Bolsa Institucional de Valores BIVA

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración 2
[110000] Información general sobre estados financieros 87
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante 100
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto 102
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos....103
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto....106
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual....109
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior....112
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera....115
[700002] Datos informativos del estado de resultados 116
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses....117
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable....118
[800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras 123
[800500] Notas - Lista de notas 125
[800600] Notas - Lista de políticas contables 186
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34....210
[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos 215
[815101] Anexo AA 217

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

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.

- Considerando que la moneda funcional de la Fibra es el peso mexicano, los resultados del tercer trimestre de 2026 reflejan dos efectos cambiarios: (i) la apreciación del peso frente al dólar respecto al mismo periodo del año anterior, que redujo los ingresos expresados en pesos, y (ii) la depreciación del peso durante el trimestre, de Ps.17.5053 a Ps.18.0710 por dólar, que generó una pérdida cambiaria de Ps.43,699,380, de la cual Ps.42,545,082 no es realizada y corresponde principalmente a la revaluación de la deuda denominada en dólares, sin efecto en el flujo de efectivo. No obstante, los ingresos denominados en dólares se mantienen sólidos en términos operativos, por lo que la disminución de los ingresos observada en pesos responde únicamente a un efecto de tipo de cambio.

- Al 30 de septiembre de 2026 Fibra Upsite reportó resultados operativos estables, en línea con el nivel de madurez de su portafolio. 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, una disminución del 3.4% explicada por el efecto del tipo de cambio. 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.

- El ingreso operativo neto por arrendamiento durante el tercer trimestre de 2026 alcanzó los Ps.66,644,092, 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 fue de 91.7% en el 3T26, frente al 91.0% del mismo período del año anterior.

- Durante el tercer trimestre de 2026 se registró una pérdida neta de Ps.29,939,586, frente a una utilidad neta de Ps.147,258,274 en el 3T25. La variación se explica principalmente por la pérdida cambiaria del trimestre, en su mayoría no realizada, y por el ingreso no recurrente de Ps.101,585,370 por recuperación de cuentas incobrables reconocido en el 3T25. El FFO del trimestre fue de Ps.12,605,497, equivalente a Ps.0.236 por CBFI.

- Al cierre del tercer trimestre de 2026 la ocupación del portafolio es del 100%, con un perfil de vencimiento promedio de los contratos de arrendamiento de 5.4 años, siendo uno de los más atractivos del sector inmobiliario industrial en México. Todos estos contratos están denominados en dólares de los Estados Unidos de América.

Mensaje del Director General

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 Gerardo Balmaceda García
Director General y Presidente del Comité Técnico

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

(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.

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.

Información a revelar sobre la naturaleza del negocio [bloque de texto]

Fibra Upsite representa una oportunidad única de inversión en el ámbito inmobiliario, centrándose en los ciclos de valor y potenciando las operaciones de las empresas mediante el desarrollo de bienes inmuebles industriales altamente eficientes. Nuestra misión es generar rendimientos atractivos para los inversionistas, aprovechando su participación integral en toda la cadena de desarrollo, desde su concepción hasta la eventual enajenación. Nos dedicamos a crear valor a largo plazo, proporcionando soluciones inmobiliarias, sino que también se anticipan y se adaptan a las tendencias del mercado.

Derivado de la continua reconfiguración de las cadenas globales de suministro y del fortalecimiento del fenómeno de nearshoring hacia México, la estrategia de Fibra Upsite se ha enfocado en atraer empresas que buscan establecer o expandir su presencia productiva y logística en el país, particularmente aquellas integradas al mercado de Norteamérica. En este contexto, Fibra Upsite ha concentrado sus esfuerzos en ofrecer soluciones industriales de alta calidad, con ubicaciones estratégicas, infraestructura moderna y condiciones que respondan a los requerimientos de eficiencia, sostenibilidad y certidumbre operativa que demandan los nuevos flujos de inversión.

El equipo del Administrador de Fibra Upsite tiene una gran experiencia en el sector inmobiliario industrial en México y sus objetivos se encuentran alineados con los de los inversionistas, al no tener control sobre la Fibra y al contar con un presupuesto anual en lugar de comisiones. Adicionalmente, Fibra Upsite cuenta con órganos de gobierno corporativo sólidos que permiten que la operación del vehículo se realice de manera institucional y transparente.

Al 30 de septiembre de 2026, el portafolio de Fibra Upsite estaba compuesto por activos ubicados en los Estados de Baja California, Chihuahua, Tlaxcala, Estado de México, Querétaro y Guanajuato.

Información a revelar sobre los objetivos de la gerencia y sus estrategias para alcanzar esos objetivos [bloque de texto]

Proceso de inversión

El equipo administrativo llevó a cabo un proceso de selección de proyectos basado en su experiencia que consiste en:

- Determinar las regiones donde se ubican las industrias objetivo.
- Dimensionar el mercado de empresas que estén relacionadas a dichas industrias.
- Seleccionar las ubicaciones idóneas para el desarrollo de los proyectos.
- Determinar el número de edificios a desarrollar por tipo de producto.
- Analizar la ubicación, las condiciones de uso de suelo, topografía, infraestructura requerida, cercanía a las fuentes de trabajo, revisión legal del sitio.
- Determinar montos de inversión de infraestructura, tipo de producto y retorno esperado.
- Someter la información al Comité de Inversiones y al Comité Técnico para su aprobación.

El proceso de inversión consiste en identificar, prospectar, sustentar y seleccionar el mercado objetivo de clientes (arrendatarios potenciales) dentro de cada uno de los mercados estratégicos y de los sectores o industrias de mayor valor agregado.

Adicionalmente, el Administrador buscará capitalizar su amplia experiencia en el desarrollo de edificios inventario y a la medida, con base en la capacidad de absorción de cada mercado objetivo.

Oportunidades de mercado

La estrategia actual de Fibra Upsite se enfoca en captar empresas conectadas a las cadenas de suministro mundial, considerando el reacomodo de dichas cadenas *("Near Shoring")* y atender de manera más eficiente al mercado de Norteamérica.

Las empresas objetivo se encuentran dentro de las industrias más dinámicas del país, algunas de las cuales son:

- E-commerce
- Logística
- Dispositivos médicos
- Electrónica
- Automotriz
- Aeroespacial
- Farmacéutica
- Biotecnología

El enfoque de inversión actual de Fibra Upsite está dirigido a la creación de espacios industriales flexibles y altamente funcionales a través del desarrollo de:

- Edificios a la medida (BTS): inmuebles que constituyen un producto ideal para compañías que buscan establecer operaciones en los mercados más dinámicos de México. Para el desarrollo de los mismos, participamos en conjunto con el cliente en el diseño de ingenierías de valor para maximizar sus eficiencias en su operación. Las compañías que optan por este producto reciben un edificio especialmente diseñado para ajustarse a sus necesidades específicas, espacios y accesibilidad.

  Algunas de las ventajas de este producto son las siguientes:

  - Ubicación estratégica para el cliente.
  - Optimizar el espacio interior a través del diseño a la medida de sus necesidades.
  - Instalación de mejoras de uso específico para el usuario.
  - Planeación de expansiones futuras.
  - Aseguramiento de renta del edificio a largo plazo.

- Edificios industriales estándar: son edificios flexibles que permiten atender a compañías que no necesitan instalaciones especializadas o no tienen tiempo de llevar a cabo el proceso de diseño y construcción de un edificio a la medida. Las compañías que optan por este producto tienen acceso a un espacio industrial rápidamente con características estándar que será adaptado a sus necesidades.

Algunas de las características de este producto son las siguientes:

- Adaptado para dos o más inquilinos gracias a su flexibilidad.
- Los tiempos de entrega son mucho más cortos que los de un edificio a la medida.
- Los altos estándares de construcción de estos edificios conllevan a menores gastos de mantenimiento y operativos para los inquilinos.
- El inquilino puede ver exactamente su producto antes de firmar el contrato.

Criterios de Selección de Arrendatarios

1. Empresas que estén dadas de alta como contribuyentes ante la Secretaria de Hacienda y Crédito Público
2. Reportes financieros satisfactorios.
3. Industrias dentro de los sectores predeterminados y con tamaño adecuado.
4. Empresas ubicadas dentro de mercados objetivo.
5. Empresas que cuenten con un historial de operación.
6. Analisis del cliente final de cada arrendatario.

Proceso de desinversión

Después de que se haya logrado la estabilización de los proyectos elegidos, el Administrador buscará capitalizar de manera selectiva, el valor residual de los mismos mediante su enajenación. Lo anterior, con el objetivo de que los Tenederos de CBFIs puedan capitalizar los rendimientos derivados de la compresión en las tasas de capitalización que pudieran estar disponibles en el mercado. Este análisis se llevará a cabo caso por caso, bajo la revisión y aprobación del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores según corresponda.

Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativos de la entidad [bloque de texto]

La inversión en nuestros CBFIs conlleva riesgos que los inversionistas deben considerar cuidadosamente antes de tomar una decisión. El presente informe anual contiene información relevante para la evaluación de dichos riesgos, sin embargo, es fundamental que los inversionistas analicen la totalidad de la información disponible y, en su caso, busquen asesoría profesional. Los riesgos e incertidumbres que se describen a continuación, así como otros factores no mencionados o que actualmente no se consideran significativos, podrían afectar adversa y significativamente las actividades, los resultados de operación, las proyecciones, la situación financiera y la reputación de Fibra Upsite, así como el precio y la liquidez de los CBFIs. En caso de materializarse alguno de estos riesgos, los inversionistas podrían perder la totalidad o parte de su inversión.

La gestión integral de riesgos es un pilar fundamental de nuestra estrategia. Esta actividad nos permite identificar, evaluar, monitorear y mitigar los riesgos que enfrenta la empresa, incluyendo aquellos relacionados con el sector inmobiliario, la economía, el entorno regulatorio, el cambio climático y otros factores específicos de nuestro negocio. Este proceso es continuo y se adapta a la evolución del entorno y de nuestras operaciones.

Asimismo, la transición energética global y las crecientes expectativas regulatorias y de inversionistas en materia de sostenibilidad podrían requerir inversiones adicionales en eficiencia energética, reducción de emisiones y tecnologías limpias dentro de nuestras propiedades. La adopción de estándares ambientales más estrictos o cambios en políticas públicas relacionadas con emisiones de carbono, consumo energético o reportes climáticos podría incrementar nuestros costos operativos o de desarrollo, así como afectar la competitividad de ciertos arrendatarios intensivos en energía.
A continuación, se describen los principales riesgos que podrían afectar a Fibra Upsite. Es importante destacar que la materialización de uno o varios de estos riesgos podría tener un impacto significativo en la empresa.

RIESGOS RELACIONADOS CON EL NEGOCIO

Situación económica y de la industria

La concentración geográfica de los activos del portafolio en determinadas regiones del país podría exponer a Fibra Upsite a riesgos específicos de dichas zonas, incluyendo cambios regulatorios locales, condiciones económicas regionales, disponibilidad de infraestructura, fenómenos naturales o condiciones de seguridad. Un deterioro en las condiciones

económicas o de inversión en dichas regiones podría afectar negativamente la ocupación, los niveles de renta o el valor de los activos del portafolio.

La demanda por espacios industriales en México ha mostrado un crecimiento relevante en los últimos años impulsado por tendencias como el nearshoring, mediante el cual diversas empresas han trasladado o expandido operaciones productivas hacia el país con el objetivo de acercar sus cadenas de suministro al mercado de América del Norte. Si bien esta tendencia ha generado oportunidades para el sector inmobiliario industrial, también puede provocar presiones en precios de tierra, costos de construcción, disponibilidad de infraestructura y competencia por arrendatarios estratégicos. No existe garantía de que estas tendencias se mantengan en el largo plazo o que Fibra Upsite pueda capturar plenamente dichas oportunidades.

El crecimiento reciente del sector inmobiliario industrial en México ha estado impulsado en parte por tendencias globales de relocalización de cadenas de suministro y estrategias de nearshoring por parte de empresas internacionales. Si bien estas tendencias han generado una mayor demanda por espacios industriales en diversas regiones del país, no existe garantía de que dicho crecimiento se mantenga en el futuro. Factores como cambios en políticas comerciales internacionales, condiciones macroeconómicas globales, modificaciones en tratados comerciales, decisiones estratégicas de corporaciones multinacionales o la aparición de destinos alternativos para la relocalización industrial podrían reducir el ritmo de crecimiento de esta tendencia. En caso de que la demanda asociada al nearshoring disminuya o se desacelere, el crecimiento del mercado inmobiliario industrial en México podría verse afectado, lo cual podría impactar negativamente los niveles de ocupación, los ingresos por arrendamiento y el valor de los activos del Fideicomiso.

Adicionalmente, las tensiones geopolíticas a nivel global, incluyendo conflictos en regiones estratégicas para la producción y distribución de energía, podrían generar disrupciones en las cadenas de suministro, volatilidad en los precios de energéticos (particularmente petróleo y gas) y presiones inflacionarias a nivel global. Estos factores pueden incidir en los costos de operación de las empresas, en sus decisiones de inversión y expansión, así como en la estabilidad de los flujos comerciales internacionales. En este contexto, un entorno de mayor incertidumbre geopolítica podría afectar la demanda por espacios industriales, la actividad económica en México y, en consecuencia, los niveles de ocupación, los ingresos por arrendamiento y el valor de los activos del Fideicomiso.

Factores sociopolíticos y ambientales

Las políticas públicas instrumentadas por el Gobierno Federal pudieran afectar las condiciones del mercado y esto pudiera tener un impacto negativo en nuestra operación.

Particularmente, la operación de Fibra Upsite debe de cumplir con las disposiciones previstas en un vasto universo de regulación ambiental, por ejemplo:

i. Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.
ii. Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
iii. Ley Federal de Responsabilidad Ambiental.
iv. Reglamento Federal de Seguridad, Higiene y Medio Ambiente de Trabajo.
v. Ley General de Salud.
vi. Ley General de Cambio Climático.
vii. Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.
viii. Ley General de Vida Silvestre.
ix. Reglamento de la Ley General de Cambio Climático en Materia del Registro Nacional de Emisiones.

La normativa de esta materia no es exclusivamente federal, esto es, se debe considerar que también existe regulación a nivel local e incluso municipal. El objeto de dichas normas concierne desde los aspectos más amplios como la protección al ambiente en general hasta temas particulares, como la gestión de residuos.

De igual manera, las leyes mexicanas facultan a un amplio número de actores para iniciar procedimientos administrativos, civiles e incluso penales en diversos supuestos, por ejemplo, la existencia de “daño al ambiente” o “desequilibrio ecológico”. Cada ley prevé un sistema de sanciones que varía dependiendo del tipo y gravedad de la infracción. Es importante considerar que no todas las leyes pudieran aplicar a los Arrendatarios por igual, esto es, algunos Arrendatarios podrían verse sujetos a obligaciones adicionales (por ejemplo, las previstas en la Ley General de Cambio Climático en tratándose de Registros de Emisiones, y su reglamento).

En algunos supuestos, la responsabilidad recae en el propietario u operador de manera objetiva. Por ello, a pesar de que se procurará que los Arrendatarios den cumplimiento a sus obligaciones en materia de medio ambiente o que indemnicen a Fibra Upsite en el caso contrario, podríamos estar sujetos a responsabilidad en virtud del título de propiedad sobre los Bienes Inmuebles y no podemos asegurar que los Arrendatarios cumplan con la obligación de indemnización de manera puntual. Por otro lado, las obligaciones en materia ambiental pudieran tener un impacto en la capacidad de pago de los Arrendatarios, que podría redundar en un retraso en el pago de las rentas.

En relación con la materia, los Bienes Inmuebles podrían colindar con, o estar próximos a propiedades donde, entre otras cosas:

i. Se almacenen sustancias peligrosas o tóxicas (por ejemplo, BPCs), por ejemplo en tanques subterráneos.

ii. Se hayan realizado o realicen actividades que generen sustancias tóxicas o peligrosas.

Todo lo anterior podría afectar el desempeño de Fibra Upsite, toda vez que implica costos – incluso no recuperables – entre otras cosas, por evaluaciones ambientales en casos de adquisición o venta, el análisis de riesgos ambientales, la cuantificación de daños o cumplimiento de sanciones.

Finalmente, no podemos asegurar que la regulación en materia ambiental no cambiará ni que no aumentarán las obligaciones a los que las Operaciones están sujetas, teniendo un impacto en nuestros costos.

Volatilidad de mercados financieros

El acceso a recursos financieros para nuestra operación depende de la volatilidad e incertidumbre de los mercados de crédito y de valores. Este factor pudiera afectar la capacidad de Fibra Upsite para obtener capital, contratar o refinanciar deuda, entre otras cosas. En efecto, la volatilidad de los mercados financieros no solo constituye una dificultad para acceder a recursos para el desarrollo de nuestras operaciones, sino que incluso, pudieran impedirlo completamente. En consecuencia, nos podríamos enfrentar a la situación en la que tengamos que disponer de Bienes Inmuebles u otros activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, lo cual podría afectar negativamente nuestra capacidad para pagar otras deudas y cumplir con otras obligaciones contraídas previamente. Podríamos vernos obligados a buscar fuentes alternativas de financiamiento que resulten menos ventajosas y, en consecuencia, que afecten nuestro Portafolio de Inversión.

Desaceleración económica de los diferentes sectores objetivo

Una desaceleración económica se traduce en un mercado en el cual el levantamiento de capital y el financiamiento pueden ser limitados y volátiles. De enfrentarnos a semejante panorama económico, podríamos no ser capaces de realizar las inversiones necesarias para implementar el plan de negocios para Fibra Upsite, terminar proyectos en desarrollo, o cumplir con nuestras obligaciones y compromisos cuando se venzan. El acceso a capital depende de circunstancias sobre las cuales Fibra Upsite no tiene control, como las condiciones generales de mercado, la percepción en el mercado de nuestros ingresos actuales y potenciales en el futuro, y de las Distribuciones de Efectivo y precio de mercado de nuestros CBFIs. Podríamos no estar en posición de aprovechar las ventajas de oportunidades de inversión atractivas para el crecimiento si somos incapaces de tener acceso a los mercados de capital oportunamente y en términos favorables.

Aumento de la competencia

El sector de Fibras en México cada vez más institucionalizado ha crecido. La competencia a la que se enfrenta Fibra Upsite por parte de otros propietarios, desarrolladores y operadores de bienes inmuebles de mayor tamaño y que cuentan con mayor facilidad para acceder a recursos es un factor a considerar. Nuestros competidores pudieran estar dispuestos a aceptar mayor nivel de riesgo que nosotros y podrían ofrecer condiciones más atractivas a los arrendatarios. Algunas de las consecuencias del aumento en la competencia son una reducción en las oportunidades de inversión o una reducción en nuestro poder de negociación. En consecuencia, nuestro rendimiento financiero podría verse afectado de manera adversa e importante.

Restricciones en materia operativa y financiera

Al contratar cualquier tipo de deuda, es usual que se pacten restricciones usuales que limitan la libertad operativa del negocio, lo que podría afectar nuestra política de distribución y de operación y nuestra capacidad de obtener financiamientos adicionales. Dichas limitaciones podrían restringir nuestra capacidad para: (i) adquirir activos o negocios o disponer de ellos, (ii) incurrir en mayor endeudamiento, (iii) prelación de pago de deuda sobre Distribuciones, (iv) hacer gastos de capital, (v) crear garantías reales sobre bienes, (vi) celebrar arrendamientos, inversiones o adquisiciones, (vii) participar en fusiones o adquisiciones, o (viii) de otra manera, realizar las actividades a que se refiere el Fideicomiso sin el consentimiento de los acreedores.

Asimismo, dichos financiamientos podrían requerir que se mantengan índices financieros específicos para cumplir con ciertas obligaciones, incluyendo índices de cobertura de interés mínimos, índices de endeudamiento máximos, patrimonio neto mínimo y requisitos de capitalización con valores de renta variable mínimos. La falta de cumplimiento de cualquiera de estos compromisos, incluyendo los índices de cobertura financiera, podría producir una morosidad o acelerar parte o todos nuestros financiamientos, lo que podría tener un efecto material adverso sobre nosotros.

Daños o pérdidas por fenómenos naturales y cambio climático

Los fenómenos naturales, incluyendo el cambio climático, son factores que pudieran impactar significativamente los proyectos de desarrollo de Bienes Inmuebles que mantenemos en línea. En efecto, algunos proyectos se encuentran en áreas que presentan mayor probabilidad a ser afectadas por este tipo de fenómenos. Dichos fenómenos incluyen de manera enunciativa, pero no limitativa, temblores, inundaciones y nevadas. Alternativamente, algunas propiedades podrían ubicarse en regiones susceptibles a sufrir sequías o escasez de agua, lo cual puede resultar en aumentos inesperados en los costos de abastecimiento de agua de nuestros arrendatarios. Una pérdida de esta índole pudiera no estar asegurara o exceder los límites de nuestra política de seguros, lo cual significaría una pérdida del capital invertido en las propiedades dañadas, y una reducción en los ingresos futuros anticipados derivados de dichas propiedades, lo cual puede afectar adversamente nuestro desempeño financiero.

Desarrollo de propiedades industriales

La disponibilidad de infraestructura energética, particularmente suministro de energía eléctrica suficiente y confiable, es un factor crítico para el desarrollo y operación de propiedades industriales. En algunas regiones de México se han observado limitaciones en la capacidad de transmisión y distribución eléctrica, así como retrasos en la obtención de autorizaciones para nuevas interconexiones. Estas limitaciones podrían retrasar el desarrollo de nuevos proyectos, afectar la capacidad de ciertos arrendatarios para operar sus instalaciones o requerir inversiones adicionales en infraestructura, lo cual podría impactar negativamente los tiempos de desarrollo y la rentabilidad de los proyectos.

La disponibilidad de tierra con vocación industrial en ubicaciones estratégicas podría ser limitada en ciertas regiones del país, particularmente en aquellas con alta demanda derivada del crecimiento del sector manufacturero y logístico. Asimismo, el incremento en el precio de la tierra industrial, cambios en regulaciones de uso de suelo o restricciones en procesos de urbanización podrían afectar nuestra capacidad para desarrollar nuevos proyectos en condiciones económicamente favorables. Estos factores podrían incrementar los costos de desarrollo, reducir la rentabilidad esperada de nuevos proyectos o limitar la capacidad de Fibra Upsite para expandir su portafolio de propiedades industriales.

Los riesgos derivados del desarrollo de propiedades industriales, que impactarían negativamente nuestro desempeño financiero, son, entre otros, los siguientes:

i. Retraso o imposibilidad de obtener autorizaciones y permisos por parte del gobierno en relación con la zonificación, impacto ambiental, construcción, ocupación, energía eléctrica, entre otros;
ii. Arrendamientos en condiciones menos favorables de las que hemos estimado (en relación, por ejemplo, con precios o la superficie bruta arrendable efectivamente autorizada);
iii. Imprecisión en los estudios para el desarrollo de los Bienes Inmuebles en el Portafolio de Inversión (que se podría hacer evidente una vez iniciado el desarrollo);
iv. Defectos en el desarrollo que se tengan que corregir;
v. Retrasos en el desarrollo del Portafolio de Inversión por causas diversas (contractuales, ambientales, etc.) y costos reales que excedan los previstos, que impacten desfavorablemente la rentabilidad estimada;

vi. Las oportunidades de desarrollo que exploramos podrían no materializarse o tener que abandonarse por contingencias; y podríamos no ser capaces de sustituir dichas inversiones por otras equivalentes, lo que podría impactar desfavorablemente en la rentabilidad estimada;

El desarrollo de propiedades industriales está sujeto a variaciones en los costos de construcción, incluyendo el precio de materiales como acero, cemento, equipos eléctricos y sistemas especializados, así como costos de mano de obra y servicios de construcción. Factores como disrupciones en las cadenas de suministro, cambios en políticas comerciales, aranceles, inflación o escasez de materiales podrían generar incrementos en dichos costos. Si los costos reales de desarrollo exceden las estimaciones originalmente previstas, la rentabilidad de los proyectos podría verse afectada negativamente y los tiempos de ejecución podrían extenderse.

Las consecuencias de los riesgos anteriores, de manera enunciativa pero no limitativa podrían ser:

i. Gastos no previstos.
ii. Imposibilidad de completar parcial o totalmente un desarrollo.
iii. Imposibilidad de reiniciar los proyectos suspendidos.
iv. Impacto en los resultados de las operaciones, flujo de efectivo, y/o precio de los CBFIs.
v. Penalidades derivadas de la falta de cumplimiento en la entrega de edificios a clientes.

Retrasos o mejoras en nuestras propiedades

Las renovaciones, remodelaciones, mejoras o cualquier otro servicio adicional implican inversiones en nuestras propiedades para satisfacer las necesidades de nuestros Arrendatarios. Si no podemos enfrentar este aumento en los gastos e inversiones, nuestros Arrendatarios podrían no renovar sus contratos, o se pudiera presentar una situación en la que no podamos atraer a nuevos clientes. También, podríamos vernos obligados a hacer concesiones en el precio de renta. El resultado sería una reducción en los ingresos y por lo tanto, en el efectivo disponible para efectuar Distribuciones.

Los activos inmobiliarios no son líquidos

Las inversiones de carácter inmobiliario no cuentan con liquidez. Lo anterior, puede afectar nuestra flexibilidad para tener un Portafolio de Inversión óptimo de acuerdo a las cambiantes condiciones de los mercados. De existir la necesidad de vender alguna propiedad para obtener liquidez o para cumplir debidamente con nuestros compromisos, existe la posibilidad de que tengamos que realizar alguna desinversión por debajo de los niveles del mercado, sujeta además al pago de impuestos por traslado de dominio, derechos registrales y otros, que pudieran impactarnos negativamente y, consecuentemente, el monto de los dividendos que pudieran pagarse a nuestros Tenedores.

Nuestra capacidad para vender activos inmobiliarios en términos favorables para Fibra Upsite depende de factores fuera de nuestro control, incluyendo la competencia por parte de otros participantes en el sector, la demanda de posibles compradores y el acceso a financiamiento por parte de estos. Dada la incertidumbre de las condiciones de mercado que podrían afectar la futura venta de los inmuebles, no podemos asegurar que dicha venta se obtenga con un margen de utilidad o que podremos siquiera venderlas.

Estamos requeridos a obtener autorizaciones, permisos y licencias

Nuestras actividades de inversión se encuentran sujetas a la reglamentación mexicana de uso de suelo, así como a reglamentaciones específicas que pueden existir en diferentes regiones y que requieren de autorizaciones, licencias y permisos por parte de las autoridades federales, estatales y municipales. La obtención de dichos permisos en ciertas partes de México lleva tiempo. De haber negativas o retrasos por parte de las autoridades en dichos procesos, la actividad normal de nuestro negocio pudiera verse afectada de forma negativa. Asimismo, cambios en la legislación y reglamentaciones en este sentido, incluyendo cambios en la legislación ambiental o cambios derivados de la presión de grupos locales, pudieran tener un impacto adverso sobre nuestro negocio.

Podríamos no ser capaces de completar desarrollos o adquisiciones que pudieran hacer crecer nuestro negocio

Nuestra estrategia de crecimiento incluye el desarrollo o la adquisición de propiedades individuales cuando se presentan oportunidades únicas. Nuestra capacidad para desarrollar o adquirir propiedades en condiciones satisfactorias y de integrarlas y operarlas exitosamente como parte de nuestro negocio está sujeta a los riesgos siguientes:

- podríamos desarrollar o adquirir propiedades que, una vez desarrolladas o adquiridas, no aumenten nuestros resultados, y podríamos no ser capaces de administrar y arrendar exitosamente dichas propiedades para cumplir con expectativas;

- podríamos no ser capaces de generar suficiente flujo de efectivo de nuestras operaciones o levantar el capital o de obtener el financiamiento en condiciones satisfactorias o en lo absoluto para completar un desarrollo o una adquisición;

- podríamos no ser capaces de adquirir las propiedades deseadas debido a la competencia de otros inversionistas inmobiliarios con mayores recursos financieros o de otro tipo de recursos, incluyendo otras sociedades operadoras de inmuebles y fondos de inversión;

- podríamos necesitar incurrir en gastos adicionales a los presupuestados para el desarrollo de propiedades o para hacer mejoras necesarias a las propiedades adquiridas;

- podríamos adquirir propiedades sin recurso, o con recurso limitado, por pasivos, conocidos o desconocidos, tales como de limpieza por contaminación ambiental, reclamaciones de arrendatarios, vendedores u otras personas contra los antiguos dueños de las propiedades y reclamaciones por indemnizaciones de socios generales, directores, funcionarios y demás Personas Indemnizadas por los antiguos dueños de las propiedades;

- los contratos para la adquisición de propiedades generalmente están sujetos a ciertas condiciones para el cierre incluyendo la terminación de manera satisfactoria de las investigaciones de auditoría, por lo que podríamos invertir grandes cantidades de capital y tiempo en posibles adquisiciones que seamos incapaces de consumar;

- el proceso de desarrollo o adquisición o posible desarrollo o adquisición de una nueva propiedad podría desviar la atención de nuestro equipo de administración del resto de las operaciones de nuestro negocio; y

- podríamos no ser capaces de integrar las nuevas adquisiciones de manera rápida y eficiente a nuestra cartera y operaciones.

No podemos garantizar que seremos capaces de manejar exitosamente todos los factores que son necesarios para asegurar el crecimiento exitoso de Fibra Upsite. Si no somos capaces de encontrar oportunidades de adquisición adecuadas, o si no somos capaces de consumar las adquisiciones en condiciones favorables, o de operar las propiedades adquiridas para cumplir con nuestras metas, ello podría tener un efecto adverso y significativo en el negocio, condición financiera, resultados de operaciones, perspectivas y flujo de efectivo del Fideicomiso.

Sucesión de funcionarios clave

La experiencia y reputación de nuestros funcionarios clave son un activo valioso para Fibra Upsite, cruciales para la atracción de clientes y el desarrollo de nuestras operaciones. Su liderazgo influye directamente en nuestra capacidad para identificar oportunidades de inversión, ejecutar estrategias de crecimiento y mantener relaciones sólidas con nuestros grupos de interés.

Sin embargo, no podemos garantizar la continuidad de estos funcionarios clave a largo plazo. La pérdida de uno o varios de ellos ya sea por renuncia, jubilación u otras causas, podría afectar nuestra capacidad operativa, la atracción de nuevos clientes y la ejecución de nuestros planes de expansión. En consecuencia, un cambio en la composición de nuestro equipo de liderazgo podría tener un impacto negativo en nuestra situación financiera y resultados operativos.

Incurrir en deuda para financiar adquisiciones

Las obligaciones financieras futuras derivadas de la Deuda que contratemos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso pueden restringir nuestra flexibilidad y capacidad operacional para hacer crecer nuestro negocio, a través de adquisiciones o de otra

manera. Si no llegamos a contar con capital en términos y condiciones que estimemos aceptables, es probable que tengamos que reducir el número de propiedades que podemos adquirir y el retorno apalancado generado por las propiedades que sí adquiramos pudiera ser menor. La posibilidad de refinanciar la deuda que se contrate está sujeta a todos los factores anteriores y puede verse afectada por nuestra posición financiera, resultados de operación y flujos de efectivo futuros. Todos estos acontecimientos pueden tener un efecto material adverso en nuestro desempeño financiero.

Posibles problemas legales con los Arrendatarios

Existe la posibilidad de que los arrendatarios de los Bienes Inmuebles no paguen las rentas a tiempo o no paguen en absoluto. Esta falta de pago podría afectar negativamente los Ingresos y por tanto el desempeño financiero de Fibra Upsite. Como resultado de lo anterior, el desempeño de Fibra Upsite depende en gran parte de su capacidad de rentar los espacios en términos económicamente favorables, lo cual depende de la estabilidad financiera de los arrendatarios, quienes podrían sufrir en cualquier momento un cambio en su negocio. Los arrendatarios podrían incumplir en el pago de sus rentas, retrasar el inicio del arrendamiento, decidir no a extender o renovar los Contratos de Arrendamiento a su vencimiento o en términos favorables para Fibra Upsite o, en su caso, ejercer sus derechos de terminación anticipada. Fibra Upsite hará frente a dichos incumplimientos. Sin embargo, si se llegara a dar un número importante de incumplimientos el desempeño financiero de Fibra Upsite podría verse afectado negativamente.

Adicionalmente, una parte relevante de nuestros ingresos podría provenir de un número limitado de Arrendatarios. La concentración de ingresos en determinados Arrendatarios incrementa la exposición de Fibra Upsite al riesgo de incumplimiento, reestructuración financiera, terminación anticipada de contratos de arrendamiento o no renovación de los mismos. En caso de que uno o más de dichos Arrendatarios experimenten dificultades financieras, decidan reducir su presencia en el país o relocalizar sus operaciones, los ingresos por rentas, la ocupación de los Bienes Inmuebles y el flujo de efectivo del Fideicomiso podrían verse afectados de manera adversa.

Adicionalmente, la solicitud de concurso mercantil de los arrendatarios puede afectar adversamente la percepción de las rentas que generen los Bienes Inmuebles. La solicitud de concurso mercantil de los arrendatarios podría dar lugar a la terminación de sus Contratos de Arrendamiento, lo que podría afectar negativamente la condición financiera de Fibra Upsite. La solicitud de concurso mercantil por parte de los arrendatarios podría impedir o eliminar la capacidad de Fibra Upsite para cobrar los saldos adeudados y pagos de rentas futuras.

Se podría dar el caso que, aunque se haya terminado el Contrato de Arrendamiento, el arrendatario permanezca en posesión de la propiedad arrendada y el arrendador (Fibra Upsite) tendría que iniciar un procedimiento legal ante un tribunal mexicano en la jurisdicción donde se encuentre el Bien Inmueble respectivo. El proceso judicial de desalojo de sus Arrendatarios incumplidos podría demorarse así como su sustitución por nuevos arrendatarios, lo que podría afectar negativamente el desempeño financiero de Fibra Upsite.

Riesgos relacionados con los activos del Fideicomiso

Existe el riesgo de que terceros puedan formular reclamaciones, incluso infundadas, respecto de la titularidad, posesión o derechos de uso sobre los inmuebles del Fideicomiso. Dichas reclamaciones podrían derivar en controversias legales, retrasos en el desarrollo o disposición de los activos, limitaciones en su uso o explotación, o en intentos de presión para obtener beneficios indebidos.
En caso de materializarse, estas situaciones podrían generar costos legales adicionales, afectar la operación de los inmuebles, impactar la capacidad para celebrar o mantener contratos de arrendamiento, o retrasar la ejecución de proyectos, lo que podría afectar adversamente los resultados del Fideicomiso.

Tijuana (TIJ01, TIJ02, TIJ03, TIJ04)

Estrés hídrico: Tijuana depende en más del 90% del Río Colorado como fuente externa de agua y enfrenta un déficit estructural documentado, siendo identificada como una de las zonas con mayor estrés hídrico en México. El riesgo de restricciones de suministro es real y creciente para los arrendatarios industriales que requieren agua de manera continua.

Actividad sísmica: La ciudad presenta fallas sismogénicas activas con sismicidad histórica que incluye eventos de magnitud 6.0 a 6.9, así como zonas de suelo con potencial de licuefacción. Se encuentra en una de las franjas sísmicas más activas de México, en la frontera con California.

Inundaciones y escurrimientos: Por su topografía accidentada y precipitaciones intensas de corta duración, Tijuana es altamente vulnerable a escurrimientos rápidos e inundaciones, con una probabilidad de recurrencia promedio de cada 3 años. Los activos industriales en zonas bajas o cercanas a arroyos son los más expuestos.

Incendios forestales: La vegetación perimetral requiere de incendios periódicos para su ciclo natural, haciendo que los incendios sean frecuentes con riesgo estacional entre noviembre y agosto.

Vientos extremos y tolvaneras: Se registran rachas de hasta 80 km/h con posibilidad de tolvaneras, que pueden dañar cubiertas metálicas, paneles solares y equipos expuestos en patios industriales.

Ciudad Juárez (CJS01, CJS02, CJS03, CJS04, CJS05, CJS06)

Calor extremo: Alto Los veranos alcanzan regularmente 40°C durante julio y agosto, con tendencia al alza por el cambio climático. Esto incrementa la demanda de energía para climatización, presiona los sistemas eléctricos locales y eleva los costos operativos de los arrendatarios.

Inundaciones pluviales: Medio-Alto Existen afluentes de arroyos con características hidrológicas que generan inundaciones recurrentes en zonas industriales, con múltiples eventos documentados entre 2009 y 2019.

Granizo y tormentas eléctricas: Medio Eventos documentados de granizo y tormentas eléctricas con impacto en cubiertas industriales, claraboyas y equipos de aire acondicionado.

Heladas e inviernos extremos: Medio Temperaturas mínimas de hasta -10°C en Chihuahua, con riesgo de daño a tuberías expuestas, sistemas de rociadores contra incendio y accesos durante eventos invernales severos.

Sequía y estrés hídrico: Medio Las olas de calor y sequías son identificadas como amenazas climáticas crecientes para Chihuahua, con proyecciones de reducción significativa en el flujo de ríos de la cuenca norte del país en el largo plazo.

Vientos y torbellinos: Medio El noreste de Chihuahua presenta condiciones para formación de torbellinos con rachas que pueden provocar daños en estructuras ligeras, señalética y equipos exteriores.

Tlaxcala (TLAX01)

Granizo: Las tormentas de granizo son uno de los principales fenómenos perturbadores identificados en el Atlas de Peligros municipal. Los techos metálicos de naves industriales son particularmente vulnerables a eventos de alta intensidad.

Heladas: Alto Tlaxcala registra heladas regulares con temperaturas bajo cero en temporada invernal, representando riesgo para sistemas hidráulicos, tuberías expuestas y accesos a las propiedades.

Lluvias extremas e inundaciones: Medio Las inundaciones pluviales y fluviales están catalogadas como riesgo en el Atlas municipal, exacerbadas por la topografía irregular del Eje Neovolcánico donde se ubica el estado.

Sequía: La zona Puebla-Tlaxcala está catalogada entre las regiones con mayor desequilibrio entre demanda hídrica y disponibilidad propia en México, con riesgo de restricciones que pueden afectar procesos industriales intensivos en agua.

Actividad sísmica: La ubicación en el Eje Neovolcánico implica actividad geológica latente. Aunque el riesgo es menor que en Tijuana, debe considerarse en las especificaciones estructurales de los desarrollos.

Riesgos ambientales transversales en todo el portafolio

Cambios en política energética y regulación de energías renovables en México: Las modificaciones al marco regulatorio del sector eléctrico, incluyendo restricciones a contratos con generadores privados y cambios en los esquemas de generación distribuida, pueden encarecer o limitar el acceso a energía limpia certificada. Esto afecta tanto la competitividad operativa de los arrendatarios como la estrategia de suministro renovable del Fideicomiso.

Endurecimiento de estándares de eficiencia energética en edificios industriales: Los estándares de eficiencia energética aplicables a inmuebles industriales tienden a endurecerse de manera progresiva. Activos desarrollados entre 2018 y 2023 podrían requerir inversiones de adecuación en iluminación, aislamiento térmico o generación solar para mantener su competitividad y retener arrendatarios con compromisos ambientales estrictos.

Introducción de impuestos o gravámenes al carbono: La eventual introducción o endurecimiento de mecanismos de precio al carbono en México podría incrementar los costos operativos de arrendatarios en sectores intensivos en energía, afectando su rentabilidad y capacidad de pago. Indirectamente, presionaría el valor de los activos sin infraestructura de baja huella de carbono.

Requisitos crecientes de certificación ambiental como condición para arrendatarios institucionales: Un número creciente de empresas multinacionales condiciona la selección de inmuebles a la obtención de certificaciones como LEED, etc.

Presión de inversionistas institucionales por cumplimiento de criterios ASG: Las afores y fondos de pensiones internacionales han intensificado sus requerimientos de divulgación ASG como criterio de elegibilidad de inversión. El rezago frente a pares en métricas verificables podría traducirse en menor demanda por los CBFIs, afectando su precio de mercado y el costo de capital del Fideicomiso.
Cambios en preferencias de arrendatarios hacia espacios con suministro de energía renovable certificada: Arrendatarios con compromisos de descarbonización corporativa priorizan inmuebles con acceso a energía limpia certificada. La incapacidad de ofrecer este atributo podría afectar la renovación de contratos vigentes y la atracción de nuevos clientes de alto perfil.

Renegociación del T-MEC con nuevos capítulos de sustentabilidad y requisitos de huella de carbono en cadenas de suministro: Una eventual renegociación del T-MEC que incorpore exigencias de sustentabilidad o estándares de huella de carbono para productos exportados a Estados Unidos podría modificar los requerimientos operativos de los arrendatarios de Fibra Upsite, particularmente en los mercados fronterizos de Tijuana y Ciudad Juárez.

Restricciones a la expansión industrial por nuevas regulaciones de uso de suelo y agua en zonas de estrés hídrico: La reforma a la Ley de Aguas Nacionales y el endurecimiento de regulaciones de uso de suelo en zonas de alta demanda hídrica podrían limitar el desarrollo de nuevos activos industriales, afectando directamente el segundo ciclo de inversión del Fideicomiso en Querétaro, Irapuato y los mercados fronterizos.

Exposición reputacional ante incumplimiento de compromisos de reporte ASG ante la BMV y la CNBV: El incumplimiento o la divulgación incompleta de métricas ASG ante reguladores y el mercado puede generar sanciones administrativas.
Aumento en costos de financiamiento para activos que no cumplan criterios de taxonomía verde: La banca de desarrollo y los mercados de capital internacional aplican criterios de taxonomía verde para determinar las condiciones de financiamiento. Activos que no califiquen bajo estos criterios podrían acceder a financiamiento en condiciones menos favorables, incrementando el costo de capital del segundo ciclo de inversión.

Concentración de ingresos en determinados arrendatarios o sectores

Una parte relevante de los ingresos de Fibra Upsite podría provenir de un número limitado de Arrendatarios o de determinados sectores industriales. La pérdida de uno o varios Arrendatarios relevantes, la terminación anticipada de contratos de arrendamiento o el deterioro financiero de dichos Arrendatarios podría afectar negativamente los ingresos, los flujos de efectivo y la capacidad de Fibra Upsite.

Variaciones en la valuación de los Bienes Inmuebles

El valor de los Bienes Inmuebles que integran el Patrimonio del Fideicomiso es determinado periódicamente mediante avalúos realizados por valuadores independientes. Dichas valuaciones se basan en supuestos y estimaciones respecto de variables de mercado, tasas de capitalización, niveles de ocupación y condiciones económicas generales. Cambios en estos

supuestos o en las condiciones del mercado inmobiliario podrían generar reducciones en el valor de los activos, lo cual podría afectar los valores de Fibra Upsite.

Posibilidad de incumplimiento en los Convenios de Adhesión por parte de los Propietarios

No obstante que los Propietarios declaren en los Convenios de Adhesión que se celebren en lo futuro el cumplimiento de todas sus obligaciones como titulares de los derechos fideicomisarios que les corresponden derivado de las aportaciones al Patrimonio del Fideicomiso, existe el riesgo de que ocurran incumplimientos por parte de dichos Propietarios. Los incumplimientos por parte de los Propietarios pueden versar sobre las aportaciones mismas o las obligaciones de indemnización u otras a las que Fibra Upsite tenga derecho, entre otras. En caso de ocurrir, esta situación podría afectar de manera adversa la operación de Fibra Upsite.

RIESGOS RELACIONADOS CON MÉXICO

El entorno político, regulatorio e institucional en México se encuentra sujeto a cambios que pueden impactar la dirección de las políticas públicas, la actividad económica y el marco jurídico aplicable a las operaciones del Fideicomiso. Durante los últimos años se han observado diversas reformas legales y constitucionales, así como ajustes en políticas públicas en sectores estratégicos, lo cual podría continuar en el futuro.

Existe el riesgo de que se implementen cambios adicionales en la Constitución, leyes federales, reglamentos o criterios regulatorios que modifiquen el marco legal y operativo aplicable, incluyendo aspectos fiscales, administrativos, energéticos o relacionados con el sector inmobiliario. Asimismo, la evolución del marco institucional, incluyendo posibles modificaciones al sistema judicial, podría incidir en la certeza jurídica y en la forma en que se resuelven controversias.

Adicionalmente, la capacidad de México para mantener relaciones comerciales estables con Estados Unidos y otros socios comerciales relevantes continúa siendo un factor clave para el desempeño económico del país. Cambios en la política comercial, la imposición de barreras arancelarias o modificaciones a acuerdos comerciales podrían afectar las exportaciones, la inversión extranjera y el crecimiento económico.

Los eventos políticos y regulatorios en México pueden afectar significativamente las condiciones de mercado, incluyendo el valor del peso mexicano frente a otras monedas, las condiciones generales de la economía y del sector inmobiliario, los niveles de inflación y tasas de interés, así como el marco fiscal y regulatorio aplicable. Asimismo, factores como la disponibilidad de infraestructura y servicios públicos, incluyendo energía eléctrica, así como condiciones de estabilidad política y social, podrían tener un impacto directo en el negocio del Fideicomiso.

No podemos asegurar que los cambios en el entorno político, regulatorio o institucional en México, sobre los cuales no tenemos control, no tengan un efecto adverso en nuestro negocio, situación financiera o resultados de operación.

Condición macroeconómica

Nuestros resultados de operación dependen de las condiciones macroeconómicas en México. En el pasado, México ha experimentado diversos periodos de crisis económica, causados por factores internos y externos, que se han traducido en contracciones económicas, depreciación de la moneda, altos niveles de inflación y tasas de interés, reducciones de flujos de capital extranjero, disminución de liquidez en el sector bancario, altos índices de desempleo e inestabilidad social. Como resultado de lo anterior, un decrecimiento de la economía pudiera resultar en una menor demanda de nuestras propiedades provocando un estancamiento en nuestros ingresos y un efecto adverso en nuestros márgenes de utilidad.

Históricamente, México ha experimentado altas tasas de interés real y nominal. Si bien recientemente las tasas de interés han bajado, una elevación de las mismas por factores internos o externos, pudieran impactarnos negativamente en la contratación de nueva deuda denominada en pesos mexicanos.

Disposiciones legales, ambientales y de seguridad.

Los requisitos legales, incluyendo los ambientales y de seguridad, que se traducen en la obtención de permisos y licencias, están regulados a nivel federal, local y municipal. De manera enunciativa, pero no limitativa, podemos enfrentarnos a:

i. Restricciones de uso de propiedades.
ii. Restricciones de zonificación.
iii. Necesidad de autorizaciones otorgadas por autoridades locales.
iv. Restricciones en el uso de agua y descarga de aguas residuales.
v. Restricciones para mitigar los riesgos de incendios y sismos.
vi. Requisitos para eliminar y disminuir materiales peligrosos y tóxicos.

Estas políticas y los cambios que se pudieran presentar en el futuro tendrían un impacto adverso en nuestros costos y posibilidades de desarrollo. En caso de no lograr obtener los permisos correspondientes esto se traduciría en demoras e incluso, imposibilidad de llevar a cabo ciertos proyectos.

Tipo de cambio, inflación y tasas de interés.

Factores macroeconómicos (como la inflación, el tipo de cambio, las tasas de interés, la disminución del consumo, etc.), aunado a la disponibilidad de créditos y la confianza de los inversionistas, tienen una influencia en los resultados de operación de Fibra Upsite. No podemos garantizar que no existirán crisis económicas que impacten los factores recién mencionados y por lo tanto, repercutan en nuestra situación financiera.

En cuanto al tipo de cambio, una disminución del valor del peso frente al dólar implica un aumento en los costos de contratar en esa divisa. Una depreciación del peso aumentaría el importe principal de deuda contratada en moneda extranjera. A pesar de los esfuerzos del gobierno para estabilizar el peso, no podemos garantizar que no habrá fluctuaciones perjudiciales en un futuro. Estas fluctuaciones, entre otras cosas, podrían implicar un obstáculo para la adquisición de activos en otra divisa y la inversión.

Las devaluaciones o depreciaciones severas del Peso también pueden dar como resultado la interrupción de los mercados de cambio de divisas internacionales. Esto puede limitar nuestra capacidad para transferir o para convertir Pesos en Dólares y en otras monedas, por ejemplo, para el propósito de hacer pagos oportunos de interés y capital de cualquier deuda denominada en Dólares, y puede tener un efecto adverso en nuestra posición financiera, resultados de operación y flujos de caja, por ejemplo, aumentando en términos de Pesos la cantidad de nuestras obligaciones denominadas en moneda extranjera y la tasa de mora entre nuestros prestamistas. Si bien el gobierno mexicano no restringe actualmente el derecho o la capacidad de los mexicanos o de personas o entidades extranjeras de convertir Pesos en Dólares o de transferir otras monedas fuera de México, podría instituir políticas restrictivas de control de cambio en el futuro. No podemos predecir el efecto que tendría en nuestro negocio cualquier medida de control de cambios establecida por el gobierno mexicano.

Si México experimenta altas tasas de inflación en el futuro, podríamos no ser capaces de ajustar las rentas que les cobramos a nuestros arrendatarios para que no afecte negativamente el flujo de la empresa. Asimismo, altas tasas de interés en pesos pudieran incrementar el costo de la deuda que Fibra Upsite pudiera contratar.

Cambios en la legislación

La legislación en México se ha caracterizado por ser susceptible a reformas constantes. Para Fibra Upsite, es particularmente relevante la legislación tributaria, toda vez que pudiera implicar un cambio al régimen fiscal aplicable a la estructura prevista en los documentos de operación, y afectando el monto de las Distribuciones. No podemos garantizar que los elementos relacionados con el tratamiento fiscal de las Fibras no se vean afectados en perjuicio de los Tenedores, derivado de dichas reformas. Tampoco podemos garantizar que el Ejecutivo no introduzca nuevos gravámenes. Todo lo anterior afectaría las Distribuciones.

RELACIÓN MÉXICO – ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA

México y Estados Unidos están profundamente interconectados económicamente, especialmente a través de acuerdos como el T-MEC. Sin embargo, los cambios en las políticas comerciales y económicas de Estados Unidos, bajo la administración del Presidente Trump, podrían tener un impacto negativo en la economía mexicana y en nuestras operaciones.

Las medidas proteccionistas, como la imposición de aranceles y la guerra comercial con otros países, generan incertidumbre, y podrían afectar las exportaciones mexicanas, interrumpir las cadenas de suministro y frenar la inversión extranjera. Estos factores podrían reducir la demanda por nuestras propiedades y aumentar los costos operativos, afectando significativamente nuestro desempeño económico.

Riesgo tecnológico y ciberseguridad

Los ataques cibernéticos, como accesos no autorizados, robo de datos, malware o ataques de denegación de servicio (*DDoS*), podrían comprometer la seguridad de nuestras redes y sistemas de información, afectando la operación de Fibra Upsite, el fideicomitente y el Administrador. Estos incidentes pueden generar interrupciones operativas, filtraciones de datos sensibles, costos adicionales por medidas correctivas, sanciones regulatorias y un impacto negativo en nuestra reputación y relación con inversionistas y arrendatarios. A pesar de nuestras inversiones en ciberseguridad, la naturaleza dinámica de las amenazas tecnológicas implica un riesgo constante para la continuidad del negocio.

La falta de modernización tecnológica podría reducir la competitividad de nuestros activos, afectar su eficiencia operativa y limitar su atractivo para los arrendatarios.

ASG (Ambiental, Social y de Gobernanza)

Los riesgos ASG (ambientales, sociales y de gobernanza) han ganado relevancia en los mercados globales, con una creciente presión por parte de inversionistas, reguladores y clientes para que las empresas cumplan con altos estándares de sostenibilidad. El incumplimiento de estos criterios puede afectar negativamente nuestra reputación, la confianza de nuestros grupos de interés y nuestra competitividad en el mercado.

El incumplimiento de los estándares ASG no solo podría generar consecuencias legales y financieras, sino también deteriorar nuestra reputación y reducir nuestra competitividad en un mercado cada vez más exigente. Por lo tanto, es crucial adoptar una estrategia integral para mitigar estos riesgos, alineándonos con las expectativas de los inversionistas, las regulaciones y las demandas de la sociedad en general.

Cambio climático

Fibra Upsite es susceptible a los efectos del cambio climático y a cambios regulatorios en México o el extranjero que puedan impactar nuestras operaciones. Las consecuencias del calentamiento global, como fenómenos meteorológicos extremos, aumento en temperaturas y afectaciones a la infraestructura, podrían impactar negativamente nuestros resultados financieros, liquidez y rentabilidad. Además, un incremento significativo en el costo de materiales esenciales o daños en nuestras propiedades podría elevar los costos operativos y limitar nuestra capacidad de desarrollo.

Las regulaciones ambientales, incluidos impuestos, límites de emisiones y otras medidas para reducir los gases de efecto invernadero, podrían incrementar nuestros costos de operación y desarrollo. Asimismo, restricciones en emisiones de carbono podrían afectar la viabilidad de ciertos inquilinos que dependen de altos consumos energéticos en sus procesos de manufactura, reduciendo la demanda por nuestros espacios industriales.

Acción de extinción de dominio

De acuerdo con la Ley Nacional de Extinción de Dominio, las autoridades en México pueden ejercer esta acción sobre bienes inmuebles relacionados o vinculados con delitos como delincuencia organizada, delitos contra la salud, secuestro, robo de vehículos y trata de personas, aun cuando no exista una sentencia condenatoria previa contra el propietario.

En caso de que alguno de nuestros inmuebles sea sujeto a extinción de dominio, el Fideicomiso perdería todos los derechos sobre dicho bien sin recibir compensación alguna por parte de la autoridad. Esto podría impactar significativamente nuestros ingresos, reducir el valor de nuestro portafolio de activos y afectar nuestra capacidad para realizar Distribuciones a nuestros inversionistas.

Riesgos epidemiológicos

Eventos imprevistos como pandemias y epidemias, tales como la influenza H1N1, gripe aviar, SARS o COVID-19, pueden generar impactos adversos en la economía global y en México. Estos brotes pueden provocar desaceleración económica, recesión e inestabilidad, afectando la operación y rentabilidad de diversos sectores, incluyendo el inmobiliario.

En un escenario de crisis sanitaria, los inquilinos podrían enfrentar dificultades financieras que los lleven a solicitar renegociaciones de sus contratos de arrendamiento, retrasar pagos o incluso desocupar propiedades, lo que impactaría nuestros ingresos y resultados operativos. Adicionalmente, las restricciones gubernamentales o interrupciones en la cadena de suministro podrían afectar nuestros procesos de desarrollo y mantenimiento de propiedades. Para mitigar estos riesgos, es fundamental mantener estrategias de diversificación de inquilinos, fortalecer cláusulas contractuales que contemplen estas contingencias y evaluar medidas de flexibilidad operativa ante eventos sanitarios de gran escala.

Niveles de violencia y criminalidad

La violencia en México relacionada con el narcotráfico y otros tipos de crimen organizado ha aumentado significativamente desde 2006, afectando diversas regiones del país, particularmente en los estados del norte y en zonas estratégicas para la actividad industrial y logística. Si bien los ataques suelen darse principalmente entre los mismos grupos delictivos y fuerzas de seguridad, también han impactado a empresas y sus empleados mediante extorsión, robo de mercancía y equipo en tránsito, ataques a zonas industriales, secuestros y otros delitos. Este entorno de inseguridad ha generado un aumento en los costos operativos para las compañías, incluyendo gastos en seguridad privada, seguros, pérdida de activos y medidas de protección para empleados e instalaciones.

El nivel de actividad criminal en ciertas regiones puede cambiar con el tiempo, lo que podría ubicar algunas de nuestras propiedades en zonas con alta incidencia delictiva, afectando su atractivo para los inquilinos y el desarrollo de nuevas inversiones. Además, un deterioro en la seguridad podría impactar las operaciones de nuestros arrendatarios, afectando la demanda de espacios industriales y, en consecuencia, nuestra rentabilidad.

Proveedores y contratistas

La escasez o encarecimiento de materiales de construcción puede representar un desafío significativo para el desarrollo y mejora de nuestras propiedades industriales. Factores como aranceles al acero, interrupciones en la cadena de suministro, fluctuaciones en los precios de materias primas, restricciones logísticas o crisis globales, pueden elevar los costos de construcción y mantenimiento afectando la rentabilidad de nuestros proyectos. Además, la dependencia de proveedores específicos o de importaciones puede aumentar nuestra vulnerabilidad ante retrasos o variaciones en la disponibilidad de insumos clave.

Asimismo, los problemas con contratistas, como incumplimientos contractuales, falta de mano de obra calificada, conflictos laborales o problemas financieros de las empresas constructoras, pueden generar retrasos en la entrega de proyectos, sobrecostos imprevistos y afectaciones en la calidad de las construcciones. Estas situaciones no solo impactan la planificación operativa y financiera de Fibra Upsite, sino que también pueden reducir la competitividad y el atractivo de nuestros desarrollos inmobiliarios para los arrendatarios. Para mitigar estos riesgos, es clave contar con una red diversificada de proveedores, establecer contratos sólidos con cláusulas de penalización y mantener estrategias de gestión de riesgos en la cadena de suministro y construcción.

RIESGOS RELACIONADOS CON NUESTROS CBFIS Y LOS TENEDORES

Fluctuaciones en el precio de los CBFIs

El mercado de valores mexicano, comparativamente, es pequeño y sujeto a una mayor volatilidad. Por lo anterior, no podemos asegurar que existirán condiciones favorables para la compra y venta de los CBFIs; por ejemplo, en subsecuentes emisiones se podría vender a un precio menor que el de la Oferta Pública inicial. Entre los factores que podrían afectar el precio de nuestros CBFIs, se encuentran:

i. Percepción de la operación de las Fibras y rendimiento de los CBFIs comparado con otros valores;
ii. Condiciones de mercado;
iii. Variaciones reales o anticipadas en nuestros resultados de operación;

iv. Cambios en nuestras operaciones o ingresos estimados o la publicación de reportes de análisis sobre nosotros o el mercado de bienes inmuebles;
v. Cambios en las valuaciones de mercado de entidades similares a la nuestra;
vi. Aumentos en las tasas de interés, lo cual puede causar que los Tenedores de nuestros CBFIs nos exijan un rendimiento más alto;
vii. Reacciones adversas a cualesquier términos y condiciones de endeudamiento;
viii. Reacciones adversas a cualquier adquisición o venta de inmuebles que llevemos a cabo en el futuro;
ix. Salidas de personal clave del Administrador o del Comité Técnico;
x. Especulación de la prensa o la comunidad inversionista;
xi. Cambios en nuestra distribución o en nuestra Política de Distribución;
xii. Cambios a nuestras políticas contables; y
xiii. La promulgación de legislación u otro tipo de desarrollo del marco regulatorio que pueda afectar de manera adversa a nosotros o nuestra industria.

Obtención de financiamiento

La disponibilidad de financiamientos en México puede ser limitada y las tasas, términos y condiciones, por lo general, son más onerosas que aquellas de países tales como Estados Unidos. Si la inestabilidad económica general conduce a una imposibilidad para adquirir préstamos o hacerlo a tasas atractivas, nuestra capacidad para obtener capital o financiar la adquisición Bienes Inmuebles se vería impactada negativamente. En ese sentido, podríamos no ser capaces de solventar nuestras necesidades de capital, incluyendo el necesario para realizar inversiones, terminar proyectos en desarrollo o cumplir con nuestras obligaciones de pagos.

Nuestro acceso al capital depende de una diversidad de factores sobre los cuales no tenemos control en la mayor parte de los casos, incluyendo las condiciones de mercado generales, la percepción en el mercado respecto de nuestros ingresos, distribuciones y precio de mercado de nuestros CBFIs. Podríamos perder oportunidades de inversión atractivas para el crecimiento en caso de no tener acceso a distintas fuentes competitivas de financiamiento.

Pagos de distribuciones de resultado fiscal

El Fideicomiso es con un contrato mediante el cual los Tenedores de nuestros CBFIs adquieran el derecho a recibir pagos de dividendos sobre nuestros CBFIs, con los productos netos que, de tiempo en tiempo, constituyan el Patrimonio del Fideicomiso, sino más bien un fideicomiso de administración establecido en término de la legislación aplicable.

Limitación en nuestra flexibilidad operativa y financiera

La Circular Única requiere que cumplamos con un límite legal de apalancamiento y una razón mínima de cobertura de servicio de deuda. Estos requisitos podrían impedir que contratemos deuda en el futuro, cuando la requiramos, lo cual puede restringir nuestra flexibilidad operacional y nuestra capacidad para hacer crecer nuestro negocio, a través de adquisiciones o de otra manera, por medio de financiamiento de deuda.

Liquidez

El precio de mercado y la liquidez de los CBFIs podrían verse afectados sustancialmente por múltiples factores, algunos de los cuales están fuera de nuestro control y pudieran no estar relacionados directamente con nuestro desempeño operativo. Estos factores incluyen, entre otros:

i. La volatilidad significativa en el precio de mercado y el volumen negociado de valores de empresas en nuestro sector;
ii. La percepción de los inversionistas respecto de nuestra tésis de inversión;
iii. La diferencia entre nuestros resultados financieros y operativos actuales y aquellos esperados por nuestros inversionistas;
iv. Los cambios en nuestras utilidades o variaciones de los resultados de operación;
v. El desempeño operativo de empresas similares a nosotros, ya sea en México o en otro país;
vi. Los actos que realicen los Socios Fundadores y los funcionarios clave del Administrador, en relación con la disposición de los CBFIs de los que sean titulares o beneficiarios y la percepción que de dichos actos pueda tener el público inversionista y el mercado;

vii. Las contrataciones o salidas de directivos relevantes del Administrador;
viii. La percepción de la manera en que el administrador presta sus servicios y desempeña sus funciones;
ix. Las adquisiciones, enajenaciones, creación de asociaciones estratégicas, co-inversiones, o inversiones de capital, anunciadas por nosotros o nuestros competidores;
x. El surgimiento, de otras empresas en el sector inmobiliario mexicano que tengan mayores recursos o experiencia que nosotros;
xi. La promulgación de nueva legislación, reglamentos o regulaciones, incluyendo circulares o misceláneas fiscales, leyes ambientales, entre otras, que sean aplicables a Fibra Upsite;
xii. Las tendencias de la economía y los mercados de capitales en México, Estados Unidos o a nivel global, incluyendo aquellas que sean el resultado de guerras, actos terroristas o represalias por dichos eventos; y
xiii. Los sucesos o condiciones políticas en México, Estados Unidos y otros países, incluyendo cuestiones de seguridad y que tengan impacto sobre el valor de las propiedades en México.

El Administrador no está dedicado a la construcción

Para llevar a cabo la función de desarrollo, el Administrador licita los proyectos con diferentes empresas constructoras para lo cual celebra contratos de construcción a precio alzado, acompañados de fianzas de cumplimiento que nos permitan lograr las estimaciones de costo calculadas para cada proyecto.

Aun cuando tenemos confianza en nuestras estimaciones, no podemos asegurar que seamos capaces de obtener ofertas de empresas constructoras consistentes con éstas, o que las empresas constructoras licitantes estén dispuestas a celebrar contratos de construcción a precio alzado para todos los proyectos, lo que podría afectar adversamente el rendimiento estimado para cada proyecto.

La entrega de Distribuciones depende exclusivamente de la existencia de recursos suficientes en el Patrimonio del Fideicomiso

No existe obligación de hacer Distribuciones a los Tenedores a menos que existan recursos suficientes en el Patrimonio del Fideicomiso. En todo caso, las Distribuciones se harán según lo previsto en el Inciso 13.01 del Fideicomiso, disposición que está en consonancia con lo estipulado en la LISR para este efecto. La posibilidad de efectuar Distribuciones dependerá de los recursos líquidos de Fibra Upsite, mientras que estos estarán sujetos a riesgos e incertidumbres fuera del control de Fibra Upsite. No hay mecanismo que garantice a los Tenedores de los CBFIs que recibirán Distribuciones. No se podrá exigir al Fiduciario, al Representante Común, al Fideicomitente o al Administrador hacer Distribuciones.

Posibles modificaciones al régimen fiscal de Fibras

En la actualidad, Fibra Upsite está sujeta al régimen fiscal previsto en los artículos 187 y 188 de la LISR. Dicho régimen prevé una serie de requisitos que se deben cumplir durante la operación para poder ser considerada como Fibra. No obstante, es posible que durante la operación de Fibra Upsite las autoridades mexicanas emitan disposiciones que impacten la naturaleza y el tratamiento fiscal de las Fibras; entre otras cosas, podrían afectar los ingresos, gastos de operación y el Patrimonio del Fideicomiso, que en última instancia, podrían repercutir en la entrega de las Distribuciones.

Cierta cantidad de CBFIs serán entregados a los Socios Fundadores

Los Socios Fundadores recibirán CBFIs como compensación por la elaboración de la estrategia general y la ejecución de las gestiones que posibilitan la operación y crecimiento de Fibra Upsite (el “Bono de Fundador”). Dichos CBFIs podrán provenir del fideicomiso de escrow o, en su caso, de la tesorería del Fideicomiso, conforme a las autorizaciones correspondientes.

La entrega de estos CBFIs a los Socios Fundadores o a los funcionarios que indique el Administrador podrá tener un efecto dilutivo para los Tenedores, en la medida en que dichos CBFIs provengan de la tesorería del Fideicomiso (es decir, cuando impliquen su salida de Tesorería). Por el contrario, en la medida en que los CBFIs provengan del Fideicomiso de Escrow y ya se encuentren emitidos y en circulación, su liberación no generará efectos dilutivos adicionales.

El inicio y calendario de entrega de estos CBFIs estará sujeto al cumplimiento de los parámetros de desempeño establecidos, incluyendo el crecimiento del valor neto de los activos, conforme a lo aprobado por la Asamblea de Tenedores.

Mediante Asamblea de Tenedores de fecha 30 de marzo de 2022, y con el objetivo de evitar efectos dilutivos, se autorizó la liberación y entrega de 1,885,674 CBFIs a los Socios Fundadores en cinco exhibiciones anuales, comenzando el 18 de junio de 2022. Asimismo, en dicha Asamblea se autorizó la entrega de 1,388,564 CBFIs como consecuencia de la Suscripción Preferente de CBFIs llevada a cabo en agosto de 2022, sujetos al cumplimiento de ciertas condiciones de desempeño, incluyendo un rendimiento neto total mínimo de 9.25% anual compuesto, los cuales serían liberados a partir de agosto de 2024 en tres exhibiciones anuales.

La Asamblea de Tenedores también autorizó que los CBFIs correspondientes al Bono de Socios Fundadores fueran liberados del fideicomiso de escrow, evitando con ello la generación de dilución para los Tenedores.

Incumplimiento en la entrega de información periódica que Fibra Upsite está obligada a presentar por tener valores inscritos en el RNV

En caso de incumplimiento, Fibra Upsite incurrirá en significativos gastos legales, contables y otros, incluyendo costos asociados con requisitos de presentación de reportes de una entidad pública y requisitos de gobierno corporativo establecidos en la LMV, el Reglamento Interior de la BMV o de BIVA, según sea el caso, la Circular Única de Emisoras y lo establecido en el propio Fideicomiso. Si las autoridades pertinentes identifican debilidades en el control interno sobre la presentación de informes financieros que el Administrador, el Comité Técnico o el Fiduciario no puedan remediar oportunamente, Fibra Upsite podría estar sujeta a ser deslistada de la BMV o BIVA (según corresponda), a ser investigada por la CNBV y, en su caso, a sanciones civiles o inclusive penales. Los Tenedores deberán considerar que las acciones para subsanar las debilidades en el sistema de control interno podrían traducirse en gastos adicionales significativos. Adicionalmente, las debilidades en la presentación de los informes podrían resultar en errores en los estados financieros de Fibra Upsite, que constituye un incumplimiento con las obligaciones de presentación de informes. Todo lo anterior podría ocasionar que los Tenedores pierdan confianza en la información financiera reportada, lo cual podría disminuir el precio de los CBFIs, o afectar significativamente y de forma adversa el negocio, reputación, resultados de operación, condición financiera o liquidez de Fibra Upsite.

El desempeño histórico del equipo de administración del Administrador no es indicativo de los resultados futuros o del éxito de una inversión en los CBFIs

El desempeño histórico del Administrador no es indicativo de los retornos que los inversionistas en Fibra Upsite puedan obtener en el futuro, ni una garantía o predicción de que podrán realizarse las Distribuciones. Las Fibras están sujetas a estrictas regulaciones, como el régimen previsto en la LISR. Por ello, no es posible asegurar que los resultados que el equipo del Administrador haya obtenido con anterioridad se repetirán en el futuro.

Los reportes o informes negativos en el mercado de las Fibras por parte de los analistas pueden hacer que el precio de los CBFIs disminuya

Los reportes que analistas financieros publiquen sobre los CBFIs o el mercado al cual están dirigidos, no dependen de Fibra Upsite. El valor de los CBFIs se apoya, entre otros factores, en la investigación e información de dichos analistas, lo que podría afectar adversamente el valor de los CBFIs en el mercado. Adicionalmente, la publicación de reportes e información desfavorable de Fibras en la BMV, podría desincentivar las inversiones en este mercado, lo que en última instancia podría afectar adversamente el precio de los CBFIs.

Las condiciones económicas futuras podrían afectar adversamente al negocio y el precio de los CBFIs

Las Inversiones en Bienes Inmuebles están sujetas a ciclos económicos y otros factores a nivel local, regional, nacional e internacional, así como a otros acontecimientos que pueden afectar los mercados en los que estos estarán ubicados. Estos riesgos están más allá del control de Fibra Upsite y del Administrador y de materializarse, podrían afectar adversamente la situación financiera, el valor de los Bienes Inmuebles, los resultados de operación y flujo de efectivo, así como nuestra capacidad para realizar Distribuciones y el valor de nuestros CBFIs.

El Fideicomiso dejaría de tener el tratamiento fiscal a que se refieren los artículos 187 y 188 de la LISR si a partir del mismo día del año inmediato posterior a aquél en que se realice el pago de los CBFIs, tomando en cuenta el mismo

plazo para cada Emisión, no se ha invertido al menos el 70% (setenta por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso en la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes

Fibra Upsite cumple con la regulación aplicable a las Fibras y los requisitos para efectos de la LISR. El cumplimiento de las disposiciones aplicables de la LISR depende de requisitos legales complejos, para los cuales solo existen interpretaciones administrativas y judiciales limitadas. Incluso, si Fibra Upsite cumple con dichas disposiciones, para mantener el estatus de Fibra será necesario continuar cumpliendo ciertos requisitos relativos a, entre otras, las distribuciones, la naturaleza de los activos y los orígenes de los ingresos de Fibra Upsite. En caso de que Fibra Upsite no cumpla con dichos requisitos, podrá, entre otras cosas, ser necesario cambiar la forma en que se conducen las operaciones, lo cual podría afectar su desempeño financiero, el valor de los CBFIs y la capacidad para realizar distribuciones a los Tenedores de los CBFIs.

Imposibilidad del Fideicomiso para mantener el cumplimiento de las disposiciones aplicables de la Ley del Impuesto sobre la Renta

Fibra Upsite debe cumplir con las disposiciones aplicables de la LISR, para los cuales solo existen interpretaciones administrativas y judiciales limitadas. El Artículo 188 de la citada ley dispone, entre otras cosas, que Fibra Upsite debe distribuir anualmente una cantidad equivalente a por lo menos el 95% del resultado fiscal neto para seguir calificando como tal. Aunado a ello, se deben cumplir requisitos relacionados con la naturaleza de los Inmuebles y la inversión del Patrimonio del Fideicomiso, entre otros. Las Distribuciones se realizarán según se prevé en el Inciso 13.01 del Fideicomiso; la posibilidad de efectuarlas depende de los ingresos, la condición financiera, necesidades de efectivo, acuerdos de financiamientos, mantenimiento del estatus de Fibra y otros factores que sean considerados relevantes. En caso de que Fibra Upsite no cumpla con dichos requisitos, podría, entre otras cosas, ser necesario cambiar la forma en que se conducen las operaciones, lo cual afectaría el desempeño financiero de Fibra Upsite, el valor de los CBFIs y la capacidad para realizar distribuciones a los Tenedores de los CBFIs.

Los CBFIs suscritos no pagados no confieren derechos sino hasta la fecha de pago y entrega

Los CBFIs suscritos no pagados, permanecerán en la tesorería del Fiduciario, no obstante su suscripción, por lo que no conferirán derechos corporativos o patrimoniales sino a partir de la fecha de su pago y entrega al Tenedor de que se trate.

Los seguros sobre los Bienes Inmuebles aportados o adquiridos pueden no llegar a cubrir todas las pérdidas efectivamente incurridas y dichas pérdidas podrían afectar adversamente la condición financiera y el flujo de caja del Fideicomiso

Fibra Upsite será responsable por los costos de cobertura por los seguros de los Bienes Inmuebles que formarán parte del Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo sin limitarse a las que se causen por accidentes, responsabilidad civil, incendio, inundaciones, terremotos y cobertura amplia por pérdidas consecuenciales. Fibra Upsite contratará dichos seguros y, en ciertos casos, los gastos de mantenimiento que pagan algunos Arrendatarios incluyen un reembolso parcial por las primas de los mismos. Sin embargo, existen ciertos riesgos, incluyendo pérdidas por actos de terrorismo, que no son generalmente cubiertos, o que no se cubren en su totalidad, debido a que no son considerados económicamente convenientes. Además, los cambios en el costo o disponibilidad del seguro podrían poner a Fibra Upsite en riesgo por siniestros no asegurados. Bajo ciertas circunstancias, los beneficios del seguro pueden no ser suficientes para restaurar la posición económica con respecto a un Bien Inmueble dañado y podría verse afectad adversamente el patrimonio de Fibra Upsite.

Impuesto sobre adquisición de Bienes Inmuebles

Dependiendo de la legislación local aplicable en el estado o en el municipio en el que se encuentren los Bienes Inmuebles, puede determinarse o no la existencia de una adquisición y en consecuencia, la obligación de pago de dicho impuesto a cargo del Fideicomiso. Algunas legislaciones fiscales locales no obligan al pago del ISAI con motivo de la aportación al Patrimonio del Fideicomiso de un Bien Inmueble, sino hasta el momento en el que los Fideicomitentes Adherentes pierden en forma definitiva el derecho de reversión que previamente se habían reservado. Ahora bien, en caso de Bienes Inmuebles aportados y sobre los cuales se mantenga el derecho de reversión por parte de Fideicomitentes Adherentes, sean enajenados por Fibra Upsite, o bien, en caso de que los Fideicomitentes Adherentes enajenen los CBFIs que hayan recibido por la contribución de los Bienes Inmuebles aportados, entonces deberá efectuarse el cálculo y pago del impuesto en cuestión en

las entidades federativas y/o municipios en los que se encuentren ubicadas los Bienes Inmuebles aportados de que se trate; en el entendido de que, en el caso de enajenación de los CBFIs, el impuesto habrá de calcularse proporcionalmente, considerando cada CBFI en lo particular ya que con motivo de dicha enajenación se habrá perdido el derecho de reversión.

Devolución del IVA, considerando la resolución de la autoridad correspondiente y el tiempo que se tarda en dicha devolución

Como resultado de la adquisición o construcción de Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso, se genera la obligación de pago del IVA correspondiente, el cual es enterado a las autoridades fiscales competentes. De acuerdo con la legislación fiscal aplicable, el Fiduciario tiene derecho de solicitar a las autoridades fiscales la devolución del IVA causado con motivo de la adquisición o construcción de los Bienes Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. Al respecto, existe el riesgo de que se niegue dicha devolución o ésta se demore en el tiempo, lo que impactaría el flujo de efectivo disponible del Fideicomiso.

Dificultad para destituir al Administrador, tanto por el porcentaje de voto favorable requerido, como por la imposibilidad para encontrar un sustituto

Para remover al Administrador del Fideicomiso se requiere del voto favorable del sesenta y seis por ciento (66%) del total de los CBFIs en circulación al momento de la resolución respectiva Por otro lado, encontrar a un administrador sustituto puede ser una tarea complicada para los Tenedores de los CBFIs. El hecho de no encontrar a un administrador sustituto podría tener consecuencias adversas para Fibra Upsite. Lo anterior tiene que ver con la experiencia y relación del Administrador con sus contactos de negocio, su habilidad de contratar, capacitar y supervisar a su personal y de implementar las estrategias para el adecuado crecimiento de Fibra Upsite. En caso de perder los servicios proporcionados por el Administrador, el negocio y el desempeño financiero de esta podrían verse afectados adversamente.

Limitación en la flexibilidad operativa y financiera de Fibra Upsite

La Circular Única requiere que Fibra Upsite cumpla con un límite legal de apalancamiento y una razón mínima de cobertura de servicio de deuda. Estos requisitos podrían impedir que contratemos deuda en el futuro, lo cual puede restringir nuestra flexibilidad operacional y nuestra capacidad para hacer crecer nuestro negocio.

En el futuro, los Tenedores podrían ser diluidos y perder derechos corporativos para nombrar miembros en el Comité Técnico de conformidad con el esquema de contraprestaciones

En el futuro, conforme al esquema de contraprestaciones contemplado en Contrato de Administración, se podrán emitir CBFIs para ser entregados a los Socios Fundadores o Directivos Relevantes, lo cual podría implicar una dilución para los Tenedores y podría afectar sus facultades de nombrar consejeros del Comité Técnico.

En caso de que ocurra un Supuesto de Indemnización, se prevé la entrega al Administrador de todos los CBFIs pendientes por liberar, referentes al concepto de Bono de Socios Fundadores y el posible pago de una Indemnización por Terminación (Golden Parachute)

El Contrato de Administración prevé un Bono de Socios Fundadores en virtud del cual, en un plazo de cinco años a partir del cuarto aniversario de la Oferta Pública, se entregue a los Socios Fundadores el equivalente al 5.5% de los CBFIs que sean materia de la Oferta Pública más los CBFIs reservados para los Propietarios que aportan inicialmente sus propiedades. Estos CBFIs se mantendrán en tesorería y serán liberados y entregados a los Socios Fundadores en cinco exhibiciones equivalentes al 1.1% (uno punto uno por ciento), sujeto a las condiciones del Contrato de Administración. En la Asamblea de Tenedores de fecha 30 de marzo de 2022, la asamblea autorizó la liberación 1,885,674 CBFIs correspondientes al 5.5% de los CBFIs puestos en circulación en la Oferta Pública Inicial, al haberse cumplido las métricas previstas para ello en el Contrato de Administración, en cuatro exhibiciones iniciando la primera en el mes de junio del 2022. En adición, en la Asamblea de Tenedores de fecha 30 de marzo de 2022, la asamblea autorizó adicionar al Bono de Fundador 1,388,564 CBFIs, equivalentes al 5.5% de los CBFIs puestos en circulación a través de la suscripción preferente de CBFIs llevada a cabo en el mes de agosto de 2020, sujeto a la condición de que (i) se cumpla un rendimiento neto total de por lo menos 9.25% anual compuesto, tomando como base de cálculo, el precio de mercado de los CBFIs en la fecha de la suscripción preferente (de $37.00 pesos por CBFI), (ii) serán liberados a partir del mes de agosto de 2024, en tres exhibiciones anuales.

Dicha Asamblea de Tenedores autorizó que los CBFIs que correspondan al Bono de Socios Fundadores, se liberen del Fideicomiso Escrow. En caso de presentarse un Supuesto de Indemnización, y por ende, la entrega al Administrador los CBFIs de tesorería que correspondan al Bono de Socios Fundadores, incluyendo los CBFIs adicionales autorizados por la Asamblea de Tenedores, este evento podría implicar una dilución de los Tenedores de los CBFIs si los CBFIs reservados en el Fideicomiso Escrow fueren utilizados para adquirir otros Bienes Inmuebles. En caso de que un Tenedor o grupo de Tenedores adquiera más del cincuenta por ciento más uno del total de CBFIs en circulación, el Administrador tiene el derecho de dar por terminado el Contrato de Administración y cobrar una indemnización por terminación; al igual que si el Contrato de Administración se da por terminado sin justa causa.

La administración del Fideicomiso utiliza su juicio para determinar si la aportación de una propiedad de inversión o de un portafolio de propiedades de inversión constituye una combinación de negocios o la adquisición de un activo

Particularmente, los siguientes criterios son utilizados:

i. El número de propiedades adquiridas.
ii. La medida en la cual procesos relevantes han sido adquiridos (por ejemplo, administración estratégica de procesos, procesos operativos y procesos de administración de recursos, incluyendo, administración financiera en relación con la propiedad, manejo del tipo de contratos celebrados y la composición de los inquilinos, obtención de nuevos arrendamientos), también considerando servicios complementarios (por ejemplo, mantenimiento, seguridad y contabilidad).
iii. El grado en que el portafolio de propiedades o la compañía adquirida haya incorporado su propio personal para administrar las propiedades y/o para implementar procesos (incluyendo cualquier sistema administrativo como en el caso de generación de información).

El desempeño de una propiedad podría ser distinta a la esperada, lo cual afectaría los resultados de la operación.

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

a) Historia y Desarrollo del Fideicomiso

Denominación Social:

Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria.

Nombre Comercial: Fibra Upsite

Dirección y teléfono de oficinas principales:

Dirección del Fiduciario:

Montes Urales 470, Piso 1, Col. Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México. Tel. (55) 1103 6699 (Domicilio del Fiduciario).

Dirección del Administrador:

Carretera México – Toluca No. 5420, Piso 20, interior 2003, El Yaqui, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, C.P. 05320, Ciudad de México. Tel (55) 2167 0977.

Evolución del Fideicomiso

Fibra Upsite es un fideicomiso constituido en la Ciudad de México el día 12 de junio de 2018, por Upsite Mexico como Fideicomitente y su fin primordial consiste en la adquisición de bienes inmuebles para ser desarrollados y construidos y destinados al arrendamiento, así como de derechos a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de bienes inmuebles y derechos de crédito respecto de financiamientos otorgados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso para esos fines, con garantía hipotecaria o fiduciaria de los bienes inmuebles respectivos, todo ello dentro de México, o fuera de México si lo autoriza la Asamblea de Tenedores y lo permiten las disposiciones aplicables a las Fibras.

El Fiduciario emitirá los CBFIs en una o más emisiones, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso, la LMV, la CUE y otras disposiciones legales aplicables; que serán inscritos en el RNV; depositados en el Indeval o en otras instituciones de depósito de valores autorizadas, nacionales o extranjeras; y serán listados en la BMV u otros mercados internacionales, para ser colocados entre el gran público inversionista, y que tendrán las características y derechos que se establecen en el Fideicomiso.

Conforme al Fideicomiso, se autorizó la emisión de hasta 134’502,076 (ciento treinta y cuatro millones quinientos dos mil setenta y seis) CBFIs, de los cuales:

(i) 18,280,876 (dieciocho millones doscientos ochenta mil ochocientos setenta y seis) CBFIs fueron materia de la Oferta Pública Inicial, bajo la modalidad restringida;

(ii) 14,118,436 (catorce millones siento dieciocho mil cuatrocientos treinta y seis) CBFIs se reservaron para los Propietarios iniciales que aportaron los inmuebles al Fideicomiso, con relación al Portafolio de Oportunidades de Inversión, una parte de los cuales permanece en el Fideicomiso *Escrow* pendiente de su entrega a Propietarios Sustitutos;

(iii) 23,858,053 (veintitrés millones ochocientos cincuenta y ocho mil cincuenta y tres) CBFIs fueron materia de la Suscripción que se llevó a cabo en 2022;

(iv) 78,244,711 (setenta y ocho millones doscientos cuarenta y cuatro mil setecientos once) CBFIs son de tesorería. Conforme al Fideicomiso éstos CBFIs pueden ser: (i) suscritos por los Tenedores en ejercicio del derecho de suscripción, o (ii) materia de una colocación pública o privada en México o en el extranjero; o (iii) utilizados como contraprestación por la aportación de Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso por parte de los Propietarios que se adhieran al Fideicomiso, o (iv) entregados para el cumplimiento de planes de compensación de los Ejecutivos del Administrador; y/o (v) entregados como pago de obligaciones a cargo del Fideicomiso. Todo lo anterior, conforme los términos que autorice el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso y conforme a sus respectivas facultades.

En el mes de agosto de 2020, a través de una suscripción preferente, se pusieron en circulación un total de 23,858,053 CBFIs que estaban en tesorería. El número total de CBFIs actualmente en circulación, incluyendo los CBFIs que se mantienen en el Fideicomiso Escrow, es de 56,257,365. De este número 2,812,868 CBFIs recomprados mediante el Programa de Recompra ejecutado durante el ejercicio 2024 fueron aprobados para su cancelación durante la Asamblea celebrada el 19 de marzo de 2025 y efectivamente canceladas el 3 de octubre de 2025. Por la anterior al 31 de diciembre de 2025 se mantienen 53,444,497 en circulación.

A la fecha de este informe anual, el número de CBFIs en tesorería es de 78,244,711.

El Fideicomiso tendrá la duración máxima permitida conforme a la LGTOC vigente.

Nuestro modelo de negocio prevé que el Fideicomiso pueda adquirir terrenos y propiedades inmobiliarias para desarrollo y construcción a cambio de CBFIs. Con ese propósito, el Fiduciario celebrará convenios de adhesión o contratos de promesa de adhesión con Propietarios que deseen aportar al Fideicomiso bienes inmuebles para su desarrollo, construcción, renta y venta conforme a lo establecido en el Fideicomiso, a cambio de CBFIs. El Comité Técnico debe tomar en cuenta el mejor interés de los Tenedores y buscará que la colocación de CBFIs que se mantienen en tesorería, a cambio de terrenos y propiedades para desarrollo, que diluye la participación de los Tenedores en el total de CBFIs que estén en circulación previo a dicha colocación, tenga como efecto un incremento en el valor de la inversión de los Tenedores en CBFIs.

En su oportunidad y cumplidos los requisitos de ley, el Fideicomiso gozará de los beneficios fiscales establecidos en la ley aplicable para fomentar la inversión inmobiliaria en México o Fibras.

Al cierre del 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, y de tres reversas territoriales, ubicadas en i) Irapuato identificada como “Bajío II”, con una superficie de terreno de 302,082 m2; ii) Querétaro, identificada como “Bajío IV”, con una superficie de terreno de 315,399 m2; y iii) Naucalpan, identificado como “Centro II”, con una superficie de terreno de 7,235 m2. Las reservas territoriales forman parte de nuestro plan de crecimiento 2026 – 2031.

Nuestras propiedades ubicadas en Tijuana, Baja California, se identifican en este informe como “Noroeste I”; las ubicadas en Ciudad Juárez, Chihuahua, como “Norte II”; y la ubicada en Tlaxcala, como “Centro III”.

Principales Inversiones

El valor de las propiedades de inversión al 30 de septiembre de 2026 ascendió a Ps.5,165,321,231, en comparación con Ps.5,143,537,633 al 31 de diciembre de 2025, lo que representa un incremento de 0.4%.

La siguiente tabla presenta el valor de mercado de Propiedades de Inversión (sin reserva territorial) determinado por la firma de peritos valuadores independientes denominada Newmark Valuation & Advisory Services.

Valor de mercado (USD) [1]

Región	Ciudad	3T26	3T25
Baja California	Tijuana	$ 71,750,000	$ 62,330,000
Chihuahua	Juárez	$ 147,900,000	$ 128,900,000
Tlaxcala	Tlaxcala	$ 25,700,000	$ 23,200,000
Total		**$ 245,350,000**	**$ 214,430,000**

[1] De acuerdo al avalúo independiente realizado por Newmark al cierre de 31 de diciembre de cada año.

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, y de tres reversas territoriales, ubicadas en i) Irapuato identificada como “Bajío II”, con una superficie de terreno de 302,082 m2; ii) Querétaro, identificada como “Bajío IV”, con una superficie de terreno de 315,399 m2; y iii) Naucalpan, identificado como “Centro II”, con una superficie de terreno de 7,235 m2. Las reservas territoriales forman parte de nuestro plan de crecimiento.

Proyecto	Ubicación	SBA (m²)	% 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%**

El índice de ocupación del portafolio de propiedades de Fibra Upsite al 30 de septiembre de 2026 fue del 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
TIJ01	Tijuana	8,400	100%
TIJ02	Tijuana	15,017	100%
TIJ03	Tijuana	29,553	100%
CJS01	Cd. Juárez	13,901	100%
CJS02	Cd. Juárez	15,226	100%
CJS03	Cd. Juárez	20,344	100%
CJS04	Cd. Juárez	18,369	100%
CJS05	Cd. Juárez	18,369	100%
CJS06	Cd. Juárez	34,238	100%
TLAX01	Tlaxcala	31,920	100%
Total		**205,337**	**100%**

Portafolio Mismas Tiendas son las propiedades que han estado en operación (estabilizadas) por dos periodos 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.

A la fecha de este reporte, el Fideicomiso no tiene ninguna o a realizado alguna oferta para tomar el control de la Emisora. Asimismo, no existe ninguna oferta de alguna compañía para tomar el control de la Emisora.

b) Descripción del negocio.

i. Actividad principal

El fin primordial del Fideicomiso es el desarrollo y construcción y la adquisición de Bienes Inmuebles que se destinen al arrendamiento o la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Bienes Inmuebles, así como otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria o fiduciaria de los bienes arrendados, dentro de México.

Nuestro Fideicomiso entre sus fines también se centran, entre otros: (i) el Fiduciario sea el único y legítimo titular de los bienes y derechos que actualmente o en el futuro formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso;(ii) desarrollo y construcción de todo tipo de edificios e instalaciones en los Bienes Inmuebles; (iii) la adquisición de Bienes Inmuebles;(iv) la celebración de Contratos de Arrendamiento, a través del Administrador; (v) la venta o disposición de uno o más Bienes Inmuebles, Derechos o bienes que por cualquier causa formen parte del Patrimonio del Fideicomiso; (vi) adquirir cualquier participación accionaria en cualquier tipo de sociedad mercantil cuyo objeto principal sea consistente con el fin primordial del Fideicomiso, o vender todo o cualquier parte de dicha participación accionaria; (vii) celebrar con terceros todo tipo de asociaciones, coinversiones (*joint ventures*), asociaciones en participación u otros

convenios similares que estén exclusivamente relacionados con los fines principales del Fideicomiso; (viii) llevar a cabo una o más emisiones de todo tipo de valores de deuda con cargo al Patrimonio del Fideicomiso para ser colocados entre el gran público inversionista en México o en el extranjero; (ix) contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, uno o más préstamos, créditos o financiamientos, con instituciones financieras nacionales o extranjeras, (x) presentar, a través del Administrador, todas las declaraciones fiscales y llevar a cabo el pago puntual y oportuno, con cargo exclusivo al Patrimonio del Fideicomiso, de todos los impuestos, derechos y contribuciones aplicables conforme a la ley vigente;(xi) preparar y presentar cualesquiera reportes o informes sean requeridos por parte de cualquier autoridad gubernamental o de cualquier otra forma deban entregarse conforme a la LMV o a la ley aplicable; (xii) contratar y remover o sustituir al Auditor Externo.

Oportunidad de Inversión

Fibra Upsite lleva a cabo el desarrollo de bienes raíces industriales en México con un enfoque hacia las empresas que participan en el sector exportador y ubicadas dentro de las industrias más dinámicas del país, algunas de las cuales son:

- E-commerce
- Logística
- Dispositivos médicos
- Electrónica
- Automotriz
- Aeroespacial
- Farmacéutica
- Biotecnología
- Datacenters
- Semiconductores

El enfoque de inversión actual de Fibra Upsite está dirigido a la creación de espacios industriales flexibles y altamente funcionales a través del desarrollo de:

- Edificios a la medida (BTS): inmuebles que constituyen un producto ideal para compañías que buscan establecer operaciones en los mercados más dinámicos de México. Para el desarrollo de los mismos, participamos en conjunto con el cliente en el diseño de ingenierías de valor para maximizar sus eficiencias en su operación. Las compañías que optan por este producto reciben un edificio especialmente diseñado para ajustarse a sus necesidades específicas, espacios y accesibilidad.

- Edificios industriales estándar: son edificios flexibles que permiten atender a compañías que no necesitan instalaciones especializadas o no tienen tiempo de llevar a cabo el proceso de diseño y construcción de un edificio a la medida. Las compañías que optan por este producto tienen acceso a un espacio industrial rápidamente con características estándar que será adaptado a sus necesidades.

Mercado Objetivo y Proceso de Selección de Empresas

Fibra Upsite definió como mercado objetivo las empresas manufactureras y de logística con potencial de crecimiento en el país enfocadas en la exportación, muchas de las cuales participan en los sectores de interés antes mencionados. Es necesario reconocer que un número importante de estas empresas se enfrenta a restricciones de tiempo para la instalación de sus operaciones o bien, de espacios industriales modernos y funcionales que satisfagan sus necesidades.

Al mismo tiempo, existe una cantidad relevante de empresas que requieren ubicarse en espacios industriales más flexibles y de fácil acceso al mercado norteamericano.

Pretendemos que Fibra Upsite se constituya como un proveedor de infraestructura industrial dedicada a atender las necesidades específicas, para que estas empresas puedan incrementar su eficiencia productiva, obtener certificaciones para calificar como proveedores confiables y eventualmente, poder expandir sus operaciones dentro de nuestros desarrollos.

Nuestro proceso de selección de empresas se basa en el amplio conocimiento y experiencia en la industria por parte del equipo de administración, en el cual, si consideran diferentes fuentes de información comercial, financiera y operativa tales como situación financiera, nivel crediticio, experiencia operativa y cliente final entre otros, con el fin de incluir en nuestro portafolio empresas certificadas y validadas en la industria manufacturera y logística de exportación.

Estrategia General

Fibra Upsite representa una oportunidad única de inversión en el ámbito inmobiliario, centrándose en los ciclos de valor y potenciando las operaciones de las empresas mediante el desarrollo de bienes inmuebles industriales altamente eficientes. Nuestra misión es generar rendimientos atractivos para los inversionistas, aprovechando nuestra participación integral en toda la cadena de desarrollo, desde su concepción hasta la eventual enajenación. Nos dedicamos a crear valor a largo plazo, proporcionando soluciones inmobiliarias que no solo satisfacen las necesidades actuales de las empresas, sino que también se anticipan y se adaptan a las tendencias del mercado.

El crecimiento de nuestro Portafolio de Inversión considera la aportación de terrenos en ubicaciones estratégicas. El incentivo de los Propietarios deriva de su deseo de participar en cada una de las etapas del desarrollo y de ser parte de un vehículo público a través del cual obtienen CBFIs con un potencial de crecimiento y de rendimiento a través de la distribución de dividendos.

La reserva territorial de Fibra Upsite se encuentran ubicada en los mercados más dinámicos del país y en zonas con uso de suelo para el desarrollo industrial. El diseño conceptual de cada proyecto se realiza con base en los productos definidos anteriormente y de acuerdo con el análisis que se hace de cada mercado.

Consideramos que nuestros productos tienen un gran potencial para atraer y mantener a nuevos clientes, ya que facilitan la planificación y expansión a largo plazo de sus operaciones, fortaleciendo así el crecimiento natural de nuestra cartera. Además, nuestra estrategia incluye atraer cadenas de suministro de diversos sectores con el objetivo de crear entornos de producción que mejoren la competitividad de las empresas que operan en ellos.

Nuestras fortalezas

El mundo está presenciando transformaciones significativas en la forma en que operan muchas industrias en esta "nueva normalidad". Es probable que los procesos se vuelvan más locales y regionales para reducir el impacto ambiental y ofrecer un servicio más eficiente a los consumidores. En este contexto, México puede aprovechar su ubicación geográfica al formar parte de la cadena de suministro de Norteamérica. Creemos que Estados Unidos seguirá siendo el mercado más grande del mundo y demandará cada vez más productos y servicios provenientes de México. El Tratado Comercial de Norteamérica, o T-MEC, fortalece a las tres naciones y coincide con la necesidad de Estados Unidos de diversificar el riesgo asociado con China en varios aspectos. Prevemos que el sector inmobiliario industrial seguirá beneficiándose en los próximos años debido a esta tendencia creciente.

ii. Canales de distribución

Al tratarse de la explotación de bienes inmuebles, el Fideicomiso no cuenta con canales de distribución, comercializa directamente la renta o venta de sus propiedades o a través de corredores inmobiliarios reconocidos.

iii. Patentes, licencias, marcas y otros contratos

El Fideicomiso no cuenta con ninguna patente, licencia o marca u otro contrato relevante, en materia de propiedad intelectual.

iv. Principales clientes

Nuestros cinco principales clientes que representaron el 57.4% de los ingresos al 30 de septiembre de 2026. Lo anterior se muestra en la siguiente tabla:

Cliente	3T26	% de Total
ACE	$9,970,159	13.9%
Schneider	$8,584,415	11.9%
Technimark	$8,431,280	11.7%
Pegatron	$7,409,735	10.3%
Tecma	$6,840,996	9.5%
Total	**$41,236,587**	**57.4%**

Lo anterior se compara con los principales clientes que representaron el 57.6% de nuestros ingresos al cierre del tercer trimestre de 2025:

Cliente	3T25	% de Total
ACE	$10,452,278	14.1%
Schneider	$9,039,248	12.2%
Technimark	$8,679,534	11.7%
Pegatron	$7,610,421	10.2%
Mam de la Frontera	$7,064,401	9.5%
Total	**$42,845,882**	**57.6%**

Todos nuestros contratos de arrendamiento que el Fideicomiso tienen celebrados con los clientes respecto del arrendamiento de los Bienes Inmuebles del Fideicomiso cuentan con garantías corporativas, fiadores u obligados solidarios para asegurar el cumplimiento de los mismos.

v. Régimen fiscal

Fibra Upsite está sujeta al régimen fiscal aplicable a una Fibra, de conformidad al Título VII, capítulo III, artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR). Por lo anterior, es intención que la Fibra cumpla con los requisitos necesarios para calificar como un fideicomiso de inversión en bienes raíces en términos de dicha ley.

Dichos requisitos consisten en lo siguiente:

Estar constituido de conformidad con las leyes mexicanas y la fiduciaria sea una institución de crédito o casa de bolsa residente en México autorizada para actuar como tal en el país.

Que el fin primordial del fideicomiso sea la adquisición o construcción de Bienes Inmuebles que se destinen al arrendamiento, o la adquisición del derecho a recibir los ingresos derivados del arrendamiento de dichos bienes y otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria para dichos fines.

Invertir cuando menos el 70% del patrimonio del fideicomiso en Bienes Inmuebles, derechos o créditos señalados en el párrafo anterior, e invertir el remanente en bonos emitidos por el Gobierno Federal inscritos en el RNV o en CBFIs de sociedades de inversión que inviertan en instrumentos de deuda.

Conservar los Bienes Inmuebles adquiridos y desarrollados con el objeto de arrendarlos, durante un plazo de al menos cuatro años contados a partir de su adquisición o de la conclusión de su construcción, los bienes inmuebles que se enajenen antes de cumplirse dicho plazo no tendrán el tratamiento fiscal preferencial establecido en el artículo 188 de la LISR.

Emitir certificados de participación por los bienes que integren el patrimonio del fideicomiso. Los CBFIs deben colocarse entre el gran público inversionista (BMV).

Que la Fiduciaria distribuya entre los tenedores de los CBFIs cuando menos una vez al año, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% del resultado fiscal del ejercicio inmediato anterior.

Cuando se estipule en los contratos o convenios de arrendamiento que para determinar el monto de las contraprestaciones se incluyan montos variables o referidos a porcentajes, los mismos no podrán exceder del 5% del monto total de los ingresos anuales por concepto de rentas del fideicomiso.

Que la fiduciaria presente a más tardar el 15 de febrero de cada año: a) La información de identificación de los fideicomitentes. b) La información y documentación de cada una de las operaciones mediante las cuales se realizó la aportación al fideicomiso de cada uno de los inmuebles, incluyendo la identificación de los mismos, así como el monto y número de los certificados de participación entregados a los fideicomitentes. En caso de que los inmuebles aportados al fideicomiso hayan sido arrendados a dichos fideicomitentes, los contratos respectivos. c) Informe de cada inmueble aportado al fideicomiso que contenga: 1. Fecha de aportación. 2. Valor de la aportación. 3. Años transcurridos entre la fecha de construcción y la de su aportación. 4. Domicilio. 5. Uso o destino. 6. Datos de identificación del portafolio de inversión al que se integra el inmueble, de ser el caso. 7. Cuando el inmueble sea enajenado por la institución fiduciaria, incluir en el informe la fecha de enajenación, valor de enajenación y ganancia o pérdida. La información y documentación a que se refiere este párrafo deberá presentarse de conformidad con las reglas de carácter general que al efecto emita el Servicio de Administración Tributaria.

El Fiduciario, en su caso, deberá proporcionar al Indeval la información a que se refiere la actual Regla 3.21.2.6 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente o aquella disposición legal que, en su caso, la sustituya, con los datos que le proporcione el Administrador.

El Fideicomiso quedó debidamente inscrito en el Registro de fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de Inmuebles, de conformidad con las reglas expedidas por el SAT, mediante oficio No.153/11905/2018 de fecha 19 de junio de 2018.

Los requisitos arriba señalados deben ser cumplidos para poder aplicar el régimen fiscal establecido en el artículo 188 de la LISR por el Fideicomiso y los Tenedores de los CBFIs, por lo que en caso de no cumplir alguno de estos, el Fideicomiso y los Tenedores pudieran no estar sujetos a los beneficios establecidos en dicho artículo.

La fracción III del artículo 187 establece que al menos el 70% del patrimonio del fideicomiso esté invertido en bienes inmuebles, en derechos a percibir ingresos provenientes del arrendamiento o a financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria y el remanente se invierta en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores o en CBFIs de fondos de inversión en instrumentos de deuda.

En adición, la regla 3.21.3.5 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente establece el procedimiento que debe seguirse para determinar el por ciento de inversión arriba referido, y para el cual se deberá considerar el valor promedio anual que tengan los bienes inmuebles, derechos o créditos señalados. Asimismo, la misma regla menciona que tratándose de fideicomisos al amparo de los cuales se emitan certificados de participación o certificados bursátiles fiduciarios, colocados entre el gran público inversionista, se podrá cumplir el requisito a que se refiere el artículo 187, fracción III de la Ley del ISR, por cada una de las emisiones que se realicen al amparo de un mismo fideicomiso, a partir del mismo día del año inmediato posterior a aquél en el que la fiduciaria colocó los certificados correspondientes a la emisión de que se trate.

En este sentido, en el caso de Fibras que emitan CBFIs colocados ante el gran público inversionista podrán cumplir el requisito del porcentaje de inversión a partir del mismo día del año inmediato posterior a que se haga la emisión de estos.

Ahora bien, si para la fecha antes referida, el patrimonio del fideicomiso no se encuentra invertido en las proporciones establecidas en la fracción III del artículo 187 de la LISR, la Fibra perdería su acceso al régimen fiscal establecido en el artículo 188 de la LISR.

vi. Recursos humanos

Fibra Upsite no tiene empleados y por lo tanto encomendó la administración integral del mismo para el logro y consecución de sus fines a Operadora Upsite mediante su Contrato de Administración.

vii. Desempeño ambiental

Los proyectos de Fibra Upsite se llevan a cabo en zonas autorizadas para el desarrollo de parques industriales, los cuales incorporan elementos de sustentabilidad tales como, sistemas de ahorro de energía, tratamiento de aguas residuales, uso de materiales amigables con el medio ambiente, gestión de residuos, y programas de responsabilidad social, entre otros. Ninguna de las operaciones de Fibra Upsite se encontrará en zonas naturales protegidas, por lo que no hay riesgos ambientales considerables derivados de la operación.

Fibra Upsite cuenta con una política ambiental dentro de su Código de Ética, la cual incorpora el compromiso de Fibra Upsite con su huella ambiental, el impacto de los desarrollos, operaciones y cadena de valor en busca de beneficios para todos los grupos de interés y el cambio climático.

Fibra Upsite reconoce la importancia del medio ambiente en nuestra vida como empresa y está comprometida a prevenir la contaminación, mejorar continuamente el medio ambiente y cumplir con todos los ordenamientos legales vigentes aplicables en materia ambiental, y en su caso, exceder los estándares ambientales al de la región.

viii. Información de mercado

Panorama General

La economía mexicana durante los primeros nueve meses de 2026 continuó desenvolviéndose en un entorno de incertidumbre externa, particularmente por la política comercial de Estados Unidos y el proceso de revisión del Tratado entre México, Estados Unidos y Canadá (T-MEC). Tras un crecimiento moderado del Producto Interno Bruto (PIB) de 0.8% en términos reales durante 2025, la actividad económica comenzó a mostrar señales de recuperación durante el año, apoyada principalmente por la fortaleza del sector exportador. Durante los primeros ocho meses de 2026, las exportaciones mexicanas registraron un crecimiento significativo, y el Fondo Monetario Internacional estima una expansión económica de 1.5% para este año, superior a la registrada en 2025. No obstante, de acuerdo con el Banco de México, la economía habría moderado su ritmo de expansión durante el tercer trimestre, mientras que la inversión privada mantiene un comportamiento cauteloso ante la incertidumbre global y regulatoria.

México continúa consolidándose como el principal socio comercial de Estados Unidos, manteniendo una elevada participación en el comercio bilateral y fortaleciendo su posición dentro de las cadenas de suministro de Norteamérica. En la revisión de julio no se alcanzó un acuerdo para ampliar el plazo de vigencia del T-MEC. Sin embargo, el tratado permanece en vigor y las negociaciones entre los países integrantes continúan. Si bien las oportunidades derivadas del nearshoring permanecen vigentes, su materialización ha sido más gradual de lo inicialmente esperado, debido principalmente al entorno internacional y a la incertidumbre asociada con la política comercial estadounidense.

En materia de precios, la inflación general anual se ubicó en 3.42% en la primera quincena de septiembre de 2026, dentro del intervalo de variación en torno a la meta del Banco de México. Esto representó un aumento frente al 3.10% de la primera quincena de julio, derivado de la inflación no subyacente. Por su parte, la inflación subyacente disminuyó de 3.95% a 3.79% en el mismo periodo. En este contexto, el Banco de México mantuvo su tasa de interés de referencia en 6.50% durante el tercer trimestre, conservando una postura prudente ante un balance de riesgos para la inflación con sesgo al alza. En el mercado cambiario, el peso mostró cierta volatilidad y se depreció frente al dólar durante el trimestre, al pasar de Ps.17.5053 a Ps.18.0710 por dólar entre el 30 de junio y el 30 de septiembre de 2026.

Por otra parte, el mercado laboral mantiene un comportamiento favorable, con niveles históricamente elevados de empleo formal, mientras que las remesas continúan representando un soporte para el consumo interno. Sin embargo, la inversión fija bruta continúa mostrando un desempeño moderado, reflejando la cautela del sector privado ante la incertidumbre económica global y el proceso de revisión del T-MEC.

En síntesis, al cierre del tercer trimestre de 2026, la economía mexicana mantiene fundamentos macroeconómicos sólidos, caracterizados por una inflación en proceso de convergencia hacia la meta del Banco de México, un sector exportador dinámico, estabilidad del mercado laboral y una estrecha integración comercial con Estados Unidos. No obstante, el

crecimiento económico continúa condicionado por la evolución de la economía estadounidense, el resultado de las negociaciones del T-MEC y la capacidad del país para continuar atrayendo inversión productiva en un entorno internacional más complejo.

Principales competidores

El sector industrial en México es altamente dinámico y competitivo, con una amplia variedad de participantes que incluyen tanto desarrolladores locales como inversionistas institucionales. Aunque muchos de los desarrolladores industriales locales son empresas familiares con recursos de capital limitados, han comenzado a enfrentar la competencia de grandes jugadores con mayor acceso a financiamiento, incluyendo Fibras listadas en Bolsa y fondos de inversión institucionales nacionales e internacionales. Esta evolución ha impulsado un aumento en la especialización del sector y en los estándares de calidad de los desarrollos industriales en el país.

Actualmente, los principales competidores pueden agruparse en dos categorías. En primer lugar, las Fibras y desarrolladores especializados en inmuebles industriales, que operan exclusivamente en este segmento y entre los cuales destacan Fibra Prologis, Finsa, Vesta e Intermex. En segundo lugar, las Fibras con un portafolio diversificado, que además de inmuebles industriales incluyen propiedades comerciales, oficinas y hoteles, como Fibra Next, Fibra Uno, Fibra Plus, Fibra Monterrey, Fibra Hotel, Fibra Inn y Fibra Nova.

La competencia dentro del sector está determinada por diversos factores estratégicos. La liquidez de los certificados bursátiles o acciones influye en la confianza de los inversionistas, mientras que la distribución de dividendos, en los casos en los que aplica, representa un atractivo adicional para los participantes del mercado. El acceso a capital y financiamiento en condiciones competitivas es un elemento clave que permite a las empresas sostener su crecimiento y desarrollar nuevos proyectos. La ubicación estratégica de los inmuebles, junto con la disponibilidad y calidad del inventario, resulta crucial para atraer clientes y maximizar la demanda en un mercado cada vez más exigente.

Las estrategias de marketing y el posicionamiento de marca juegan un papel fundamental en la diferenciación, así como la innovación en el tipo de producto, donde aspectos como la infraestructura sustentable, la tecnología y la eficiencia operativa adquieren cada vez más relevancia. Los costos de construcción y la eficiencia operativa son factores determinantes en la rentabilidad, al igual que la tesis de inversión y las estrategias de crecimiento, que definen la visión a largo plazo y la capacidad de adaptación a las tendencias del mercado.

Descripción de los aspectos positivos y negativos de su posición competitiva.

Fibra Upsite representa una oportunidad única de inversión en el sector inmobiliario, con un enfoque en los ciclos de valor y el fortalecimiento de las operaciones empresariales a través del desarrollo de bienes inmuebles industriales altamente eficientes. Fibra Upsite ofrece a sus inversionistas la oportunidad de participar en todas las etapas del ciclo de valor desde la adquisición de terrenos estratégicos, pasando por el desarrollo y estabilización de las propiedades industriales, hasta la eventual enajenación de las mismas. Todo el valor generado en este proceso se queda dentro de Fibra Upsite, beneficiando directamente a los inversionistas. Este modelo de inversión garantiza rendimientos diferenciados en comparación con las fibras tradicionales.

La capacidad de ejecución del Administrador puede comprobarse por medio de los resultados a la fecha, los cuales cumplen con las expectativas iniciales planteadas en el Prospecto de Colocación. Además, en el ámbito comercial, Fibra Upsite ha sido capaz de atraer clientes de alta calidad con sólidos historiales crediticios y vinculados a las principales cadenas de suministro globales. Esto no solo asegura la ocupación a largo plazo de nuestras propiedades, sino que también garantiza flujos de ingresos futuros derivados de contratos de arrendamiento sólidos.

El perfil de vencimientos de los contratos de arrendamiento es de 5.4 años, lo que coloca al portafolio de Fibra Upsite con uno de los promedios de vencimiento más largos del mercado. Además, dichos contratos están denominados en dólares de los Estados Unidos, lo que hace que el portafolio sea sumamente defensivo ante cualquier depreciación de la moneda local.

A pesar de las ventajas competitivas, Fibra Upsite enfrenta retos derivado de su tamaño relativo frente a competidores más grandes. Esta diferencia puede limitar la velocidad de crecimiento en los mercados más dinámicos, ya que cualquier cliente que requiera una nave industrial lista podría no encontrarla en nuestro portafolio.

La participación de Fibra Upsite en algunos mercados dinámicos sigue siendo baja, lo que permite captar el crecimiento de sus clientes actuales, pero limita la capacidad para atraer nuevos clientes de mayor tamaño, quienes podrían preferir trabajar con otros jugadores de mayor tamaño con presencia en estos mercados.

Además, la capacidad de crecimiento se ve limitada por la velocidad de construcción, ya que depende de la edificación de nuevas naves industriales. Para aquellos clientes que requieren espacios de manera urgente, Fibra Upsite estaría en desventaja, ya que la totalidad del portafolio está arrendado.

ix. Estructura de administración

La administración integral del Fideicomiso para el logro y concepción de sus fines ha sido encomendada a Operadora Upsite bajo la dirección y supervisión del Comité Técnico.

Comité Técnico

El Comité Técnico supervisa al Administrador y tiene a su cargo la definición de la estrategia del Fideicomiso para el logro y consecución de sus fines.

Para más información [*ver "Resultado de las operaciones y perspectivas" en el apartado de Administradores – Comité Técnico y los Comités de Apoyo*].

x. Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

Hasta donde tenemos conocimiento, no existe proceso judicial, administrativo o arbitral en contra de Fibra Upsite, que pueda tener un impacto significativo.

xi. Derechos

Los Tenedores tendrán los derechos que se establecen las disposiciones aplicables de la LMV, así como aquellos que se establecen en el Fideicomiso y los que se establezcan para cada una de las Emisiones en el acta respectiva y en los CBFIs.

Los CBFIs confieren a los Tenedores (a) el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y, en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, y (b) el derecho a una parte del producto que resulte de la venta de los bienes o derechos que formen el Patrimonio del Fideicomiso, en cada caso, en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

Los CBFIs que en su caso sean autorizados por la Asamblea de Tenedores para su emisión por parte del Fiduciario del Fideicomiso, no otorgan derecho alguno directo sobre los bienes, derechos y demás activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso a sus Tenedores.

Los CBFIs que no estén en circulación no confieren derecho alguno y se mantiene en tesorería para ser puestos en circulación conforme a lo previsto en el Fideicomiso.

xii. Distribuciones

Los Tenedores tendrán derecho a recibir las Distribuciones, prorrata de acuerdo a los derechos de cada uno ellos conforme al Fideicomiso.

Las utilidades derivadas de las inversiones llevadas a cabo por el Fiduciario en Bienes Inmuebles, Inversiones Permitidas o de cualquier otra forma para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, que constituyan resultado fiscal del Fideicomiso, deberá distribuidas anualmente a los Tenedores en un monto no menor al noventa y cinco por ciento (95%) del resultado fiscal del Fideicomiso.

El Comité Técnico podrá resolver Distribuciones mayores al noventa y cinco por ciento (95%) del resultado fiscal del Ejercicio, con la anuencia del Administrador para tal efecto.

Las Distribuciones se llevarán a cabo trimestral o semestralmente, según lo determine el Comité Técnico, siempre y cuando existan recursos líquidos disponibles para tal efecto en las cuentas del Patrimonio del Fideicomiso; y deberán llevarse a cabo por lo menos una vez al año, a más tardar el día 15 de marzo del año calendario inmediato siguiente a las Distribuciones que correspondan al ejercicio fiscal inmediato anterior, o con aquélla periodicidad mínima y tiempo que requieran las disposiciones aplicables a las Fibras.

Previo a cualquier distribución, es necesario que:

a) el Comité Técnico apruebe los estados financieros del Fideicomiso, previa opinión del Comité de Auditoría, con base en los cuales se pretenda efectuar la entrega de Distribuciones;

b) el Comité Técnico apruebe el monto de la Distribución de Efectivo;

c) la Asamblea de Tenedores haya aprobado los estados financieros del Fideicomiso; y

d) el Administrador, con base en la resolución del Comité Técnico, realice la instrucción respectiva al Fiduciario para la entrega de Distribuciones a los Tenedores, con base en el monto total aprobado por el Comité Técnico y el número de CBFIs en circulación.

Las entregas de Distribuciones de Efectivo se realizarán a prorrata entre todos los Tenedores en proporción a la tenencia de los CBFIs que correspondan a cada Tenedor, y tomando en cuenta los derechos particulares de cada uno de ellos. El monto de cada Distribución se acreditará por el Fiduciario a la cuenta bancaria que los Tenedores le hayan indicado para tal efecto por escrito o, en su oportunidad, a través del Indeval, conforme a las disposiciones aplicables conforme a la LMV y la Circular Única de Emisoras.

Distribución al 3T26

Al 30 de septiembre de 2026, no se realizó ninguna distribución, ya que Fibra Upsite no registró un resultado fiscal positivo.

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.

c) Descripción de los activos que conforman el patrimonio del fideicomiso.

El valor de mercado de las Propiedades de Inversión del Fideicomiso fue determinado por la firma de peritos valuadores independientes denominada *Newmark Valuation & Advisory Services*.

El valor de las propiedades de inversión al 30 de septiembre de 2026 ascendió a Ps.5,165,321,231, en comparación con Ps.5,143,537,633 al 31 de diciembre de 2025, lo que representa un incremento de 0.4%.

Durante el tercer trimestre de 2026 así como el tercer 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.

i) Inmuebles propiedad del fideicomiso

Portafolio Total

Al cierre del tercer trimestre de 2026, así como al cierre de tercer trimestre de 2025, 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, y de tres reversas territoriales, ubicadas en i) Irapuato con una superficie de terreno de 302,082 m2; ii) Querétaro con una superficie de terreno de 315,399 m2; y iii) Naucalpan con una superficie de terreno de 7,235 m2. Al cierre de tercer trimestre de 2025 el portafolio total se manutuvo igual y se componía de diez propiedades industriales con una SBA de 205,337 metros cuadrados.

Proyecto	Ubicación	SBA (m²)	% 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%**

El índice de ocupación del portafolio de propiedades de Fibra Upsite al 30 de septiembre de 2026 y al 30 de septiembre de 2025 fue del 100%.

Portafolio “Mismas Tiendas”

Al 30 de septiembre de 2026, así como al 30 de septiembre de 2025, 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 (m²)	% 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 periodos 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.

Portafolio de reserva territorial

Al cierre del tercer trimestre de 2026, igual que al cierre de tercer trimestre de 2025, nuestro portafolio 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**

Las reservas territoriales forman parte de nuestro plan de crecimiento 2026 – 2030.

ii) Adquisiciones inmobiliarias y desarrollos inmobiliarios

Durante el 3T26 ni 3T25 trimestre que se reporta no hubo adquisiciones o enajenaciones de inmuebles.

iii) Evolución de los activos del Fideicomiso

Al 31 de diciembre de 2018 nuestro portafolio contaba con dos terrenos con un área estimada de 219,469 metros cuadrados y una SBA potencial de 95,097 metros cuadrados. Estas propiedades están ubicadas en dos de las zonas de más alto crecimiento económico del país, como son Tijuana y Ciudad Juárez.

Posteriormente, por virtud de la Asamblea General Extraordinaria de fecha 13 de noviembre de 2018 se aprobó la sustitución de los CBFIs destinados al proyecto del parque industrial San Martín Obispo, identificado para los efectos de Fibra Upsite como Centro I, para la adquisición de dos terrenos ubicados en los Estados de Tlaxcala y Querétaro.

En consecuencia, con fecha 20 de febrero de 2019 se realizó la aportación del terreno en el Estado de Tlaxcala. Asimismo, con fecha 31 de enero de 2019, Fibra Upsite celebró un contrato privado de promesa de aportación de un terreno en el Estado de Querétaro, que fue protocolizado mediante escritura pública con fecha de 31 de diciembre de 2020, con una superficie aproximada de 315 mil metros cuadrados lo cual nos da un potencial de SBA de 145 mil metros cuadrados en el Estado de Querétaro.

En el mes de marzo de 2021 Fibra Upsite concretó la adquisición de 14.4 hectáreas de reserva territorial ubicada junto a nuestro parque industrial existente en Ciudad Juárez, Chihuahua, con el fin de desarrollar aproximadamente 70 mil metros cuadrados adicionales de SBA, para que en conjunto con el parque industrial existente se tenga una superficie total aproximada de 120 mil metros cuadrados.

Al 30 de septiembre de 2026 nuestros proyectos y sus ubicaciones eran los siguientes:

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 milliones

NAV por CBFI
Ps. 77.14



Al cierre del 30 de septiembre de 2026, nuestra reserva territorial consistía 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 Upsite están ubicadas dentro de las zonas de mayor crecimiento económico del país.

	Área de Terreno (m²)			Área construible estimada (m²)			Valor de Mercado (Ps.000)		
	3T26	3T25	% Var. ToT	3T26	3T25	% Var. ToT	3T26	3T25	% Var. ToT
Bajío									
Querétaro	315,399	315,399	0.0	145,854	145,854	0.0	416,000	400,200	3.9
Irapuato	302,085	302,085	0.0	128,206	128,206	0.0	238,300	239,000	(0.3)
Total Región	**617,484**	**617,484**	**0.0**	**274,060**	**274,060**	**0.0**	**654,300**	**639,200**	**2.4**
Centro									
Naucalpan	7,235	7,235	0.0	10,707	10,707	0.0	119,100	112,500	5.9
Total Región	**7,235**	**7,235**	**0.0**	**10,707**	**10,707**	**0.0**	**119,100**	**112,500**	**5.9**
Total	**624,719**	**624,719**	**0.0**	**284,767**	**284,767**	**0.0**	**773,400**	**751,700**	**2.9**

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

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.

Vencimientos de los contratos de arrendamiento

Al cierre del tercer trimestre de 2026 la ocupación del portafolio es del 100%, con un perfil de vencimiento promedio de sus contratos de arrendamiento de 5.4 años, siendo uno de los más largos del sector inmobiliario industrial en México. Todos estos contratos están denominados en moneda extranjera, dólares de los Estados Unidos de América.

Las siguientes tablas presenta las evoluciones del SBA por región y el promedio ponderado del plazo de los arrendamientos al cierre de 3T de 2026 en comparación con el 3T de 2025.

Área Bruta Rentable (ARB) (m^2)

Región	Ciudad	3T2026	3T2025	Var. %
Baja California	Tijuana	52,970	52,970	NA
Chihuahua	Juárez	120,447	120,447	NA
Tlaxcala	Tlaxcala	31,920	31,920	NA
Total		**205,337**	**205,337**	**NA**

WALT (años) [1]

Región	Ciudad	3T2026	3T2025
Baja California	Tijuana	5.0	6.4
Chihuahua	Juárez	4.9	5.6
Tlaxcala	Tlaxcala	7.2	8.2
Total		**5.4**	**6.0**

[1] WALT (es el promedio ponderado del plazo de los arrendamientos, por sus siglas en inglés) calculado con base a los ingresos por arrendamiento.

Al cierre del tercer trimestre de 2026 la ocupación del portafolio desarrollado se mantuvo en 100%, a continuación, se presenta una tabla de la tasa de ocupación.

Tasa de Ocupación

Región	Ciudad	3T2026	3T2025
Baja California	Tijuana	100%	100%
Chihuahua	Juárez	100%	100%
Tlaxcala	Tlaxcala	100%	100%
Total		**100%**	**100%**

Al 30 de septiembre de 2026, Fibra Upsite no tuvo ningún proyecto que se encontraba en proceso de desarrollo. De igual manera, al 30 de septiembre de 2025, la compañía no tenía ningún proyecto en construcción.

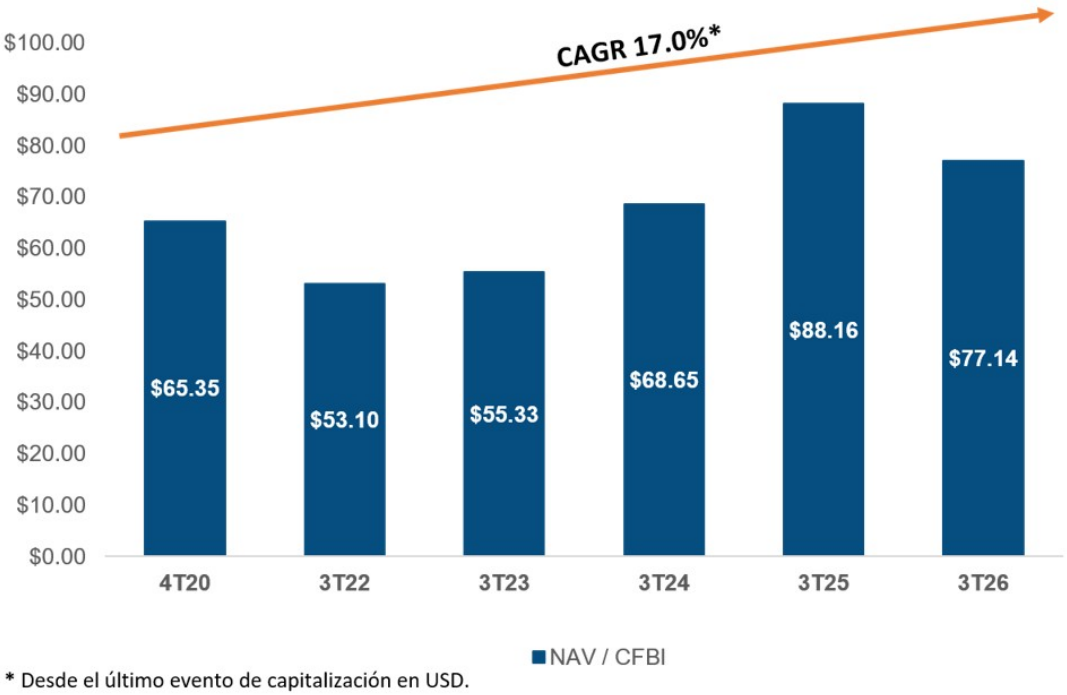
iv) Desempeño de los activos del fideicomiso

NAV

La principal métrica financiera estratégica planteada en nuestra tesis de inversión inicial se sustenta en el valor generado por el crecimiento del "NAV" (Net Asset Value por sus siglas en inglés) por CBFI. Al cierre del 30 de septiembre de 2026, el valor en libros por CBFI se ubicó en Ps.77.14, frente a Ps.88.16 al cierre del tercer trimestre de 2025. La disminución obedece principalmente a la reducción del efectivo como resultado de la primera distribución efectuada en diciembre de 2025. La tasa de crecimiento anual compuesta (CAGR por sus siglas en inglés) desde el ultimo evento de capitalización fue de 17.0%.

	30-Sep-26	30-Sep-25
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**
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

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.



* Desde el último evento de capitalización en USD.

Flujo de operación

Nuestro apalancamiento operativo nos permitirá ir creciendo progresivamente nuestro "FFO" por CBFI, dado que tenemos un "Management" integrado y alineado con los intereses de los inversionistas, ya que la administración trabaja bajo un presupuesto de operación, aprobado por el Comité Técnico de la Fibra y no bajo un esquema de comisiones. Esto le permite a la Fibra mantener costos y gastos de operación competitivos, es decir, dichos gastos en ningún momento incrementarán proporcionalmente al crecimiento de los ingresos, así como al incremento del valor de las propiedades de inversión.

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.

Ingreso Operativo Neto (NOI)

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.

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.

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.

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

v) Cumplimiento del plan de negocios

En el prospecto de la Oferta Pública Inicial (OPI) Fibra Upsite presentó un calendario para los diferentes desarrollos dentro de su Portafolio de oportunidades de inversión. En plan abarcaba el primer ciclo de inversión para los años 2018-2024.

En el prospecto de la Oferta Pública Inicial (OPI), Fibra Upsite presentó un calendario para los distintos desarrollos dentro de su portafolio de oportunidades de inversión. Dicho plan abarcaba el primer ciclo de inversión para los años 2018-2025.

Inicialmente, tenía previsto desarrollar aproximadamente 211 mil metros cuadrados (Tabla 1), conforme al calendario de construcción presentado en la Tabla 2 y con las fechas de estabilización indicadas en la Tabla 3.

Durante el 3T2026 ni 3T2025 no se llevó a cabo ninguna nueva construcción.

Al 30 de septiembre de 2026, así como al 30 de septiembre de 2025, el portafolio de Fibra Upsite no ha sufrido ningún cambio, y está compuesto por activos ubicados en los estados de Baja California, Chihuahua, Tlaxcala, Estado de México, Querétaro y Guanajuato, con una Superficie Rentable Bruta (SBA) de 205,337 metros cuadrados.

Adicionalmente, el 100% de nuestro portafolio está rentado a largo plazo y los contratos de arrendamiento en su totalidad están denominados en dólares americanos. Esto refleja una prudente gestión por parte del Administrador de Fibra Upsite en el desarrollo y estabilización de las propiedades, en beneficio de nuestros inversionistas.

Proceso de desinversión

Tras la estabilización de los proyectos seleccionados, el Administrador implementará una estrategia de desinversión enfocada en optimizar el valor residual de los activos. Este proceso tiene como objetivo permitir que los tenedores de CBFIs capitalicen los rendimientos generados por la apreciación de los activos y la compresión en las tasas de capitalización que pudieran presentarse en el mercado. La estrategia de desinversión será selectiva y estará alineada con las condiciones del mercado y los objetivos de rentabilidad a largo plazo.

Cada transacción será evaluada de manera rigurosa, considerando factores como la demanda de inversionistas, el entorno macroeconómico y las oportunidades de reinversión que maximicen el valor para los tenedores. Dicho análisis se realizará caso por caso, bajo un proceso transparente y sujeto a la revisión y aprobación del Comité Técnico o, cuando sea requerido, de la Asamblea de Tenedores, asegurando que las decisiones de desinversión sean prudentes y estratégicamente beneficiosas para Fibra Upsite.

vi) Informe de deudores relevantes

A la fecha de este reporte trimestral no existen deudores relevantes del Fideicomiso.

d) Contratos y acuerdos relevantes.

I) Contrato de Fideicomiso

Fibra Upsite se constituyó como un fideicomiso conforme a las leyes de México el 12 de junio de 2018. Una copia del Contrato de Fideicomiso ha sido registrada ante CNBV y la BMV y está disponible para consulta en la BMV.

Partes del Fideicomiso

- Fideicomitente: Upsite México, S.A.P.I. DE C.V.
- Representante Común: Altor Casa de Bolsa S.A de C.V.,
- Fiduciario: Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria.
- Administrador: Operadora Upsite, S.A.P.I de C.V.,

Patrimonio del Fideicomiso

El Patrimonio del Fideicomiso estará integrado, entre otras cosas, por todo lo siguiente: (i) aportación inicial; (ii) Bienes Inmuebles Aportados y los Bienes Inmuebles Adquiridos por el Fideicomiso; (iii) Contratos de Arrendamiento y los Derechos de Arrendamiento que sean aportados al Fideicomiso; (iv) recursos derivados de la Colocación pública o privada, según sea el caso, de CBFIs; (v) ingresos por Arrendamiento; (vi) recursos que obtenga el Fiduciario derivados de cualquier préstamo, crédito o financiamiento, ya sea de instituciones financieras nacionales o extranjeras; (vii) producto de la venta de uno o más Bienes Inmuebles o de Derechos por parte del Fiduciario.

Fines

El fin primordial del Fideicomiso es el desarrollo y construcción y la adquisición de Bienes Inmuebles que se destinen al arrendamiento o la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Bienes Inmuebles, así como otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria o fiduciaria de los bienes arrendados, dentro de México.

Nuestro Fideicomiso entre sus fines también se centran, entre otros: (i) el Fiduciario sea el único y legítimo titular de los bienes y derechos que actualmente o en el futuro formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso;(ii) desarrollo y construcción de todo tipo de edificios e instalaciones en los Bienes Inmuebles; (iii) la adquisición de Bienes Inmuebles;(iv) la celebración de Contratos de Arrendamiento, a través del Administrador; (v) la venta o disposición de uno o más Bienes Inmuebles, Derechos o bienes que por cualquier causa formen parte del Patrimonio del Fideicomiso; (vi) adquirir cualquier participación accionaria en cualquier tipo de sociedad mercantil cuyo objeto principal sea consistente con el fin primordial del Fideicomiso, o vender todo o cualquier parte de dicha participación accionaria; (vii) celebrar con terceros todo tipo de asociaciones, coinversiones (joint ventures), asociaciones en participación u otros convenios similares que estén exclusivamente relacionados con los fines principales del Fideicomiso; (viii) llevar a cabo una

o más emisiones de todo tipo de valores de deuda con cargo al Patrimonio del Fideicomiso para ser colocados entre el gran público inversionista en México o en el extranjero; (ix) contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, uno o más préstamos, créditos o financiamientos, con instituciones financieras nacionales o extranjeras, (x) presentar, a través del Administrador, todas las declaraciones fiscales y llevar a cabo el pago puntual y oportuno, con cargo exclusivo al Patrimonio del Fideicomiso, de todos los impuestos, derechos y contribuciones aplicables conforme a la ley vigente;(xi) preparar y presentar cualesquiera reportes o informes sean requeridos por parte de cualquier autoridad gubernamental o de cualquier otra forma deban entregarse conforme a la LMV o a la ley aplicable; (xii) contratar y remover o sustituir al Auditor Externo.

Plazo y Terminación

De conformidad con nuestro Fideicomiso, tendremos el plazo máximo permitido por la LGTOC. El fideicomiso se podrá dar por terminado (i) por acuerdo de la Asamblea de Tenedores o (ii) o en caso de que el Patrimonio del Fideicomiso se encuentren en algunos de los supuestos previstos en el mismo.

Liquidación del Fideicomiso

A la terminación de nuestro fideicomiso, el proceso de liquidación con respecto a los activos procederá, entre otras cosas, de la siguiente manera: (i) el Comité Técnico deberá tomar las medidas necesarias para llevar a cabo la venta o disposición de todos los Bienes Inmuebles, Derechos y demás activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores; (ii) el Administrador, directa o indirectamente, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, estará a cargo de llevar a cabo todos los actos necesarios para dicha liquidación, en términos de lo indicado por el Comité Técnico; (iii) el Comité Técnico podrá contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso a todo tipo de asesores, incluyendo la banca de inversión, para resolver sobre las medidas y procedimientos para la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo procesos de licitación privada o pública para la venta y disposición de todos los activos no líquidos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso; (iv) hechos líquidos todos los activos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso, y pagados todos los pasivos, gastos, impuestos y demás carga que pesen sobre este, el Comité técnico aprobara, con la previa opinión del Comité de Auditoría, el balance final de liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, el cual será sometido a la aprobación de la Asamblea de Tenedores; (v) el Fiduciario de conformidad con las instrucciones que reciba, distribuirá su producto entre los Tenedores de CBFIs. El Comité Técnico podrá autorizar distribuciones parciales a cuenta de la distribución final.

Comité Técnico y los Comités de Apoyo

Nuestro Comité Técnico se establecerá de conformidad con lo establecido por el artículo 80 de la LIC y por lo establecido en el Fideicomiso, el cual permanecerá en funciones durante la vigencia del Fideicomiso. El Comité Técnico supervisará al Administrador y tendrá a su cargo la definición de la estrategia del Fideicomiso para el logro y consecuencia de sus fines. La administración integral del Patrimonio del Fideicomiso para el logro y consecuencia de los fines del Fideicomiso se encomienda al Administrador conforme a lo previsto en el contrato de administración, bajo la supervisión del Comité Técnico.

Los comités de apoyo del Comité Técnico son; el de Auditoria, Prácticas Societarias, Comité de Inversión y el Comité de Nominaciones; cada uno de ellos con las funciones y atribuciones establecidas en el Fideicomiso y en la normatividad aplicable.

II) Convenio Modificatorio y de Sustitución de Representante Común al Contrato de Fideicomiso.

El 6 de agosto de 2025 se formalizó el Convenio Modificatorio y de Sustitución de Representante Común al Contrato de Fideicomiso, mediante el cual CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple fue sustituido por Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V. como representante común del Contrato de Fideicomiso.

III) Contrato de Administración

Por virtud del Contrato de Administración, el Fiduciario contrató y encomendó a Operadora Upsite la administración integral de los fines y del Patrimonio del Fideicomiso, bajo la dirección y supervisión del Comité Técnico.

El Administrador asume la administración integral del Patrimonio del Fideicomiso, que incluye todos los actos necesarios para el desarrollo, ejecución y cumplimiento de dichos fines conforme a sanas prácticas de administración.

Obligaciones y responsabilidades

De manera enunciativa, más no limitativa, los Servicios incluyen, entre otros lo siguiente: (i) diseñar, desarrollar y conseguir los fines del Fideicomiso, según sea modificado de tiempo en tiempo con la aprobación del Comité Técnico, y llevar a cabo su ejecución e implementación; (ii) el desarrollo y construcción de todo tipo de Bienes Inmuebles, incluyendo el mantenimiento y mejora de los mismos, todo ello con cargo al Patrimonio del Fideicomiso; (iii) la adquisición o coinversión con cargo al Patrimonio del Fideicomiso o venta de Bienes Inmuebles o Derechos, por un monto que represente menos del cinco por ciento (5%) del Patrimonio del Fideicomiso, tomando en cuenta las cifras del último trimestre reportado; (iv) la comercialización de los Bienes Inmuebles y Derechos; (v) la administración cotidiana de los Bienes Inmuebles y Derechos; (vi) la contabilidad y control interno del Fideicomiso, conforme a las instrucciones del Comité Técnico y oyendo la opinión previa del Comité de Auditoría y del Comité de Practicas Societarias; (vii) la asistencia legal y jurídica cotidiana que pueda requerirse en la consecución y logro de los fines del Fideicomiso; en el entendido que dicha asistencia correrá con cargo exclusivo al Patrimonio del Fideicomiso; (viii) la preparación de todas las declaraciones fiscales aplicables al Fideicomiso, así como los reportes necesarios al Fiduciario para el pago oportuno de todos los impuestos, derechos y contribuciones de carácter federal, estatal o municipal que sean aplicables; (ix) la preparación de todo tipo de reportes para el Comité Técnico, el Comité de Inversiones, el Comité de Auditoría, el Comité de Prácticas Societarias, el Comité de Nominaciones, la Asamblea de Tenedores y los que razonablemente requiera el Fiduciario, que sean necesarios para la toma de decisiones conforme a sanas prácticas de la industria, así como para cumplir con las obligaciones del Fiduciario y del Fideicomiso en relación con la normatividad aplicable conforme a la LMV y a la Circular Única de Emisoras; (x) obtener todos los permisos, autorizaciones o concesiones de carácter federal, estatal o municipal que sean necesarios para el desarrollo y ejecución del Proyecto y para el logro y consecución de los fines del Fideicomiso; (xi) en general, todos los servicios necesarios para la implementación, administración y logro y consecución de los fines del Fideicomiso; en el entendido de que todos aquellos servicios extraordinarios o de naturaleza especial o no cotidiana, correrán por cuenta exclusiva del Patrimonio del Fideicomiso.

Contenido y periodicidad de sus informes

El Administrador realizará la preparación de todo tipo de reportes para el Comité Técnico, el Comité de Inversiones, el Comité de Auditoría, el Comité de Prácticas Societarias, el Comité de Nominaciones, la Asamblea de Tenedores y los que razonablemente requiera el Fiduciario, que sean necesarios para la toma de decisiones conforme a sanas prácticas de la industria, así como para cumplir con las obligaciones del Fiduciario y del Fideicomiso en relación con la normatividad aplicable conforme a la LMV y a la Circular Única de Emisoras;

Estándar de los Servicios, régimen de responsabilidad y penas convencionales.

El Administrador proporcionará los Servicios de acuerdo a sanas prácticas de mercado y buscando siempre el mejor interés para el Patrimonio del Fideicomiso, en cumplimiento de todas las leyes que sean aplicables, salvo que sean impugnadas a través de medios legales apropiados.

El Administrador se comprometió a prestar los servicios en forma eficiente, oportuna, con todos los medios técnicos y de organización, experiencia y calidad aplicables en la industria equiparable a los fines del Fideicomiso.

El Contrato de Administración no prevé penalidades a cuenta de incumplimientos por parte del Administrador a sus obligaciones, conforme al mismo. El Contrato prevé la obligación del Administrador de indemnizar y a mantener y sacar en paz y a salvo al Fideicomiso, de cualquier reclamación efectuada por cualquiera tercero, que hayan sido causados por su culpa o negligencia grave.

En adición, ningún socio, director, funcionario, delegado fiduciario, agente, empleado, representante o afiliado de cualquiera de las partes del Contrato de Administración, incluido el Administrador, tendrá una responsabilidad personal por causa del Contrato; y ninguna de las partes será responsable, y las partes renuncian al derecho de reclamar a la otra parte, la pérdida de ingresos o utilidades, y daños y perjuicios especiales, indirectos, incidentales, consecuenciales, causales o punitivos, aún si la parte tuviere conocimiento de la posibilidad de tales daños o perjuicios.

Compensaciones del Administrador

El Comité Técnico de Fibra Upsite aprobará de manera anual un Presupuesto de Costos y Gastos de Operación, el cual deberá ser presentado por el Administrador previo a dicho año de operación. El Presupuesto de Costos y Gastos de Operación tiene como objetivo cubrir todos los gastos de la operación y administración cotidiana de Fibra Upsite, dentro de los cuales se incluye, de manera enunciativa, más no limitativa, sueldos fijos y variables, renta de oficinas, gastos administrativos y los Beneficios a Empleados.

Vigencia

El Contrato de Administración estará vigente desde la fecha de su firma y hasta la fecha en que el Fideicomiso se extinga, y sólo podrá darse por terminado anticipadamente conforme a lo que se explica a continuación.

Causales de remoción y proceso de sustitución del Administrador

El Administrador sólo puede ser sustituido por incumplimiento grave de sus obligaciones del Contrato de Administración o por decisión de la Asamblea de Tenedores, por el sesenta y seis por ciento (66%) de los CBFIs en circulación al momento de la decisión. En ciertos supuestos, el Administrador tiene derecho a cobrar una indemnización o compensación especial

En caso de sustitución, el Comité Técnico designará a un administrador sustituto, instruyendo al Fiduciario la celebración del contrato respectivo.

Terminación por parte del Fiduciario

Mediante instrucciones previas y por escrito del Comité Técnico, el Fiduciario podrá dar por terminado el Contrato de Administración en cualquier momento mientras esté vigente y continúe después de los períodos de gracia previstos más adelante, cualquiera de los siguientes eventos (“Evento de Terminación”):

(a) En caso de que ocurran tres o más incumplimientos graves por parte del Administrador con sus obligaciones conforme al Contrato de Administración dentro de un período de doce meses, según sean calificados de dicha manera por parte del Comité Técnico, por mayoría de votos del setenta y cinco por ciento (75%) de sus Miembros Independientes; o

(b) en el caso de cualquier fraude por parte del Administrador o cualquiera de sus empleados, funcionarios, agentes o representantes.

Al ocurrir un Evento de Terminación, el Fiduciario lo notificará por escrito al Administrador por instrucciones escritas del Comité Técnico, con suficiente detalle para identificar la obligación incumplida o fraude, a fin de que el Administrador tome las medidas conducentes para subsanar dicho incumplimiento durante un plazo de ciento veinte (120) días siguientes a la fecha de dicha notificación. Si el Administrador subsana dicho incumplimiento dentro de dicho plazo, tanto la notificación como el Evento de Terminación a que ésta se refiera quedarán sin efectos sin mayor responsabilidad para el Administrador; sin perjuicio de que el Fiduciario notifique al Administrador de cualquier otro Evento de Terminación conforme a este párrafo.

Si transcurrido el plazo previsto en el párrafo anterior para que el Administrador subsane cualquier incumplimiento o fraude, el Administrador se obliga por escrito y a satisfacción del Comité Técnico a reparar los daños ocasionados al Patrimonio del Fideicomiso dentro de un plazo razonable, y el Administrador repara dichos daños a satisfacción del Comité Técnico dentro de dicho plazo, entonces tanto la notificación como el Evento de Terminación a que ésta se refiera quedarán sin efectos sin mayor responsabilidad para el Administrador; sin perjuicio de que el Fiduciario notifique al Administrador de cualquier otro Evento de Terminación conforme a éste párrafo.

Si transcurrido los periodos de gracia establecidos anteriormente, el Administrador no hubiere subsanado el Evento de Terminación o reparado el daño ocasionado al Patrimonio del Fideicomiso, entonces el Fiduciario, previas instrucciones por escrito del Comité Técnico, podrá dar por terminado anticipadamente el Contrato de Administración, sin perjuicio de exigir al Administrador las responsabilidades que procedan.

Para los efectos del Contrato de Administración, por "incumplimiento grave" deberá entenderse toda conducta que se determine en forma final y concluyente mediante sentencia ejecutoria como (i) dolosa, o (ii) constitutiva de negligencia inexcusable o fraude.

IV) Contrato de Fideicomiso CIB/3281, actualmente identificado como F1036 en Altor Casa de Bolsa SA de CV.

El Contrato de Fideicomiso CIB/3281 se constituyó el 17 de junio de 2019 con el fin primordial de garantizar la transferencia de los CBFIS, una vez que se formalice la transmisión de la propiedad los Bienes Inmuebles Aportados. El Fideicomiso tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de los fines y no podrá exceder lo permitido en la Ley Aplicable.

Patrimonio

Con fecha 13 de junio de 2019, se celebró la Asamblea de Tenedores de Fibra Upsite en la que se autorizó, la transmisión un número de CBFIs depositados en las cuentas del Fideicomiso CIB/3027 al Patrimonio de este Fideicomiso, a fin de que fueran administrados, reservados y destinados conforme a lo establecido en dicha Asamblea de Tenedores. Una copia del Contrato de Fideicomiso CIB/3281 y del convenio de cesión de derechos, adhesión y primer convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso CIB/3281 está disponible para consulta en las oficinas del Administrador.

V) Convenio de Cesión de Derechos, Adhesión y Primer Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso CIB/3281, actualmente identificado como F1036 en Altor Casa de Bolsa SA de C V

El 18 de septiembre de 2019 se formalizó un convenio de cesión de derechos, adhesión y primer convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso CIB/3281, con el fin de ceder todos los derechos y obligaciones que tenía CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple como Fideicomitente a Banco Actinver SA, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria.

VI) Segundo Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso CIB/3281, actualmente identificado como F1036 en Altor Casa de Bolsa SA de CV.

El 5 de septiembre de 2022 se formalizó un segundo convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso CIB/3281, con el fin de, entre otras cosas, dar por terminada la relación de Cal de Apasco y Grupo Calidra, así como modificar la cláusula primera, quinta, sexta y octava de dicho fideicomiso,

VII) Convenio Modificatorio y de Sustitución de Fiduciario del Fideicomiso CIB/3281, actualmente identificado como F1036 en Altor Casa de Bolsa SA de CV.

El 21 de agosto de 2025 se formalizó el Convenio Modificatorio y de Sustitución de Fiduciario del Fideicomiso CIB/3281, mediante el cual CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, fue sustituido como fiduciario por Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

En virtud de dicha sustitución, a partir del 21 de agosto de 2025, Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V. asumió formalmente el cargo de fiduciario del citado fideicomiso. Dicho instrumento quedará identificado en los registros del nuevo fiduciario bajo el número F1036.

VIII) Contratos de Fideicomiso Irrevocable de Garantía y Fuente de Pago Identificado con el Número 10664.

El 23 de noviembre de 2020 se formalizó el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía y Fuente de Pago identificado con el número 10664, entre (I) Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración 3218, de fecha 12 de junio de 2018, (en lo sucesivo el "Fideicomitente y/o Fibra Upsite"); (II) Banco Nacional de Comercio Exterior, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo (en lo sucesivo el "Fideicomisario"); (III) Banco Nacional de Comercio Exterior, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, División Fiduciaria (en lo sucesivo el "Fiduciario"); y (IV) Operadora Upsite S.A.P.I. de C.V. , en su carácter de depositario, con el fin de garantizar el cumplimiento, así como para proveer de un medio de pago al Fideicomisario, con el patrimonio del Fideicomiso y hasta donde este alcance, de todas y cada una de las obligaciones de pago del Fideicomitente, en su calidad de acreditado en términos del contrato de crédito y cualquier otro

documento derivado o relacionado con el mismo, incluyendo sin limitación, el pago del saldo insoluto de principal o intereses (ordinarios y moratorios, en su caso) y accesorios derivados del contrato de crédito y cualquier otro adeudo o cantidad pagadera al Fideicomisario conforme a lo que se establece en el contrato de crédito.
El presente fideicomiso está disponible para consulta en las oficinas del Administrador.

El patrimonio del Fideicomiso de Garantía se conforma de:

(a) La aportación inicial;
(b) los derechos de cobro que le derivan a Fibra Upsite de los contratos de arrendamiento que se mencionan en este apartado; más adelante, en el entendido de que dichos derechos mismos están sujetos a una prenda sin desposesión constituida por Fibra Upsite a favor de Bancomext;
(c) Los derechos de cobro futuros que derivan de dichos arrendamientos;
(d) los recursos aportados de tiempo en tiempo a las cuentas del Fideicomiso de Garantía;
(e) cualquier bien o derecho que en cualquier momento se transmita al Fiduciario, en términos de la legislación correspondiente y de conformidad con los términos y condiciones del Fideicomiso de Garantía, a satisfacción de Bancomext, con las formalidades que establezca del Fiduciario;
(f) el fondo de reserva previsto por el Fideicomiso de Garantía que a la fecha de este reporte asciende a la cantidad de Ps.8,053,283.

(g) Cualesquiera fondos que en cualquier momento se encuentren en las cuentas del Fideicomiso de Garantía, así como los rendimientos que se obtengan por concepto de inversiones realizadas con los recursos líquidos en términos de la Cláusula Décima Séptima del Fideicomiso de Garantía; (h) Cualquier otra garantía, muebles o inmuebles a satisfacción de Bancomext que se aporte durante la vigencia del Fideicomiso de Garantía, con las formalidades que establezca el Fiduciario incluyendo los inmuebles aportados a través de diversos convenios de aportación, según se indica más adelante, y los que en el futuro aporte Fibra Upsite a través de diversos convenios de aportación.

Vigencia

El Fideicomiso de Garantía tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de los fines y no podrá exceder el plazo máximo permitido por la Ley Aplicable.

Inmuebles aportados por Fibra Upsite

Fibra Upsite aportó al Fideicomiso de Garantía los inmuebles correspondientes a los Desarrollos Inmobiliarios identificados como Noroeste I (Tijuana), Norte II (Upsite Park Juárez I y Upsite Park Juárez II) y Centro III (Tlaxcala), mediante la transmisión de la propiedad de dichos inmuebles y los edificios sobre ellos construidos al fiduciario del Fideicomiso de Garantía. Dichos Inmuebles representan el 84.9% del valor justo de mercado de las Propiedades de Inversión de Fibra Upsite, según se refleja en el Estado de Posición Financiera terminado el 31 de marzo de 2025.

IX) Primer Convenio Modificatorio y de Aportación de Activos al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía y Fuente de Pago Identificado con el Número 10664.

Mediante escritura pública de fecha 24 de septiembre de 2021, se formalizó un primer convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso 10664, con el fin de, entre otras cosas, aportar los derechos de cobro a dicho fideicomiso de dos contratos de arrendamiento.

X) Segundo Convenio Modificatorio y de Aportación de Activos al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía y Fuente de Pago Identificado con el Número 10664.

Mediante escritura pública de fecha 11 de marzo de 2022, se formalizó un segundo convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso 10664, con el fin de, entre otras cosas, aportar los derechos de cobro a dicho fideicomiso de un contrato de arrendamiento y la tierra de Ciudad Juárez II.

XI) Tercer Convenio Modificatorio y de Aportación de Activos al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía y Fuente de Pago Identificado con el Número 10664.

Mediante escritura pública de fecha 29 de agosto de 2022, se formalizó un tercer convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso 10664, con el fin de, entre otras cosas, aportar los derechos de cobro a dicho fideicomiso de dos contratos de arrendamiento.

XII) Cuarto Convenio Modificatorio y de Aportación de Activos al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía y Fuente de Pago Identificado con el Número 10664.

Mediante escritura pública de fecha 7 de marzo de 2023, se formalizó un cuarto convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso 10664, con el fin de, entre otras cosas, aportar los derechos de cobro a dicho fideicomiso de dos contratos de arrendamiento.

XIII) Quinto Convenio Modificatorio y de Aportación de Activos al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía y Fuente de Pago Identificado con el Número 10664.

Mediante escritura pública de fecha 7 de septiembre de 2023, se formalizó un quinto convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso 10664, con el fin de, entre otras cosas, aportar los derechos de cobro a dicho fideicomiso de dos contratos de arrendamiento.

XIV) Contratos de Arrendamiento.

A la fecha del presente reporte el fideicomiso tiene celebrados 14 contratos de arrendamiento dentro de sus propiedades que ya fueron desarrolladas.

A. Contrato de Arrendamiento Tijuana

El 20 de febrero de 2020 el Fiduciario celebró un contrato de arrendamiento para la propiedad de Tijuana, suscrito con una empresa mexicana dedicada a la exportación y logística de bienes de consumo de primera necesidad. Dicho contrato contempló el arrendamiento de un módulo, con una superficie de aproximadamente 38,974 pies cuadrados.

El contrato tuvo dos modificaciones, la última de las cuales lo renovó por un plazo de 3 años adicionales, contados a partir del mes de agosto de 2023 y hasta el 31 de agosto de 2026.

El contrato concluyó por vencimiento de su plazo, sin renovación, y el arrendatario devolvió la posesión del módulo al Fideicomiso el 31 de agosto de 2026. Con posterioridad, en octubre de 2026, el módulo fue arrendado a un arrendatario existente del portafolio, quien tomó posesión del espacio en esa fecha.

B. Contrato de Arrendamiento Tijuana

El 14 de febrero de 2020 el Fiduciario celebró un contrato de arrendamiento para la propiedad de Tijuana, suscrito con una empresa multinacional de origen estadounidense dedicada al comercio electrónico global y exportación. Dicho contrato contempla el arrendamiento de un módulo, con una superficie de aproximadamente de 51,442 pies cuadrados.

Dicho contrato de arrendamiento ha tenido dos modificaciones.

Dicho contrato de arrendamiento tiene una vigencia forzosa de 84 meses calendario para el Arrendador y 64 meses calendario forzosos para el Arrendatario contados a partir del 1° de abril de 2020. El Arrendatario ejerció la primera prórroga, por lo que la vigencia forzosa se extiende del 1 de febrero de 2027 al 31 de enero de 2032, quedando disponible una prórroga adicional de 60 meses.

Adicionalmente, dicho contrato otorgaba al arrendatario un derecho de preferencia para arrendar el módulo contiguo del mismo edificio, de aproximadamente 38,976 pies cuadrados, en caso de quedar disponible. El Fiduciario notificó su disponibilidad y el arrendatario ejerció dicho derecho, lo que dio lugar a un contrato de arrendamiento independiente, de fecha 11 de septiembre de 2026, con vigencia hasta el 31 de enero de 2032 y renta a partir del 1 de octubre de 2026.

D. Contrato de Arrendamiento Ciudad Juárez

El 17 de marzo de 2020 el Fiduciario celebró un contrato de arrendamiento para la propiedad de Ciudad Juárez, suscrito con una empresa dedicada a la proveeduría y exportación de servicios para las industrias aeroespacial, automotriz, electrónica, dispositivos médicos. Dicho contrato contempla la construcción y arrendamiento del edificio que se identificara como CJS-002UPS-CJS-001, con una superficie de aproximadamente de 149, 629 pies cuadrados.

Dicho contrato de arrendamiento tiene una vigencia de 64 meses calendario forzosos para ambas partes comenzando el 1° de junio de 2020. El Contrato puede prorrogarse en 2 ocasiones por 60 meses adicionales.

E. Contrato de Arrendamiento Ciudad Juárez

El 20 de noviembre de 2020 el Fiduciario celebró un contrato de arrendamiento con una empresa alemana dedicada a la exportación y manufactura de componentes para la generación de energías renovables y limpias. Dicho contrato contempla la construcción y arrendamiento del edificio que se identificara como UPS-CJS-002, con una superficie de aproximadamente de 8,646.79 metros cuadrados o 93,073 pies cuadrados.

Dicho contrato de arrendamiento tiene una vigencia de 60 meses calendario forzosos para ambas partes comenzando el 1° de septiembre de 2021. El Contrato puede prorrogarse en 2 ocasiones por 60 meses adicionales. El arrendatario ejerció una de dichas opciones de prórroga, por lo que el plazo del contrato se extenderá en virtud de dicha prórroga, con una opción de prórroga adicional pendiente de ejercer.

F. Contrato de Arrendamiento Tijuana

El 5 de febrero de 2021 el Fiduciario celebró un contrato de arrendamiento para la propiedad de Tijuana, suscrito con una empresa multinacional de origen estadounidense dedicada al exportación y comercio electrónico global. Dicho contrato contempla la construcción y arrendamiento de un edificio industrial identificada como UP-TIJ-03.

Dicho contrato de arrendamiento ha tenido un convenio modificatorio.

Dicho contrato de arrendamiento tiene una vigencia de 60 meses calendario forzosos para ambas partes comenzando el 23 de agosto 2021. El Contrato puede prorrogarse en 2 ocasiones por 60 meses adicionales. El arrendatario ejerció una de dichas opciones de prórroga, por lo que el plazo del contrato se extenderá en virtud de dicha prórroga, con una opción de prórroga adicional pendiente de ejercer.

G. Contrato de Arrendamiento Tijuana

El 4 de abril de 2024 el Fiduciario celebró un contrato de arrendamiento para la propiedad de Tijuana, suscrito con una empresa dedicada a la manufactura y exportación. Dicho contrato contempla el arrendamiento de un edificio industrial identificada como UP-TIJ-02.

El contrato de arrendamiento tiene una vigencia de 60 meses calendario forzosos para ambas partes comenzando el 1 de abril de 2024 y finalizando el 31 de marzo de 2031. El Contrato puede prorrogarse en 2 ocasiones por 60 meses adicionales.

H. Contrato de Arrendamiento Ciudad Juárez

El 5 de noviembre de 2021 el Fiduciario celebró un contrato de arrendamiento con una empresa dedicada a la manufactura de textiles y exportación de textiles. Dicho contrato contempla la construcción y arrendamiento del edificio que se identificara como UPS-CJS-02-A, con una superficie de aproximadamente de 6,578.44 metros cuadrados o 70,809 pies cuadrados.

Dicho contrato de arrendamiento tiene una vigencia de 60 meses calendario forzosos para ambas partes comenzando el 1° de marzo de 2022 y terminando el 28 de febrero de 2027. El Contrato puede prorrogarse en 2 ocasiones por 60 meses adicionales.

I. Contrato de Arrendamiento Ciudad Juárez

El 7 de enero de 2022 el Fiduciario celebró un contrato de arrendamiento con una empresa dedicada a la fabricación, exportación y distribución de productos tóxicos de control de plagas e incluyendo manufactura. Dicho contrato contempla la construcción y arrendamiento del edificio que se identificara como UPSITE-CJS-03, con una superficie de aproximadamente de 218,981 pies cuadrados.

El contrato de arrendamiento tiene una vigencia de 120 meses calendario forzosos para ambas partes y podrá prorrogarse en 2 ocasiones por 60 meses adicionales.

J. Contrato de Arrendamiento Ciudad Juárez

El 3 de octubre de 2022 el Fiduciario celebró un contrato de arrendamiento con una empresa dedicada a la producción de productos eléctricos y su exportación. Dicho contrato contempla la construcción y arrendamiento del edificio que se identificara como interior 4.B, dentro del parque industrial denominado Upsite Park Juárez II, con una superficie de aproximadamente de 104,661 pies cuadrados

El contrato de arrendamiento tiene una vigencia de 87 meses calendario forzosos para ambas partes y podrá prorrogarse en 2 ocasiones por 60 meses adicionales.

K. Contrato de Arrendamiento Ciudad Juárez

El 21 de septiembre de 2022 el Fiduciario celebró un contrato de arrendamiento con una empresa dedicada a la manufactura de productos textiles y su exportación. Dicho contrato contempla la construcción y arrendamiento del edificio que se identificara como interior 4.A, dentro del parque industrial denominado Upsite Park Juárez II, con una superficie de aproximadamente de 93,61 pies cuadrados.

El contrato de arrendamiento tiene una vigencia de 84 meses calendario forzosos para ambas partes y podrá prorrogarse en 2 ocasiones por 60 meses adicionales.

L. Contrato de Arrendamiento Ciudad Juárez

El 30 de diciembre de 2022 el Fiduciario celebró un contrato de arrendamiento con una empresa dedicada a la producción, ensamblaje, exportación y almacenamiento de productos eléctricos. Dicho contrato contempla la construcción y arrendamiento del edificio que se identificara como Upsite Juárez - 5, dentro del parque industrial denominado Upsite Park Juárez II, con una superficie de aproximadamente de 197,722 pies cuadrados.

El contrato de arrendamiento tiene una vigencia de 84 meses calendario forzosos para ambas partes y podrá prorrogarse en 2 ocasiones por 5 años adicionales.

M. Contrato de Arrendamiento Ciudad Juárez

El 30 de enero de 2023 el Fiduciario celebró un contrato de arrendamiento con una empresa relacionada a los productos de plástico moldeado y similares, y al ensamblaje de otros productos, así como su exportación. Dicho contrato contempla la construcción y arrendamiento del edificio que se identificara como Upsite Juárez – 6-A, dentro del parque industrial denominado Upsite Park Juárez II, con una superficie de aproximadamente de 208,229 pies cuadrados.

El contrato de arrendamiento tiene una vigencia de 7 años forzosos para ambas partes y podrá prorrogarse en 2 ocasiones por 5 años adicionales

Ñ. Contrato de Arrendamiento Tlaxcala

El 28 de marzo de 2023 el Fiduciario celebró un contrato de arrendamiento con una empresa extranjera dedicada a la exportación, almacenamiento, ensamble y/o manufactura de productos eléctricos. Dicho contrato contempla el arrendamiento del total de la propiedad de Tlaxcala, con una superficie de aproximadamente 31,920 mil metros cuadrados.

El contrato de arrendamiento tiene una vigencia de 120 meses calendario forzosos para ambas partes y podrá prorrogarse en 2 ocasiones por periodos de 60 meses adicionales.

O. Contrato de Arrendamiento Ciudad Juárez

El 23 de febrero de 2024, el Fiduciario celebró un contrato de arrendamiento con una empresa dedicada a la logística, exportación y almacenaje dedicado para una empresa extranjera, respecto del módulo 6-B del Edificio número 6 dentro del parque industrial denominado Upsite Park Juárez II, con una superficie de aproximadamente de 14,888 metros cuadrados o 160,260 pies cuadrados. Dicho contrato tiene una vigencia de 7 años, 5 de ellos forzosos, y puede prorrogarse en dos ocasiones por periodos de 5 años.

P. Contrato de Arrendamiento Tijuana

El 11 de septiembre de 2026 el Fiduciario celebró un contrato de arrendamiento para la propiedad de Tijuana, suscrito con una empresa multinacional de origen estadounidense dedicada al comercio electrónico global y exportación. Dicho contrato contempla el arrendamiento de un módulo, con una superficie de aproximadamente 38,976 pies cuadrados.

Dicho contrato de arrendamiento tiene una vigencia forzosa de 64 meses calendario para el Arrendador y Arrendatario contados a partir de octubre 2026 y terminando en enero de 2032.

El Arrendatario podrá prorrogar en 2 ocasiones por periodos de 60 meses adicionales.

El arrendatario, quien ya mantenía contratos de arrendamiento respecto de dos inmuebles, ejerció el derecho de preferencia previsto en el contrato para arrendar un módulo contiguo del mismo edificio, con una superficie aproximada de 38,976 pies cuadrados. Una vez notificada su disponibilidad por el Fiduciario, el arrendatario manifestó su interés y ejerció dicho derecho, formalizándose un contrato de arrendamiento independiente el 11 de septiembre de 2026, con vigencia hasta el 31 de enero de 2032 y cuyo periodo de renta inició el 1 de octubre de 2026. Esta operación representa una ampliación de la superficie arrendada por un arrendatario existente del portafolio.

Administradores

El único administrador del Fideicomiso es Operadora Upsite, se constituyó el día 17 de julio de 2017, según consta en la póliza número 41,919, otorgada ante la fe el Lic. Juan Martín Álvarez Moreno, titular de la correduría pública número 46 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México el día 25 de septiembre de 2017, bajo el folio mercantil electrónico número N-2017077278.

Las principales oficinas de Administrador del Fideicomiso están ubicadas en Carretera México Toluca 5420 Interior 2003, Colonia el Yaqui, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, CDMX.
Teléfono: 5521670977.

Para consultar más información sobre el Administrador sobre referente a obligaciones y responsabilidades, contenido y periodicidad de sus informes, términos y condiciones del esquema de compensaciones, estándar de desempeño y diligencias respecto del Fideicomiso, causales de remoción, régimen de responsabilidad y penas convencionales y proceso de remoción o sustitución del Administrador, ver sección [Contratos y acuerdos relevantes – II) Contrato de Administración].

Estructura de Gobierno Corporativo

Nuestro gobierno corporativo está estructurado de una manera institucional y atiende a las mejores prácticas empresariales que toman en consideración los intereses de los Tenedores de CBFIs y del resto de nuestros grupos de interés. El Comité Técnico cuenta con mayoría de miembros independientes y los Comités de Auditoría y Prácticas Societarias y ESG cuentan

en su totalidad con miembros independientes. Los Comités de Inversiones y de Nominaciones están presididos por miembros independientes.

Comité Técnico y los Comités de Apoyo

Comité Técnico:

Nuestro Comité Técnico se establecerá de conformidad con lo establecido por el artículo 80 de la LIC y por lo establecido en el Fideicomiso, el cual permanecerá en funciones durante la vigencia del Fideicomiso. El Comité Técnico supervisará al Administrador y tendrá a su cargo la definición de la estrategia del Fideicomiso para el logro y consecuencia de sus fines. La administración integral del Patrimonio del Fideicomiso para el logro y consecuencia de los fines del Fideicomiso se encomienda al Administrador conforme a lo previsto en el contrato de administración, bajo la supervisión del Comité Técnico.

El Comité Técnico se integrará se integrará hasta por 21 (veintiún) miembros propietarios y sus respectivos suplentes, que serán nombrados o ratificados por la Asamblea de Tenedores de los cuales, por lo menos el cincuenta por ciento más uno de los miembros deberá ser Miembros Independientes.

El Comité Técnico tendrá, entre otras cosas, las siguientes facultades y obligaciones: (i) fijar las políticas y criterios generales conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso que serán propuestos por el Administrador; (ii) aprobar, de conformidad con lo previsto por el Fideicomiso, las operaciones, las inversiones, adquisiciones, enajenaciones y ventas en términos de lo establecido en el Fideicomiso; (iii) aprobar previa opinión del Comité de Auditoría los estados financieros del Fideicomiso para su sometimiento a la Asamblea de Tenedores; (iv) autorizar la venta de parte del Patrimonio del Fideicomiso, en términos de lo establecido en el Fideicomiso; (vi) aprobar y llevar a cabo una Distribución a los Tenedores mayor al noventa y cinco por ciento (95%) del resultado fiscal del Fideicomiso, así como las políticas bajo la cuales deberán efectuarse las Distribuciones de Efectivo, y la realización de cualquier Distribución de Efectivo. Cuando la Distribución de Efectivo sea superior al mínimo de noventa y cinco por ciento (95%) del resultado fiscal del Fideicomiso, se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes; (v) nombrar y remover, previa opinión del Comité de Auditoría, al Auditor Externo; (vi) resolver los términos de la colocación y oferta de CBFIs adicionales entre el público inversionista, ya sea de manera pública o privada, en el mercado de valores de México o en el extranjero, de conformidad con lo aprobado por la Asamblea de Tenedores; (vii) revisar y autorizar, considerando la opinión del Comité de Prácticas Societarias, el Presupuesto de Costos y Gastos de Operación, determinar los indicadores de desempeño referentes al Incentivo por Desempeño, así como la aplicación del Incentivo por Desempeño, ya sea en efectivo o en CBFIs, en cada caso, previstos por el Contrato de Administración; (viii) cualesquiera otras sean compatibles con las anteriores o estén previstas a cargo del Comité Técnico en el Fideicomiso, o sean necesarias no obstante no estén previstas en el Fideicomiso para el logro y consecución de los fines del Fideicomiso, respetando siempre las facultades de la Asamblea de Tenedores.

Con base en las resoluciones de la Asamblea de Tenedores de fecha 24 de marzo de 2026 y hasta la fecha del presente reporte, el Comité Técnico está integrado por las personas que se indican en la siguiente tabla:

Miembros Patrimoniales	Miembros Suplentes	Miembros Independientes	Miembros Suplentes
Rodolfo Gerardo Balmaceda Garcia	Juan Carlos Talavera de Noriega	Vicente Saisó Alva	Enrique Estévez Alverde
Alejandro Ituarte Egea	Roque Alonso Trujillo Quintana	Lenora Marie Suki	José Antonio Marti Cotarelo
Juan Manuel Valle Pereña	Francisco Javier Marínez Garcia / Miguel Angel Corona Gaspar / Victor Manuel Tena Arestegui	Javier Fernández Guerra	Oscar Ricardo Uribe Fernández
		Mariángela Garza Amador	Claudia Alva Domínguez

*Miembros independientes dentro del Comité Técnico, de acuerdo a la definición de la Ley del Mercado de Valores, Artículo 26.

- **43%** Miembros patrimoniales
- **57%** Miembros independientes
- **29%** Mujeres en el Comité Técnico, 71% Hombres en el Comité Técnico
- **50%** Mujeres como miembros independientes

Comités de Apoyo

Comité de Auditoría

El Comité de Auditoría se integrará con tres (3) Miembros Independientes que determinará el Comité Técnico de vez en vez.

El Comité de Auditoría tendrá, entre otras cosas, las siguientes facultades y atribuciones: (i) discutir los estados financieros relativos al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso con el Administrador, y con base en ello recomendará o no al Comité Técnico su aprobación; (ii) informar al Comité Técnico la situación que guarda el sistema de control interno y auditoría interna del Fideicomiso, del Patrimonio del Fideicomiso, del Administrador y de las personas morales que éstos controlen, incluyendo las irregularidades que, en su caso, detecte; (iii) requerir al Administrador y al Fiduciario y demás personas que tengan a su cargo funciones relacionadas con la administración, operación y control en los mismos, reportes relativos a la elaboración de la información financiera y de cualquier otro tipo que estime necesaria para el ejercicio de sus funciones; (iv) las demás facultades previstas en el Fideicomiso.

Con base en las resoluciones de la Asamblea de Tenedores, el Comité de Auditoría está integrado de la siguiente manera:

Comité de Auditoría
Mariángela Garza Amador
Vicente Saisó Alva
Enrique Estévez Alverde

Mariángela Garza Amador es la experta financiera que preside el Comité de Auditoría. Para más información sobre su trayectoria ver la sección [El Fideicomiso - Estructura del fideicomiso y principales tenedores]

Comité de Prácticas Societarias y ESG

El Comité de Prácticas Societarias y ESG se integrará con tres (3) Miembros Independientes que determinará el Comité Técnico.

El Comité de Prácticas Societarias y ESG tendrá, entre otras cosas, las siguientes facultades: (i) dar opiniones al Comité Técnico respecto de operaciones con Personas Relacionadas; (ii) presentar al Comité Técnico los estudios de mercado relativos al sector al que pertenecen los Bienes Inmuebles del Patrimonio del Fideicomiso; (iii) revisar y evaluar periódicamente el desempeño de los Directivos Relevantes del Administrador; (iv) revisar y opinar sobre el Presupuesto de Costos y Gastos de Operación, así como la aplicación del Incentivo por Desempeño, ya sea en efectivo o en CBFIs, en cada caso previstos por el Contrato de Administración; (v) todas las demás conferidas al mismo por el Fideicomiso.

Con base en las resoluciones de la Asamblea de Tenedores, el Comité de Practicas Societarias y ESG está integrado de la siguiente manera:

Comité de Prácticas Societarias y ESG
José Antonio Martí Cotarelo
Lenora Marie Suki
Claudia Alva Domínguez

Comité de Inversiones

El Comité de Inversiones se integrará con tres (3) miembros de los cuales dos miembros y sus respectivos suplentes serán designados por el Administrador y el miembro restante y su respectivo suplente será designado por el Comité Técnico.

El Comité de Inversiones, entre otras, las siguientes facultades: (i) evaluar todos los posibles proyectos para inversión en Bienes Inmuebles y Derechos para el logro y consecución de los fines del Fideicomiso, y en su caso proponerlos al Comité Técnico; (ii) vigilar el ejercicio de las facultades del Administrador para llevar a cabo la compra, venta o coinversión en Bienes Inmuebles o Derechos cuando el valor de los bienes que se pretendan adquirir (incluyendo a través de aportaciones adicionales de Propietarios), vender o en los que se pretenda coinvertir, sea menor al cinco por ciento (5%) del valor del

Patrimonio del Fideicomiso, tomando en cuenta las cifras del último trimestre reportado, así como la celebración de cualesquiera otros contratos, ya sean de arrendamiento, de construcción, de servicios o de cualquier otra naturaleza.

Con base en las resoluciones de la Asamblea de Tenedores, el Comité de Practicas Societarias está integrado de la siguiente manera:

Comité de Inversiones

Javier Fernández Guerra
Alejandro Ituarte Egea
Roque Alonso Trujillo Quintana

Comité de Nominaciones

El Comité de Nominaciones se integrará con tres (3) miembros, que deberán ser miembros del Comité Técnico. Dos de los miembros y sus suplentes serán designados por el Administrador y el miembro restante, junto con su suplente, que deberá ser Miembro Independiente, será designado por el Comité de Prácticas Societarias y presidirá siempre el Comité de Nominaciones.

El Comité de Nominaciones tendrá a su cargo proponer al Administrador y a la Asamblea de Tenedores, candidatos para integrar al Comité Técnico, así como, en su caso, sustituir a los miembros del Comité Técnico que por cualquier causa hayan renunciado a su cargo o de cualquier otra forma hayan sido cesados del mismo, así como en cualquier otro supuesto previsto en este Fideicomiso, o de cualquier otra forma necesario para el adecuado funcionamiento del Comité Técnico.

Con base en las resoluciones de la Asamblea de Tenedores, el Comité de Nominaciones está integrado de la siguiente manera:

Comité de Nominaciones

Javier Fernández Guerra
Alejandro Ituarte Egea
Roque Alonso Trujillo Quintana

Comités de Apoyo:

- **100%** Comités de apoyo presididos por miembros independientes.
- **50%** de los Comités de apoyo con presencia de mujeres miembros independientes.
- **25%** de los Comités de apoyo presididos por una mujer miembro independiente.
- **66%** de los miembros del Comité de Prácticas Societarias y ESG son miembros independientes mujeres.

Nuestro Comité Técnico aprobó y estableció un procedimiento para la aplicación de una evaluación anual de los miembros del Comité Técnico en un ejercicio dividido en dos partes. La primera consiste en revisar las acciones del Comité Técnico y sus comités de apoyo evaluando la calidad de los debates, discusiones, ideas, información, así como la gestión de temas y decisiones relevantes. La segunda consiste en el análisis de la contribución individual de cada miembro y sugerencias de mejoras.

Algunos aspectos evaluados son:

- Calidad y eficiencia del funcionamiento del Comité Técnico
- Composición y competencias del Comité Técnico y comités de apoyo
- Desempeño del Presidente del Comité Técnico
- Desempeño y aportación de cada Miembro del Comité Técnico

- Interacción con el Administrador
- Reflexión estratégica
- Independencia

Junto a la información recopilada, la diversidad en la composición del Comité Técnico y la reflexión estratégica nos permiten contar con información sustanciosa con el fin de que la ruta y las acciones que lleva a cabo la empresa sean equilibradas y acordes con los objetivos de la misma. Para la evaluación se desarrolló una metodología siguiendo las mejores prácticas la cual consiste en cuatro etapas fundamentales:

1. Cuestionario y entrevista individual
2. Revisión interna de la información y con los miembros
3. Punto en la agenda del Comité Técnico
4. Retroalimentación órganos de corporativos

La Asamblea de Tenedores, con fecha del 24 marzo de 2026, en línea con las mejores prácticas de Gobierno Corporativo aprobó el pago de Emolumentos para los Miembros Independientes del Comité Técnico y de los comités de apoyo, así como la forma de pago de los mismos. Lo anterior, con el fin de contar con miembros independientes de alto nivel, buena reputación y motivados a participar en decisiones trascendentales de la compañía.

Los miembros patrimoniales que participan tanto en el Comité Técnico como en comités de apoyo sin recibir emolumento.

Asimismo, Fibra Upsite cuenta con una estrategia de sustentabilidad, ASG (Ambiental, Social y de Gobierno Corporativo o ESG por sus siglas en inglés) de largo plazo y está conformada por 4 pilares principales alineados a nuestra tesis de inversión, a los intereses de nuestros inversionistas y grupos de interés:



El siguiente esquema ilustra un comparativo de las características de nuestro gobierno corporativo alineado con los parámetros de reporteo de Bloomberg:

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 Societaria:	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

Fuente: Terminal de Bloomberg y Equipo de Upsite.

Contamos con tres consejeros independientes con más de 50 años de experiencia combinada en temas de ESG y los cuales dentro de sus funciones como miembros del Comité Técnico y del Comité de Prácticas Societarias y ESG, dan seguimiento a nuestros compromisos.

A la fecha del presente reporte trimestral, la Asamblea de Tenedores no ha celebrado sesión alguna durante el periodo correspondiente.

e) <u>Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) relevante(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso.</u>

El Administrador no cobra ninguna comisión. Todos los honorarios, costos y gastos del Administrador serán revisados y monitoreados por el Comité Técnico. Estos gastos incluyen mas no se limitan a los siguientes rubros: a) Compensaciones al Administrador por operación y estructuración (descritos en el inciso *iv*) *Esquema de Compensaciones* de este apartado), b) Gastos corporativos, c) Gastos de administración de propiedades, c) Gastos de mantenimiento del Fideicomiso, entre otros.

Al tercer trimestre de 2026 en comparación con el tercer trimestre de 2025, los gastos de administración se muestran a continuación:

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

				9 meses		
Ps.	3T26	3T25	Var. %	2026	2025	Var. %
Gastos de administración						
Fideicomiso	679,392	596,689	13.9	2,365,063	1,913,603	23.6
Administrador	26,264,821	24,940,245	5.3	78,794,463	74,820,736	5.3
Porción Variable de Sueldos y Salarios	0	0	na	0	0	na
Auditoria	266,500	256,250	4.0	799,500	768,750	4.0
Emolumentos	416,455	614,243	(32.2)	1,249,365	1,842,729	(32.2)
Seguros	55,630	65,060	(14.5)	170,033	191,456	(11.2)
Asociaciones	228,571	171,531	33.3	636,964	514,594	23.8

Otros	4,431	0	na	4,431	0	na
Total Gastos de Administración	**27,915,800**	**26,644,018**	**4.8**	**84,019,818**	**80,051,868**	**5.0**

f) Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés.

Podrían surgir conflictos de interés con el Administrador. De conformidad con el Fideicomiso, el Comité Técnico debe aprobar, previa opinión del Comité de Prácticas Societarias, las políticas de operación con Personas Relacionadas, así como autorizar las operaciones con Personas Relacionadas respecto de las sociedades sobre los cuales el Fideicomiso realice inversiones, del Fideicomitente, así como del Administrador. Cada operación con dichas Personas Relacionadas o que represente un conflicto de interés, deberá contar con la mayoría del voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por el Fideicomitente o por el Administrador o por las personas relacionadas con estos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico. En todo caso, dichas operaciones deberán realizarse a precio de mercado.

En caso inversiones o adquisiciones que se pretendan realizar con Partes Relacionadas, o que representen un conflicto de interés, cuando las mismas representen el diez por ciento (10%) o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso tomando como base en cifras del último trimestral reportado, con independencia de que dichas inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de doce (12) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse una sola, la operación de que se trate deberá ser aprobada por la Asamblea de Tenedores, por mayoría simple.

Cualquier operación con Partes Relacionadas, tendrá que ser aprobada por el Comité Técnico, previa opinión del Comité de Prácticas Societarias. Dichas operaciones se celebrarán en condiciones de mercado.

La Fibra no puede asegurar que su política de resolución de conflictos de intereses podrá eliminar por completo la influencia de los conflictos citados. En caso de no ser exitosa dicha política, se podrían tomar decisiones que podrían no reflejar por completo los intereses de todos los Tenedores.

En relación con lo anterior, Upsite Mexico firmó un contrato de promesa de compraventa, sujeto a condiciones suspensivas, conforme al cual Fibra Upsite adquirirá el terreno a que se refiere el proyecto Centro II – Naucalpan. La compraventa de dicho terreno se formalizó mediante la adquisición de una parte alícuota de la copropiedad de un terreno mayor. En su oportunidad se formalizará la subdivisión de ese terreno, o se instaurará una propiedad en condominio, para lo cual se tiene ya un acuerdo con los copropietarios respectivos. Algunos de los accionistas de Upsite Mexico y otros inversionistas, aportaron los recursos necesarios para llevar a cabo la compra de este terreno, y recibieron a cambio 1’231,484 CBFIs. Esta operación fue aprobada por el Comité Técnico y por la Asamblea de Tenedores.

Asimismo, Fibra Upsite adquirió el terreno a que se refiere el proyecto Centro III – Tlaxcala por medio de una compraventa de dicho terreno según consta en la escritura pública número 30,312, de fecha 20 de febrero de 2019, otorgada ante la fe del Lic. José Alejandro Romero Carreto, titular de la notaría pública número cinco del Estado de Puebla, se formalizó la transmisión de la propiedad al Fideicomiso de: (i) el polígono Fracción III, ubicado en Avenida Emilio Sánchez Piedras número 106-A, Ciudad Industrial Xicoténcatl I, Tetla de la Solidaridad, Estado de Tlaxcala, con superficie de 8-40-09 hectáreas, pendiente de inscripción por reciente otorgamiento, a cambio de la entrega a los propietarios aportantes de 1’021,732 CBFIs. Algunos de los accionistas de Upsite Mexico y otros inversionistas, aportaron los recursos necesarios para llevar a cabo la compra de este terreno. Esta operación fue aprobada por el Comité Técnico y por la Asamblea de Tenedores.

Auditores externos.

El auditor externo correspondiente al tercer trimestre de 2026 es Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited, quien ha desempeñado esta función por octavo año consecutivo.

Con fecha 16 de octubre de 2025, dicho despacho notificó a Fibra Upsite el cambio del socio responsable de la auditoría para el ejercicio que concluirá el 31 de diciembre de 2025, derivado de procesos internos de rotación profesional establecidos por la propia firma.

Con fecha 24 de octubre de 2025 el Comité Técnico aprobó la sustitución del socio responsable de la auditoría de Fibra Upsite.

El Comité Técnico, con la previa opinión del Comité de Auditoría, tendrá la facultad de designar al Auditor Externo, así como los términos y condiciones de su contratación, bajo las cuales instruirá al Fiduciario por escrito para que éste, únicamente en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso, lleve a cabo la contratación respectiva. El Comité Técnico se cerciorará de que un Auditor Externo esté contratado en todo momento durante la vigencia del Fideicomiso.

La designación del Auditor Externo deberá cumplir con los requisitos señalados en la Circular Única de Emisoras para ser considerado como independiente. En caso de que la legislación aplicable exija que el Auditor Externo sea removido de tiempo en tiempo, se deberá observar el procedimiento establecido en el Fideicomiso.

El Comité Técnico podrá elegir a cualquiera de las empresas que prestan el servicio de auditoría externa, que sean de reconocido prestigio internacionalmente.

El Comité Técnico, con la previa opinión del Comité de Auditoría, podrá sustituir al Auditor Externo en cualquier momento.

A la fecha no existe ningún tercero (experto independiente) que haya emitido alguna opinión.

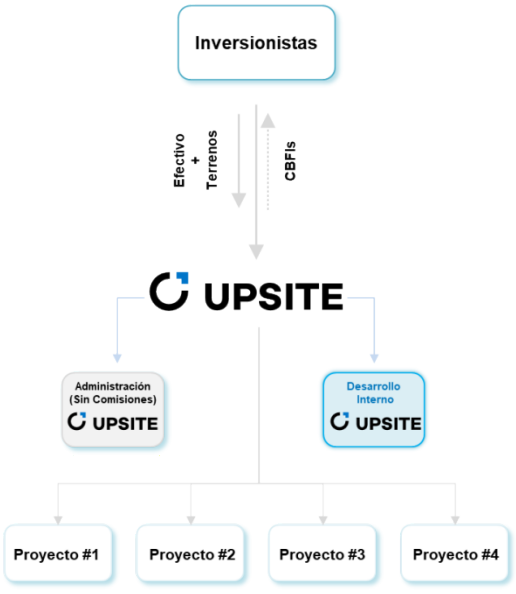
Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores.

A la fecha de este reporte trimestral, no existen terceros obligados con el Fideicomiso, los CBFIs o tenedores, tales como avalistas, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios.

g) Mercado de capitales.

Estructura del fideicomiso y principales tenedores.

La estructura de Fibra Upsite es la siguiente:



El Fideicomiso fue establecido 12 de junio de 2018 mediante la celebración del Contrato de Fideicomiso por parte de Upsite México, S.A.P.I. de C.V., en su carácter de fideicomitente, Banco Actinver, S.A, institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de Fiduciario, Altor Casa de Bolsa SA de CV, en su carácter de Representante Común de los Tenedores de CBFIs, con la comparecencia de Operadora Upsite, S.A.P.I. de C.V., en su carácter de Administrador. Upsite México como Fideicomitente original no tiene mayor participación en el Fideicomiso que la de haber celebrado el Fideicomiso para su establecimiento. El Fideicomiso prevé que terceros propietarios de inmuebles los puedan aportar a

cambio de CBFIs o una combinación de CBFIs y un pago en efectivo. Al momento de la Oferta Pública diversos propietarios de inmuebles celebraron convenios de aportación de sus inmuebles al Fideicomiso a cambio de CBFIs, constituyéndose como fideicomitentes adherentes. El Fiduciario es el propietario directo de los inmuebles los que destina al arrendamiento.

Para más información [*ver "Resultados de las operaciones y perspectivas" en el apartado de Evolución del Fideicomiso*].

No podemos predecir en qué medida se podría desarrollar un mercado activo con respecto a los CBFIs en México o cualquier otro lugar. Tampoco podemos prever la liquidez de dicho mercado en caso de que se desarrolle. Si el volumen de intercambio de los CBFIs en la BMV cayera por debajo de un cierto nivel, su precio podría verse afectado y los CBFIs podrían ser suspendidos o dados de baja en ese mercado.

Los Directivos del Administrador son:

Rodolfo Gerardo Balmaceda García – Director General/Director Jurídico
Roque Alonso Trujillo Quintana –Director de Desarrollo de Negocios
Alejandro Ituarte Egea – Director de Estrategia de Negocios
Iga María Wolska – Directora de Administración y Finanzas
Juan Carlos Talavera de Noriega – Director Comercial
Daniel Roberto Trujillo Quintana – Director de Desarrollo
Alejandro Lelo de Larrea Gaudiano – Director Regional

A continuación, presentamos el perfil profesional de los Directivos Relevantes del Administrador:

Todos los Directivos del Administrador llevan laborando en el Fideicomiso 8 años, esto es, desde su constitución hasta la fecha de este reporte trimestral.

Equipo de administración experimentado

Los Socios Fundadores tienen una amplia experiencia en el sector inmobiliario industrial y más de 18 años trabajando juntos como equipo. Durante su experiencia previa, este equipo diseñó esquemas y estructuras legales, financieros y comerciales para el levantamiento de capital privado, capital público y el desarrollo de edificios e infraestructura que permitieron ejecutar proyectos de alto impacto en el país.

Asimismo, los principales ejecutivos del equipo directivo tienen más de 19 años de experiencia en el sector. Durante este tiempo el equipo diseñó esquemas y estructuras legales, financieras y comerciales para el levantamiento de capital privado, capital público y el desarrollo de infraestructura que permitieron ejecutar proyectos de alto impacto en el país. Actualmente el ochenta y seis (86%) de los participantes en el equipo administrativo pertenecen al género masculino.

- **Rodolfo Gerardo Balmaceda García (Director General / Director Jurídico)**

  De 1983 a 1985 trabajó en la Secretaría de Programación y Presupuesto. De 1985 a 1990 trabajó como Subdirector del área de Financiamiento Corporativo en Operadora de Bolsa, Casa de Bolsa. De 1990 a 1994 trabajó como Consejero para el Gobierno Mexicano en la Oficina del Tratado de Libre Comercio en Washington D.C. En 1994, fundó una compañía de desarrollo inmobiliario industrial que se transformó en Corporación Inmobiliaria Vesta ("Vesta") en 1998. De 1998 a 2015, como miembro fundador, sostuvo varias posiciones en esta empresa, incluyendo una posición en el Consejo de Administración. Fue Presidente de la Asociación Mexicana de Parques Industriales (AMPIP) durante 2014 y 2015. Obtuvo la Licenciatura en Economía en el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores Monterrey y un posgrado en Desarrollo Económico y Políticas Públicas en la Comisión Económica para América Latina (CEPAL) en Chile.

  Cuenta con 31 años de experiencia en el sector inmobiliario, incluyendo haber sido socio fundador, director general, director comercial y director de comunicación de una de las empresas líderes en el sector inmobiliario que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores.

  Algunas de sus funciones como Director General de Fibra Upsite son: guiar el rumbo estratégico de la empresa y alineación de responsabilidades de los funcionarios clave a los objetivos organizacionales. Ser el vínculo entre el Comité Técnico y

ejecutivos de la organización proveyéndoles con información relevante para llevar a cabo sus responsabilidades. Apoyar al Comité Técnico en el establecimiento de objetivos estratégicos, metas, presupuestos, políticas y procedimientos para agregar valor, mayor penetración de mercado, rentabilidad, retorno de inversión e innovación en los productos y servicios. Proveer lineamientos, directrices y autorización a los ejecutivos de la Fibra para llevar a cabo el plan estratégico en base a los procedimientos y políticas de la compañía. Ser responsable del desempeño de la compañía y cumplimiento de los objetivos estratégicos a corto, mediano y largo plazo. Establecer y mantener canales de comunicación eficientes en toda la compañía y grupos de interés. Liderar las relaciones públicas y de representación de la compañía.

- **Alejandro Ituarte Egea (Director de Estrategia de Negocios)**

De 1997 a 1998 trabajó como analista en el departamento de Destinación de Recursos en Nacional Financiera (NAFINSA). De 1998 a 2016 trabajó como Director de Finanzas y Administración y Director de Inversiones de Vesta. Se graduó como Ingeniero Industrial y Contabilidad de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM) y obtuvo la Maestría en Finanzas en el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM). Fue responsable de la estructuración del Parque Aeroespacial en Querétaro y el DSP Park de Nissan.

Cuenta con más de 27 años de experiencia en el sector inmobiliario, incluyendo haber sido el director de finanzas y administración y director de inversiones de una de las empresas líderes en el sector inmobiliario que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores.

Algunas de sus funciones en Fibra Upsite son: proponer las estrategias de ingeniería financiera y estructuración del modelo de negocio generador de valor agregado e innovador. Apoyar al Comité Técnico en el establecimiento y seguimiento de resultados e inversiones financieras. Evaluar y asegurar que la estructura organizacional soporte el crecimiento de nuevos negocios de la compañía. Atraer nuevos negocios e inversionistas que aporten valor a la compañía y sus grupos de interés. Representar a la compañía con afores, bancos, inversionistas, fondos de inversión, analistas, eventos relevantes, entre otros. Desarrollar con miras a futuro modelos y análisis financieros para proveer de inteligencia a la organización. Responsable de la planeación del flujo de efectivo y apalancamiento de la compañía. Diseñar, e implementar análisis de inteligencia de mercado aplicado a nuevas inversiones, políticas y procedimientos. Asegurarse del cumplimiento legal y regulatorio de todas las funciones financieras.

- **Roque Alonso Trujillo Quintana (Director de Desarrollo de Negocios)**

De 1997 a 1998 trabajó como Gerente de Construcción en Tecnyo del Norte. De 1999 a 2001 trabajó como Gerente de construcción en Construcción y Servicio. De 2001 a 2016 trabajó como Director de Desarrollo en Vesta. Se graduó de Ingeniería Civil de la Universidad Autónoma de Baja California.

Cuenta con más de 25 años de experiencia en el sector inmobiliario, incluyendo haber sido el director de desarrollo de una de las empresas líderes en el sector inmobiliario que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores.

Algunas de sus funciones en Fibra Upsite son: liderar la compañía en el desarrollo y crecimiento de negocios, productos y servicios estratégicos. Apoyar al Comité Técnico en el establecimiento y seguimiento de los resultados de nuevos negocios. Liderar la estrategia y posicionamiento de las marcas por producto. Asegurar que la compañía cuenta con las capacidades necesarias para el desempeño y rentabilidad de nuevos negocios. Atraer nuevos negocios y socios estratégicos que aporten valor a la compañía y sus grupos de interés. Asegurar la operación eficiente, flexible y ágil de la compañía. Establecer presupuestos y prácticas de gestión para nuevos desarrollos y negocios inmobiliarios. Representar a la compañía ante gobierno, proveedores, clientes, entre otros.

- **Juan Carlos Talavera De Noriega (Director Comercial)**

De 2004 a 2008 trabajó en diferentes compañías de desarrollo y corretaje en el Noroeste de México. Fue Presidente del Comité de Promoción Industrial de Ciudad Juárez, de 2010 a 2012 y de Desarrollo Económico de Ciudad Juárez, A.C., durante 2012 y 2013, en el Estado de Chihuahua. De 2008 a 2016 trabajó como Director Regional de la Zona Norte en Vesta. Se graduó de la Licenciatura en Comercio Internacional del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores Monterrey (ITESM).

Cuenta con más de 18 años de experiencia en el sector inmobiliario, incluyendo haber sido director comercial de una de las empresas líderes en el sector inmobiliario que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores.

Algunas de sus funciones en Fibra Upsite son: liderar la atracción y promoción de nuestros desarrollos, productos y servicios a nuevos clientes. Ejecutar el proceso de inteligencia de mercado en la selección de clientes que cumplan con los estándares requeridos por el Modelo Upsite. Asegurar la retención de clientes a través de la implementación de la estrategia de servicio al cliente durante todo el ciclo de negocio. Asegurar que el ritmo de ocupación del portafolio cumpla con los objetivos organizacionales. Desarrollar la relación de la organización con clientes, gobiernos locales, corredores, sector inmobiliario, entre otros. Alinear la estrategia de atracción y selección de clientes con la comunicación y marketing de la compañía. Representar a la compañía en eventos de promoción y atracción de clientes nacionales e internacionales. Formar y desarrollar un equipo talentoso para apoyar los esfuerzos comerciales de la organización.

- **Daniel Roberto Trujillo Quintana (Director de Desarrollo)**

De 2000 a 2003 trabajó como Supervisor de Proyecto en diferentes compañías de construcción y Gerencia de Proyectos en el Norte de México. Trabajó como Gerente de Construcción en la oficina en México de la compañía Canadiense de consultoría JNE. De 2005 a 2017 trabajó como Director de Desarrollo y Director Ejecutivo de Desarrollo en Vesta. Se graduó de Ingeniería Civil de la Universidad Autónoma de Baja California.

Cuenta con más de 23 años de experiencia en el sector inmobiliario, incluyendo haber sido director de desarrollo de una de las empresas líderes en el sector inmobiliario que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores.

Algunas de sus funciones en Fibra Upsite son: liderar y ejecutar el portafolio de desarrollo de la Fibra. Reportar al Comité Técnico el desempeño y seguimiento de los objetivos en desarrollo. Ejecutar los procedimientos de desarrollo conforme a las políticas de la compañía. Llevar a cabo los procesos y procedimientos organizacionales de obtención de permisos, proyecto conceptual, licitación y construcción de los desarrollos. Asegurar la calidad, funcionalidad y cumplimento legal de los desarrollos de la organización. Cumplir con presupuesto y tiempo objetivo de los desarrollos. Evaluar contratistas para retroalimentar el sistema interno de inteligencia. Representar los intereses de la compañía ante contratistas, supervisores de obra, gobierno, sector inmobiliario, entre otros. Formar y desarrollar un equipo talentoso para apoyar los esfuerzos de desarrollo.

- **Alejandro Lelo de Larrea Gaudiano (Director Regional)**

De 2008 a 2009 trabajó como Analista de Políticas Públicas en el Parlamento Neozelandés. De 2010 a 2014 trabajó como Gerente de Sustentabilidad Corporativa en Empresas ICA, S.A.B de C.V. (“ICA”). De 2014 a 2017 trabajó como Gerente de Sustentabilidad de Vesta. Se graduó de la Licenciatura en Administración de Empresas de la Universidad Iberoamericana y de la Maestría en Desarrollo Internacional en Victoria University of Wellington, en Nueva Zelandia.

Cuenta con más de 1 años de experiencia en el sector inmobiliario y de la construcción, incluyendo haber sido gerente de sustentabilidad de una de las empresas líderes en el sector inmobiliario que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores.

Algunas de sus funciones en Fibra Upsite son: liderar la atracción y promoción regional de nuestros desarrollos, productos y servicios a nuevos clientes. Asegurar la implementación de la estrategia de inteligencia de mercado. Asegurar que el ritmo de ocupación cumpla con los objetivos a corto, mediano y largo plazo de la organización. Diseñar la mejor solución de productos inmobiliarios para nuestros clientes nacionales e internacionales. Instrumentar la estrategia de mercadotecnia, comunicación y promoción de la organización. Proveer a la organización de inteligencia de mercado para futuros desarrollos de productos. Representar los intereses de la compañía ante clientes, el sector inmobiliario, gobierno, eventos de promoción, entre otros.

- **Iga Maria Wolska (Director de Administración y Finanzas**

Iga es licenciada en finanzas por la Universidad de Varsovia de Polonia y cuenta con una maestría en dirección de empresas por el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE), así como un postgrado en Rouen Buisness School (ESC Rouen) de Francia. Se desempeñó como la Directora de Relación con Inversionistas de Crédito Real hasta 2018, una empresa que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores desde 2012, enfocándose en brindar créditos a los segmentos

desatendidos por la banca tradicional. Ha sido encargada del área de Relaciones con Inversionistas en Corporación Inmobiliaria Vesta (Vesta) durante cuatro años, en la cual destaca su participación en las emisiones subsecuentes y en la restructuración de la deuda de la empresa. Anteriormente encabezó el departamento de Relación con Inversionistas en Empresas ICA (ICA), participando en las colocaciones de emisiones subsecuentes en los mercados internacionales y financiamiento de proyectos de infraestructura. Fue clasificada en 2015 y 2016, en los tres primeros lugares de “Best IROs” en América Latina en el sector inmobiliario, por la revista Institutional Investor y en 2012 obtuvo el reconocimiento de “Best IR team” en el sector construcción en América Latina, por la misma revista.

Cuenta con más de 14 años de experiencia en el sector inmobiliario y financiero, incluyendo haber sido la directora de relación con inversionistas de una de las empresas líderes en el sector inmobiliario que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores.

Algunas de sus funciones como Director de Administración y Finanzas de Fibra Upsite son: reportar directamente a los accionistas y al Director General sobre los asuntos estratégicos. Manejar y supervisar las operaciones de los siguientes departamentos: finanzas, contabilidad, impuestos, tesorería, relación con inversionistas y recursos humanos. Atender a las juntas de Comité Técnico y Comités de Apoyo. Identificar las nuevas oportunidades de financiamiento. Desarrollar las relaciones con los auditores externos, bancos e instituciones no financieras.

Para más información sobre el perfil de los miembros que integran el Comité Técnico y sus comités de apoyo ver apartado [[800500] Notas – Lista de notas – Información a revelar sobre personal clave de la gerencia – Comité Técnico].

A la fecha del presente reporte no tenemos conocimiento que los miembros del Comité Técnico, comités de apoyo y Directivos Relevantes se encuentren colaborando en otras empresas como ejecutivos principales o como miembros del consejo administración.

Principales Tenedores

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

Nombre	# CBFIs	% del Total
Institucionales (Afore Coppel y Azteca)	34,879,565	65.3%
Retail	11,851,450	22.2%
Administrador	3,413,467	6.4%
Tesorería	2,628,946	4.9%
Miembros de Comité Técnico	671,069	1.3%
Total	**53,444,497**	**100.0%**

Adicionalmente, al 30 de septiembre de 2026 Fibra Upsite mantiene en su tesorería (sin emitir) 78,244,711 de CBFIs. Cabe mencionar que el 19 de marzo de 2025 se celebró la Asamblea de Tenedores, en la cual, entre otros acuerdos, se aprobó la cancelación de los CBFIs recomprados durante 2024. Cabe mencionar que, el 16 de octubre de 2025, se obtuvo la autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) para canjear el título que ampara los certificados actuales, deduciendo aquellos que fueron cancelados como resultado del programa de recompra 2024. Derivado de esta autorización, los CBFIs en circulación ascienden a 53,444,497, los cuales están reflejados en el nuevo título canjeado ante el INDEVAL.

CBFIs 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 en su tesorería 78,244,711 de CBFIs.

Cabe mencionar que, el 16 de octubre de 2025, se obtuvo la autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) para canjear el título que ampara los certificados actuales, deduciendo aquellos que fueron cancelados como resultado del programa de recompra 2024.

Derivado de esta autorización, los CBFIs en circulación ascienden a 53,444,497, los cuales están reflejados en el nuevo título canjeado ante el INDEVAL.

h) Comportamiento de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en el mercado de valores.

Los CBFIs cotizan en la BMV bajo la clave de pizarra “FIBRAUP18”. El comportamiento del certificado durante 3T26 y hasta presente reporte se presentan a continuación:

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

Periodo	Precio Cierre	Precio Mínimo	Precio Máximo	Volumen promedio
2019	**$ 37.00**	**$ 37.00**	**$ 37.00**	**-**
2020	**$ 37.00**	**$ 33.78**	**$ 37.00**	**1,679**
2021	**$ 38.51**	**$ 35.15**	**$ 38.51**	**14,742**
2022	**$ 36.00**	**$ 31.50**	**$ 36.00**	4,609
2023	**$ 31.50**	**$ 27.00**	**$ 31.50**	3,266
2024				
2025	**$ 31.60**	**$ 31.00**	**$ 39.19**	9,212
1T	**$ 31.25**	**$ 31.25**	**$ 31.60**	**70**
2T	**$ 39.19**	**$ 31.00**	**$ 39.19**	**34,099**
3T	**$ 39.19**	**$ 39.19**	**$ 39.19**	**4**
4T	**$ 36.99**	**$ 36.99**	**$ 39.24**	**819**
Octubre	$ 39.00	$ 39.00	$ 39.00	140
Noviembre	$ 38.50	$ 38.50	$ 38.50	239
Diciembre	$ 36.99	$ 36.99	$ 39.24	2,078
2026				
1T	**$ 40.90**	**$ 36.96**	**$ 41.00**	**1,579**
Enero	$ 37.18	$ 36.96	$ 38.10	348
Febrero	$ 41.00	$ 37.18	$ 41.00	1,315
Marzo	$ 41.00	$ 40.90	$ 41.00	3,075
2T	**$ 38.00**	**$ 37.00**	**$ 41.00**	**17,929**
Abril	$ 38.20	$ 37.00	$ 41.00	49,522
Mayo	$ 38.10	$ 38.10	$ 38.20	2,817
Junio	$ 38.00	$ 37.95	$ 38.00	1,448
3T	**$ 34.50**	**$ 34.10**	**$ 38.00**	**5,334**
Julio	$ 37.50	$ 36.50	$ 38.00	11,566
Agosto	$ 36.00	$ 35.80	$ 37.50	3,438
Septiembre	$ 34.50	$ 34.10	$ 36.00	998

Fuente: Yahoo Finance

Formador de mercado.

Al 30 de septiembre de 2026 no existe un formador de mercado.

Características generales del Programa de Recompra del Fideicomiso

El Fideicomiso podrá llevar a cabo la recompra de CBFIs de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico, para su posterior cancelación o, en la medida permitida por la legislación aplicable de tiempo en tiempo y en todo caso en estricto cumplimento a dicha legislación, mantenerlos en tesorería para su recolocación ante el gran público inversionista. La recompra deberá cumplir con las disposiciones fiscales aplicables vigentes de tiempo en tiempo, incluyendo las siguientes, según sean modificadas o sustituidas en el futuro:

a. Los CBFIs adquiridos sumados a los que hubiesen adquirido previamente, no excedan del cinco por ciento (5%) de la totalidad de CBFIs emitidos.

b. Los CBFIs adquiridos se cancelarán o se mantendrán en tesorería para su recolocación dentro de un plazo máximo de un año, contado a partir del día de la adquisición. En el caso de que la adquisición de CBFIs propios se haga con recursos que se obtengan a través de la Emisión de obligaciones convertibles en CBFIs, el plazo máximo será el de la emisión de dichas obligaciones.

c. La inversión en CBFIs, valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores y acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda, no exceda en su conjunto del treinta por ciento (30%) del Patrimonio del Fideicomiso.

d. Se reconocerán los rendimientos que generen los CBFIs, durante el periodo de tenencia, para determinar el resultado fiscal del ejercicio.

e. En todo caso se estará a lo dispuesto en las disposiciones fiscales aplicables en materia de utilidad distribuida.

Adicionalmente, el Administrador o la persona designada por el Comité Técnico podrá instruir al Fiduciario las operaciones de recompra de CBFIs a través de alguna bolsa de valores siempre que:

(1) El Fideicomiso se encuentre al corriente en el pago de las Distribuciones.

(2) Estén al corriente en el pago de sus obligaciones derivadas de la emisión de instrumentos representativos de un pasivo a cargo del Fideicomiso, inscritos en el RNV.

(3) Lleven a cabo las operaciones de adquisición:

i. Sobre CBFIs sin ninguna distinción respecto de los titulares de dichos CBFIs, que reste generalidad a la operación.

ii. A través de una orden de mercado. En el evento de que no hubiere posturas, el Administrador o persona designada por el Comité Técnico del Fideicomiso, deberá instruir al Fiduciario que se opere su orden como limitada, para lo cual determinará como precio el de la última operación de compra-venta registrada en alguna bolsa de valores, a menos que a solicitud justificada del Fiduciario, de conformidad con las instrucciones del Administrador o persona designada por el Comité Técnico del Fideicomiso, proceda la operación mediante subasta, en la que en todo caso deberán considerarse los precios de las otras series del Fideicomiso, en su caso.

iii. En caso de que la intención del Fiduciario sea adquirir más del uno por ciento (1%) de los Certificados emitidos, en una misma sesión bursátil, de conformidad con las instrucciones recibidas, deberá informarlo a través del SEDI, cuando menos con 10 minutos de anticipación a la presentación de las posturas correspondientes a su orden. Dicho comunicado deberá contener,

como mínimo, información relativa a la clase de CBFIs a adquirir, porcentaje de los CBFIs emitidos por el Fiduciario y precio.

iv. Mediante oferta pública de compra cuando el número de CBFIs que se pretenda adquirir en una o varias operaciones, dentro de un lapso de 20 días hábiles, sea igual o superior al tres por ciento (3%) de los CBFIs emitidos por el Fiduciario.

v. Ordenándola por conducto de la persona designada por el Comité Técnico del Fideicomiso, como responsable del manejo de los recursos para la adquisición de los CBFIs propios, ajustándose a las políticas de adquisición y colocación de CBFIs propios, mismas que deberán ser aprobadas por el Comité Técnico, ajustándose a lo previsto en el artículo 60 de la Circular Única de Emisoras.

vi. A través de una sola casa de bolsa, cuando se lleve a cabo en una misma fecha.

(4) El Fiduciario deberá abstenerse de instruir órdenes durante los primeros y los últimos 30 minutos de operación que correspondan a una sesión bursátil, así como fuera del horario de dicha sesión. Adicionalmente, deberán tomar las providencias necesarias para que los intermediarios financieros a los que les giren las instrucciones no lleven a cabo las operaciones en los referidos periodos.

(5) El Fiduciario únicamente instruirá órdenes con vigencia diaria.

(6) El Fiduciario deberá dar aviso a la BMV, a más tardar el día hábil inmediato siguiente a la concertación de la operación de adquisición, a través del SEDI, debiendo precisar, cuando menos, la información siguiente:

i. La fecha y número consecutivo de la operación de adquisición correspondiente.

ii. Tipo de operación.

iii. Número de CBFIs adquiridos y en su caso la serie a la que pertenecen.

iv. Precio unitario e importe de la operación.

v. Intermediarios por conducto de los cuales se efectúan las adquisiciones.

vi. El remanente de los CBFIs que, mediante acuerdo en Asamblea de Tenedores, se hubieren asignado para la adquisición de CBFIs.

(7) El Fiduciario deberá abstenerse de instruir la realización de operaciones de compra o venta de sus CBFIs:

- Desde el momento en que tenga conocimiento de cualquier oferta pública sobre sus valores y hasta que el periodo de dicha oferta haya concluido.

- Cuando existan Eventos Relevantes que no hubieran sido dados a conocer al público inversionista.

(8) Las operaciones de colocación de CBFIs previamente adquiridos, se ajustarán a lo señalado en los numerales (3) al (7) anteriores.

Lo previsto en los numerales (1) al (8) anteriores estará vigente en lo que no se oponga a las disposiciones de carácter general vigentes que resulten aplicables.

En su oportunidad, el Fiduciario, de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico, deberá celebrar un contrato de intermediación bursátil no discrecional con alguna casa de bolsa, mismo que se deberá enviar a la BMV a través del SEDI y a la CNBV a través del STIV-2, dentro de los 10 días hábiles siguientes a su celebración o a cualquier modificación.

En lo que no contravenga las disposiciones fiscales aplicables, la Asamblea de Tenedores, para cada ejercicio, deberá acordar expresamente el monto máximo de los recursos que podrán destinarse a la recompra de los CBFIs. En tanto los CBFIs pertenezcan al Fiduciario se conserven en tesorería, no podrán ser representados ni votados en las Asambleas de Tenedores, ni ejercitarse derechos sociales o patrimoniales de tipo alguno. El Representante Común no tendrá injerencia en los mecanismos de recompra y colocación de CBFIs.

En su caso, el Administrador o la persona designada por el Comité Técnico siempre que las condiciones imperantes en el mercado o en la actividad económica que desarrolle el Fideicomiso así lo justifique, podrá exceptuar lo previsto en las fracciones (3) iii) y (4) del presente numeral 27.

Programa de Recompra 2025

En el pasado mes de febrero y marzo de 2025 el Comité Técnico y la Asamblea de Tenedores aprobó el monto máximo para la ejecución de un Programa de Recompra de CBFIs propios de Fibra Upsite, durante el ejercicio 2025, hasta por la cantidad de $250,000,000.00. El Programa de Recompra de Fibra Upsite tiene como objetivo promover la liquidez y la bursatilidad de sus CBFIs a lo largo de la ejecución del mismo, así como contribuir a la estabilidad del precio de los mismos.

Para la ejecución de dicho Programa de Recompra, el Fideicomiso tiene celebrado un contrato de intermediación bursátil no discrecional con Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

Para el Programa de Recompra 2025, se ejerció a la cantidad de Ps.39,233,422, lo que representa 1,223,754 de CBFIs.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital [bloque de texto]

Cambios en las principales cuentas de balance

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).

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.

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.

Flujo de Efectivo

Fideicomiso Irrevocable No. F/3218

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

Estado de flujos de efectivo (miles de pesos mexicanos)

Ps.	30-Sep-26	30-Sep-25
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	31,098	179,251
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(9,140)	23,320
Flujo neto de efectivo generado en actividades de financiamiento	(39,838)	71,548
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	**(18,129)**	**131,695**
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período	764,969	1,285,085
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	**746,840**	**1,416,780**

Flujo de efectivo utilizado en actividades de operación

Los principales factores en la generación de flujos de efectivo de operación de la Fibra fueron las rentas cobradas a los arrendatarios, así como la administración de los gastos operativos y financieros.

Al 30 de septiembre de 2026, el flujo neto de efectivo proveniente de las actividades de operación fue de Ps.31,098 miles, en comparación con Ps.179,251 miles durante el mismo periodo de 2025. La disminución se explica principalmente por el ingreso no recurrente de Ps.101,585 miles por recuperación de cuentas incobrables reconocido en 2025, por el menor nivel de ingresos expresados en pesos derivado del tipo de cambio y por las variaciones en el capital de trabajo, principalmente el aumento en otras cuentas por cobrar y clientes, parcialmente compensado por la recuperación de IVA y el aumento en rentas cobradas por anticipado.

Flujo de efectivo utilizado en actividades de inversión

Al 30 de septiembre de 2026, el flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de inversión fue de Ps.(9,140) miles, en comparación con un flujo generado de Ps.23,320 miles en el mismo periodo de 2025.

Durante los primeros nueve meses de 2026, al igual que en el mismo periodo de 2025, no se realizaron inversiones relacionadas con la construcción de nuevos edificios. Los flujos de inversión de 2026 corresponden a los intereses cobrados por Ps.12,643 miles, compensados por erogaciones en propiedades de inversión e infraestructura por Ps.21,784 miles. La variación frente a 2025 se explica principalmente por los menores intereses cobrados, como resultado de los menores saldos de efectivo invertidos.

Flujo de efectivo utilizado en actividades de financiamiento

Al 30 de septiembre de 2026, el flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento fue de Ps.39,838 miles, en comparación con un flujo utilizado de Ps.160,434 miles en el mismo periodo de 2025.

En 2026, este flujo corresponde principalmente a las amortizaciones de la deuda bancaria. La variación entre ambos periodos obedece principalmente a las mayores amortizaciones de deuda realizadas durante 2025, así como a otros movimientos propios de la estructura de capital**.**

Liquidez y Recursos de Capital

Nuestros requerimientos de liquidez a corto plazo consisten principalmente de fondos para cubrir gastos operativos y otros gastos directamente relacionados con nuestras propiedades.

La Asamblea del 26 de marzo de 2020 nos autorizó a llevar a cabo las acciones necesarias para la aprobación por parte de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) de un Programa de Colocación de hasta 100 millones de CBFIs y/o CBs. Este proceso sigue en marcha, y una vez autorizado por dicha Comisión, el Administrador y sus Órganos de Gobierno determinarán el mejor momento para la ejecución de dicho programa.

Durante el tercer trimestre de 2020, Fibra Upsite llevó a cabo una suscripción por un total de 23,858,053 CBFIs, que se tomaron de tesorería, equivalente a Ps.882,747,961 de pesos. Dichos recursos se destinarán al desarrollo de propiedades industriales y usos corporativos generales.

La Asamblea de tenedores del 11 de abril de 2024 nos autorizó, entre otras cosas, llevar a cabo una emisión adicional de hasta 50 millones de CBFIs para llegar a un monto total de 150 millones con al Patrimonio del Fideicomiso, al amparo del Programa de Colocación previamente autorizado por la Asamblea de Tenedores del 13 de junio de 2019 y la Asamblea de Tenedores del 26 de marzo de 2020. Asimismo, al amparo del Programa de Colocación, dicha asamblea de abril de 2024 autorizó aumentar el monto para la emisión de certificados bursátiles fiduciarios representativos de deuda (CBFs), a la cantidad de 5 mil millones de pesos.

Derivado de nuestra naturaleza como una Fibra y el régimen fiscal que nos aplica, no contamos con fuentes internas de liquidez ya que al menos el 70% (setenta por ciento) de nuestros activos deben estar invertidos en bienes inmuebles y desarrollos destinados al arrendamiento, y el restante 30% en inversiones específicas conforme a dicho régimen.

Tenemos la intención de satisfacer nuestros requerimientos de liquidez a corto plazo a través del efectivo generado por nuestras operaciones.

Nuestras fuentes de financiamiento con pasivos provienen (i) de líneas de crédito con instituciones financieras, y (ii) de emisiones realizadas en el mercado público.

La moneda funcional de Fibra Upsite es el peso mexicano. Los recursos provenientes del levantamiento de capital están invertidos en los instrumentos gubernamentales de corto plazo, de acuerdo a la ley.

A la fecha no se tienen transacciones relevantes, no registradas.

Deuda

El 2 de octubre de 2020, Fibra Upsite contrató una línea de crédito de hasta USD$50 millones, e hizo la primera disposición por 11.7 millones de dólares con una tasa de interés fija a siete años de 3.18%. Los primeros dos años del servicio de la deuda comprenderá únicamente el pago de intereses, y posteriormente sobre la base de un calendario de amortización de 25 años se pagará mensualmente el principal y los intereses correspondientes.

El 4 de octubre de 2021, se realizó la segunda disposición al amparo de dicho contrato por un monto de USD$13,450,000 millones con una tasa de interés es fija a siete años de 3.85%. Los primeros dos años del servicio de la deuda comprenderá únicamente el pago de intereses, y posteriormente sobre la base de un calendario de amortización de 25 años se pagará mensualmente el principal y los intereses correspondientes.

En el 2022, se realizaron disposiciones adicionales por un monto total de 28.05 millones de dólares, de los cuales 10.6 millones de dólares devengan intereses a una tasa anual fija de 6.15% con vencimiento en 2031, y 17.45 millones de dólares devengan intereses a una tasa anual variable que al cierre de 2022 asciende a 7.19%, obligándose a realizar el primer abono a capital en 2024 y con vencimiento en 2031.

Durante 2023, el Fideicomiso disposiciones adicionales por un monto total de 35.01 millones de dólares misma que devengan intereses a una tasa anual de TERM SOFR a 1 mes más 2.38 puntos porcentuales, obligándose a realizar el primer abono a capital en el mes de septiembre de 2025 y por un plazo que se extiende hasta agosto 2032.

La Asamblea General Extraordinaria de Tenedores celebrada el 9 de noviembre de 2023, autorizo la ampliación de esta línea de crédito por un monto adicional de hasta $50’000,000.00 de dólares, para llegar a un total de hasta $150’000,000.00 de dólares, con el propio Bancomext, así como la constitución de garantías reales o fiduciarias que sean requeridas para llevar a cabo disposiciones al amparo de dicha ampliación, sujeto al cumplimiento de la Política de Endeudamiento establecida en el Fideicomiso. [Ver apartado en la sección [800500] Notas - Lista de notas - *"Información a revelar sobre préstamos"*.]

El 9 de septiembre de 2024 se realizó una nueva disposición de la línea global de USD$150 millones con Bancomext por un monto de USD$29.2 millones, a un plazo de 7 años y con una tasa fija de 5.9%. Los primeros dos años del servicio de la

deuda comprenderán únicamente el pago de intereses, y posteriormente, sobre la base de un calendario de amortización de 25 años, se pagarán mensualmente el principal y los intereses correspondientes.

Al cierre de 30 de septiembre de 2026 Fibra Upsite tiene disponible USD$38,597,573.

Nivel de Apalancamiento

Niveles de Endeudamiento (pesos mexicanos)

	30-Sep-26	31-Dec-25
Nivel de endeudamiento	33.65%	34.1%
Índice de cobertura de la deuda (veces)	5.39	5.77
Nivel de apalancamiento (veces)	4.59	4.57

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 establecida en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras.

Policita de Endeudamiento

El Fiduciario no podrá contratar ningún crédito, préstamo o financiamiento, cualquiera que sea su naturaleza, si el monto total insoluto de dichos créditos, préstamos o financiamientos implica un Apalancamiento mayor al cincuenta por ciento (40%) o como lo indique la Ley aplicable, o un Índice de Cobertura de Deuda menor a 1, al momento y después de dar efecto a la contratación de dicho crédito, préstamo o financiamiento.

La Política de Endeudamiento sólo puede modificarse por resolución de la Asamblea de Tenedores, adoptada por mayoría simple.

Obligaciones Contractuales

La siguiente tabla contiene un resumen de los vencimientos de nuestras obligaciones contractuales, incluyendo amortizaciones periódicas, al 30 de septiembre de 2026, así como las fechas de pago respecto de dichas obligaciones.

Obligaciones contractuales (pesos mexicanos)

	MXN
2026	$15,087,163
2027	$62,382,989
2028	$67,370,857
2029 y adelante	$1,868,312,245
Total	**$2,013,153,255**
Comisión	$ (6,978,040)
Total	**$2,006,175,214**

Hasta donde se tiene conocimiento el Fideicomiso no tiene créditos o adeudos fiscales en el último ejercicio reportado. El Fideicomiso ha enterado el IVA e ISR sobre los servicios que contrata.

El Fideicomiso al periodo que se reporta no tenía comprometidas inversiones relevantes en capital.

Resumen de las principales políticas contables

a. ***Instrumentos financieros*** **-** Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero en el reconocimiento inicial, salvo para instrumentos financieros, a valor razonable con cambios en resultados, los cuales se reconocen inmediatamente en resultados.

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría de referencia en que se clasifican. Ver el desglose de las categorías de instrumentos financieros en la Nota 9 y el tratamiento contable para cada categoría en las políticas contables que se describen a continuación.

Efectivo y equivalentes de efectivo

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores gubernamentales a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo en un período no mayor a tres meses. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable. Cualquier equivalente de efectivo cuya liquidez sea mayor a tres meses se presenta dentro de la línea de Inversiones.

Activos financieros

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías específicas: activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, inversiones conservadas al vencimiento, activos financieros disponibles para su venta, préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y el propósito de los activos financieros y se determina en el momento de su reconocimiento inicial. A la fecha de estos estados financieros, el Fideicomiso únicamente tiene instrumentos clasificados como cuentas por cobrar.

Préstamos y cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar, préstamos y otras cuentas por cobrar que tienen pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Se reconocen a costo amortizado utilizando el método del interés efectivo sujetos a pruebas de deterioro.

Las cuentas por cobrar representan derechos derivados de los ingresos por arrendamiento de locales y estacionamientos e ingresos por cuotas de mantenimiento y se presentan netas de descuentos.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto las cuentas por cobrar a corto plazo, cuando el reconocimiento de los intereses sea inmaterial.

Deterioro del valor de los activos financieros

Los activos financieros, distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al cierre de cada ejercicio. Los activos financieros se deterioran cuando existe evidencia objetiva de que, como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos futuros de efectivo estimados de la inversión han sido afectados. Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe del deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de

interés efectiva original del activo financiero.

Baja de activos financieros

El Fideicomiso da de baja un activo financiero sólo cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo son transferidos a otra entidad.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos netos de la entidad. Los instrumentos de patrimonio emitidos por el Fideicomiso se reconocen por el importe recibido, neto de costos directos de emisión.

Cuando el Fideicomiso recibe aportaciones o adquiere propiedades, que no constituyen un negocio, a cambio de sus instrumentos de patrimonio, la transacción se registra como un pago a terceros (distintos a los empleados) basado en certificados liquidables con instrumentos del patrimonio, la cual se valúa al valor razonable de los bienes recibidos, excepto cuando dicho valor no pueda estimarse confiablemente. Los efectos en la posición financiera se muestran en el estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes como “patrimonio contribuido” y no impactan los resultados del período.

Los instrumentos financieros emitidos por el Fideicomiso, incluyendo las opciones de sobreasignación, cumplen con la definición de instrumentos de capital y se presentan como tales.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de los resultados u otros pasivos financieros.

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción. Se valúan posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, con gastos por intereses que se reconocen en función del método de interés efectivo.

Baja de pasivos financieros

El Fideicomiso da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran.

Derivados implícitos

Los derivados implícitos en un contrato anfitrión no derivado se tratan como derivados por separado cuando sus riesgos y características no están cercanamente relacionados con los del contrato anfitrión y dicho contrato no se valúa a valor razonable a través de pérdidas y ganancias. Fibra Upsite ha determinado que no tiene ningún derivado implícito en sus contratos de arrendamiento.

b. ***Propiedades de inversión*** - Las propiedades de inversión son propiedades mantenidas para obtener rentas y/o plusvalías. Las propiedades de inversión adquiridas se registran al costo de adquisición, incluyendo los costos de transacción relacionados con la adquisición de activos. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en resultados en el periodo en que se originan.

Los valores razonables son determinados por Fibra Upsite con la asistencia de valuadores independientes y se registran en los siguientes momentos:

(i) Cuando se detecta un factor que impacta en el valor de la propiedad de inversión, y

(ii) Al menos una vez en cada período de 12 meses a partir de la adquisición de las propiedades de inversión.

Cuando el Fideicomiso tiene una propiedad bajo arrendamiento operativo para obtener ingresos de alquiler o para obtener plusvalías, o ambas, se clasifica y contabiliza como propiedad de inversión.

Una propiedad de inversión se da de baja a su disposición o cuando la propiedad de inversión quede permanentemente fuera de uso y no se esperen beneficios económicos futuros de su disposición. Cualquier ganancia o pérdida surgida al dar de baja la propiedad (calculado como la diferencia entre los ingresos netos y el valor contable de los inmuebles de inversión) se incluye en utilidad o pérdida en el período en el cual la propiedad se da de baja.

c. ***Provisiones -*** Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que el Fideicomiso será requerido para liquidar la obligación y se puede estimar. El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación.

d. ***Transacciones en moneda extranjera -*** Al preparar los estados financieros, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de Fibra Upsite se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan dichas operaciones. Al final de cada periodo, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se revalúan a los tipos de cambio vigentes a esa fecha y generan fluctuaciones cambiarias y se reconocen en los resultados del periodo.

e. ***Impuestos a la utilidad -*** El Fideicomiso califica y pretende mantener la calificación como Fibra para fines del impuesto sobre la renta, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad.

f. ***Ingresos por arrendamiento y contraprestación única -*** El ingreso por rentas proveniente de arrendamientos operativos se reconoce bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento. Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Las propiedades en arrendamiento operativo son incluidas en el rubro de propiedades de inversión del estado consolidado de posición financiera.

El plazo del arrendamiento es el período no cancelable del contrato, incluyendo períodos adicionales por los cuales el arrendatario tiene la opción de prorrogar, cuando al inicio del arrendamiento, la administración tiene una certeza razonable de que el arrendatario ejercerá la opción.

Los ingresos incluyen ingresos procedentes de los reembolsos de los gastos de operación, mantenimiento y publicidad, y otros, los cuales se reconocen en el período en que se prestan los servicios.

g. ***Planes basados en CBFIs -*** Las transacciones de compensación a ejecutivos y fundadores basadas en CBFIs liquidables mediante instrumentos de capital a empleados y terceros que suministren servicios similares al Fideicomiso se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan.

El valor razonable determinado a la fecha de otorgamiento de los pagos basados en CBFIs liquidables mediante instrumentos de capital se registra como gasto sobre la base del periodo de adjudicación, con base en la estimación del Fideicomiso de los instrumentos de capital que eventualmente se adjudicarán con un incremento correspondiente en capital. Al final de cada periodo, el Fideicomiso revisa sus estimaciones del número de instrumentos de capital que esperan ser adjudicados. El efecto de la revisión de los estimados originales, si hubiese, se reconoce en los resultados del periodo de manera que el gasto acumulado refleje el estimado revisado, con el ajuste correspondiente a la reserva de beneficios a empleados liquidables mediante instrumentos de capital.

Las transacciones con pagos basados en CBFIs liquidadas mediante instrumentos de capital con terceros que

suministren servicios similares se valúan al valor razonable de los bienes o servicios recibidos, excepto si no es posible estimar confiablemente el valor razonable de los servicios recibidos, en cuyo caso se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital otorgados, a la fecha en que el Fideicomiso obtiene los bienes o la contraparte presta el servicio.

h. ***Estado de Flujos de Efectivo***

El Fideicomiso presenta su Estado de Flujos de Efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses recibidos se clasifican como flujos de efectivo de inversión, mientras que los intereses pagados se clasifican como flujos de efectivo de financiamiento. Las partidas que no requirieron efectivo, y que tampoco forman parte de la utilidad neta, no son incluidas en dicho estado, como es el caso de las aportaciones en especie y aportación de propiedades de inversión que se muestran en el Estado de Cambios en el Patrimonio de los fideicomitentes.

Control interno [bloque de texto]

Adicionalmente a las prácticas de control interno que recomiende el Auditor Externo, Fibra Upsite ha establecido un conjunto de políticas, procedimientos, prácticas y reportes estandarizados que contribuyen a un adecuado ambiente de control.

Las políticas y los procedimientos internos rigen las operaciones y otorgan una seguridad razonable de la salvaguarda de los activos, la observancia de prácticas operativas y administrativas sanas y la generación periódica de información confiable.

La contraloría corporativa y los responsables de la administración a nivel local cuentan con un calendario de obligaciones y actividades, con formatos y reportes estandarizados y con especificaciones claras; relativas a los ciclos de ingresos, gastos, impuestos, verificación, estados financieros y reportes de desempeño.

Código de Ética

Fibra Upsite ha implementado un Código de Ética con el objetivo de asegurar que todos sus miembros, incluyendo los integrantes del Comité Técnico y los colaboradores del Administrador, actúen conforme a los más altos estándares de integridad en el desempeño de sus funciones, dentro de un marco ético, legal y alineado con las mejores prácticas corporativas.

Fibra Upsite está comprometida a conducir sus operaciones bajo principios de honestidad, transparencia, equidad y responsabilidad, reconociendo su obligación frente a inversionistas —incluyendo inversionistas institucionales como las Administradoras de Fondos para el Retiro (Afores)—, arrendatarios, colaboradores, autoridades y demás grupos de interés. Este compromiso se traduce en una conducta consistente con la generación de valor a largo plazo, así como en la gestión responsable de los riesgos inherentes a nuestras operaciones.

En línea con su estrategia de sustentabilidad, Fibra Upsite promueve una cultura organizacional basada en criterios ambientales, sociales y de gobierno corporativo (ASG), integrando estos principios en la toma de decisiones, la gestión de riesgos y la operación de su portafolio. En este sentido, la Fibra se compromete a alinear sus prácticas con estándares y marcos internacionales reconocidos, incluyendo los Principios de Ecuador, los diez principios del Pacto Mundial de las Naciones Unidas, así como con los lineamientos de divulgación aplicables conforme a NIS A-1 y NIS B-1.

El Código de Ética también establece lineamientos en materia de prevención de conflictos de interés, prácticas anticorrupción, cumplimiento regulatorio, protección de la información y respeto a los derechos humanos, fortaleciendo así la gobernanza y la confianza de los mercados en la Fibra.

Adicionalmente, Fibra Upsite mantiene el compromiso de revisar y actualizar periódicamente su Código de Ética, con el objetivo de asegurar su vigencia y efectividad frente a la evolución del entorno regulatorio, las expectativas de inversionistas

y las mejores prácticas nacionales e internacionales, incluyendo aquellas promovidas por la Asociación Mexicana de Fibras Inmobiliarias (AMEFIBRA).

Políticas respecto a determinadas actividades

A continuación, se detallan algunas de nuestras políticas financieras en cuanto a desinversión, endeudamiento y otras.

Política de desinversión

Después de que se haya logrado la estabilización de los proyectos incluidos en el Portafolio de Inversión, el Administrador buscará capitalizar, de manera selectiva, el valor residual de los mismos mediante la enajenación de los Bienes Inmuebles. Lo anterior con el objetivo de que los Tenederos de CBFIs puedan capitalizar los rendimientos derivados de la compresión en las tasas de capitalización que pudieran estar disponibles en el mercado. Este análisis se llevará a cabo caso por caso, bajo la revisión y aprobación del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores según corresponda.

Policita de Endeudamiento

El Fiduciario no podrá contratar ningún crédito, préstamo o financiamiento, cualquiera que sea su naturaleza, si el monto total insoluto de dichos créditos, préstamos o financiamientos implica un Apalancamiento mayor al cincuenta por ciento (50%) o como lo indique la Ley aplicable, o un Índice de Cobertura de Deuda menor a 1, al momento y después de dar efecto a la contratación de dicho crédito, préstamo o financiamiento.

La Política de Endeudamiento sólo puede modificarse por resolución de la Asamblea de Tenedores, adoptada por mayoría simple.

Operaciones con Partes Relacionadas y conflictos de interés

Podrían surgir conflictos de interés con el Administrador. De conformidad con el Fideicomiso, el Comité Técnico debe aprobar, previa opinión del Comité de Prácticas Societarias, las políticas de operación con Personas Relacionadas, así como autorizar las operaciones con Personas Relacionadas respecto de las sociedades sobre los cuales el Fideicomiso realice inversiones, del Fideicomitente, así como del Administrador. Cada operación con dichas Personas Relacionadas o que represente un conflicto de interés, deberá contar con la mayoría del voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por el Fideicomitente o por el Administrador o por las personas relacionadas con estos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico. En todo caso, dichas operaciones deberán realizarse a precio de mercado.

En caso inversiones o adquisiciones que se pretendan realizar con Partes Relacionadas, o que representen un conflicto de interés, cuando las mismas representen el diez por ciento (10%) o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso tomando como base en cifras del último trimestral reportado, con independencia de que dichas inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de doce (12) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse una sola, la operación de que se trate deberá ser aprobada por la Asamblea de Tenedores, por mayoría simple.

Fibra Upsite no puede asegurar que su política de resolución de conflictos de intereses podrá eliminar por completo la influencia de los conflictos citados. En caso de no ser exitosa dicha política, se podrían tomar decisiones que podrían no reflejar por completo los intereses de todos los Tenedores

Información a revelar sobre las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores que la gerencia utiliza para evaluar el rendimiento de la entidad con respecto a los objetivos establecidos [bloque de texto]

La porción variable de los sueldos a los Ejecutivos del Administrador está sujeta al cumplimiento de determinadas métricas de desempeño autorizadas por el Comité Técnico al inicio de cada año. Dicha porción, busca alinear los incentivos de los Ejecutivos con el desempeño de Fibra Upsite y estará basada en el cumplimiento de indicadores clave de desempeño ("*Key Performance Indicators*" o "*KPIs*") revisados anualmente por el Comité de Prácticas Societarias considerando las métricas y ponderaciones autorizadas por el Comité Técnico al inicio de cada año. Una vez concluido cada año calendario, el Comité de Prácticas Societarias deberá revisar, evaluar y, en su caso, recomendar al Comité Técnico la autorización de una partida necesaria para cubrir la porción variable de los sueldos y salarios de los Ejecutivos del Administrador correspondientes al ejercicio del año inmediato anterior, la cual se estima en un monto igual a lo determinado para la porción fija de los mismos, respetando los parámetros y ponderaciones aprobadas por el Comité Técnico al inicio del año de evaluación.

Inicialmente los "KPIs" a evaluar incluirán, de manera enunciativa, más no limitativa, métricas de desempeño relacionadas con i) actividades de inversión y desarrollo que incluyen el logro de los objetivos referentes al desarrollo de infraestructura y edificios; ii) actividades de estabilización que incluyen el logro de objetivos referentes a la renta de edificios y nivel de ocupación del portafolio; y iii) de desempeño en la administración que incluye el logro de los objetivos referentes al crecimiento anual del ION sobre la base de "mismas tiendas".

Los indicadores clave de desempeño, sus métricas y sus ponderaciones serán determinados por el Comité Técnico en conjunto con el Administrador al inicio de cada año y podrán variar de un año al otro. Dichos indicadores estarán referidos a los supuestos establecidos en el plan de negocios y tomarán en consideración los objetivos necesarios para lograr la estabilización del Portafolio de Inversión.

Su forma de pago será con base en el cumplimiento de cada uno de los indicadores de desempeño antes mencionados y podrá pagarse en exhibiciones parciales durante el ejercicio fiscal corriente con la previa aprobación del Comité Técnico. De igual forma, dentro de los 45 días naturales siguientes al cierre del ejercicio fiscal inmediato anterior, el Comité de Prácticas Societarias llevará a cabo la cuantificación final y los ajustes necesarios para determinar el monto total a pagar, el cual deberá quedar cubierto íntegramente en o antes de 60 días naturales posteriores al cierre del ejercicio fiscal inmediato anterior.

De tiempo en tiempo, el Comité de Prácticas Societarias podrá sugerir al Comité Técnico un plan de compensaciones en CBFIs para los Ejecutivos clave. En caso de ser así, dicho plan y su mecánica, deberán ser aprobadas por la Asamblea de Tenedores.

Un ejemplo ilustrativo de la mecánica de cálculo del Incentivo por Desempeño se indica a continuación:

KPIs	Unidad	Peso (%)	Objetivo	Mínimo	Logrado	%	Total
Inversión en desarrollo							
Desarrollo de infraestructura	m^2	35%	10 m^2	4 m^2	10 m^2	100%	35
Desarrollo de edificios	m^2	30%	10 m^2	4 m^2	10 m^2	100%	30
Estabilización							
Renta de edificios	m^2	15%	10 m^2	4 m^2	10 m^2	100%	15
Ocupación (mismas tiendas)	%	10%	90%	85%	90%	100%	10
Administración							
Crecimiento ION (mismas tiendas)	%	10%	2%	0.8%	2%	100%	10
Total[1]		100%					$100

Donde se toman los siguientes supuestos:

1) El Comité Técnico determinó un Incentivo por Desempeño para el año calendario que equivale a $100.
2) El Comité Técnico determinó los valores objetivo y el peso que cada uno tiene sobre el total del Incentivo por Desempeño.
3) En este ejemplo los KPIs fueron cumplidos al 100% lo que dio como resultado un Incentivo por Desempeño equivalente al máximo aprobado ($100).

4) El valor establecido como “Mínimo” será considerado como el valor base requerido para acceder al Incentivo de Desempeño, en el entendido de que, si el valor logrado es menor al Mínimo, no se considerará ningún Incentivo.

Los siguientes conceptos de gasto, entre otros similares, no forman parte del Presupuesto de Costos y Gastos de Operación de Fibra Upsite, y serán pagados directamente por Fibra Upsite de acuerdo a las instrucciones del Administrador, del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores conforme a lo establecido en el Contrato de Administración y el Fideicomiso:

i. Inversión en Bienes Inmuebles, que se refiere a las inversiones de Fibra Upsite en Bienes Inmuebles y Derechos, que formarán o deban formar parte de los activos del Patrimonio del Fideicomiso;

ii. Operación y Mantenimiento de Bienes Inmuebles, que se refiere a conceptos de inversión o gastos directamente relacionados con la operación o administración de los Bienes Inmuebles, tales como, gastos o inversiones en mantenimiento, mejoras, impuesto predial, seguros, cuotas, derechos y otros conceptos similares;

Mantenimiento del Fideicomiso, que incluye conceptos de gasto tales como honorarios del Fiduciario, del Representante Común, cuotas y derechos de la CNVB, el RNV, el Indeval, la BMV, así como cualquier otro concepto de gasto que resulte aplicable para el mantenimiento del Fideicomiso y de los CBFIs.

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	FIBRAUP
Periodo cubierto por los estados financieros:	2026-09-30 AL 2026-07-01
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa :	2026-09-30
Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	FIBRAUP
Descripción de la moneda de presentación :	MXN
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	MILES
Consolidado:	No
Número De Trimestre:	3
Tipo de emisora:	FIBRAS
Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:	
Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

Fibra Upsite es un fideicomiso constituido en la Ciudad de México el día 12 de junio de 2018, por Upsite Mexico como Fideicomitente y su fin primordial consiste en la adquisición de bienes inmuebles para ser desarrollados y construidos y destinados al arrendamiento, así como de derechos a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de bienes inmuebles y derechos de crédito respecto de financiamientos otorgados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso para esos fines, con garantía hipotecaria o fiduciaria de los bienes inmuebles respectivos, todo ello dentro de México, o fuera de México si lo autoriza la Asamblea de Tenedores y lo permiten las disposiciones aplicables a las Fibras.

Los Estados Financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS” por sus siglas en inglés) y sus Interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera (“IASB” por sus siglas en inglés), aplicables a entidades que reportan bajo IFRS.

a. Costo Histórico

Los Estados Financieros, han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por el efectivo y equivalentes de efectivo, las propiedades de inversión, que se valúan a su valor razonable, según se describe en las políticas contables más adelante.

b. Valor Razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 ó 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1. Se considera precios de cotizaciones en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que la entidad puede obtener a la fecha de la valuación.
- Nivel 2. Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1 sea directa o indirectamente.
- Nivel 3. Considera datos de entrada no observables. Todas las propiedades de inversión son de categoría Nivel 3.

c. Moneda Funcional y de Informe

Los montos incluidos en los Estados Financieros del Fideicomiso se expresan en la moneda del entorno económico primario donde opera (moneda funcional).

La moneda en que se presentan los Estados Financieros es el peso mexicano, que a su vez es la moneda funcional y de presentación.

d. Negocio en Marcha

La estructura financiera del Fideicomiso, le ha permitido operar con liquidez. El presupuesto y las proyecciones financieras del Fideicomiso, tomando en cuenta las posibles variaciones en el desempeño operacional, muestran que el Fideicomiso es capaz de operar como negocio en marcha. Fibra Upsite, se encuentra al corriente de sus obligaciones de pago, así como en las obligaciones de hacer o no hacer, establecidas en el contrato del propio Fideicomiso.

La Administración tiene una expectativa razonable de que el Fideicomiso, cuenta con los recursos suficientes para continuar operando como negocio en marcha en un futuro previsible. En consecuencia, el Fideicomiso, considera la base de negocio en marcha para preparar sus Estados Financieros Consolidados.

Resumen de las principales políticas contables

a. Instrumentos financieros - Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero en el reconocimiento inicial, salvo para instrumentos financieros, a valor razonable con cambios en resultados, los cuales se reconocen inmediatamente en resultados.

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría de referencia en que se clasifican. Ver el desglose de las categorías de instrumentos financieros en la Nota 9 y el tratamiento contable para cada categoría en las políticas contables que se describen a continuación.

Efectivo y equivalentes de efectivo

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores gubernamentales a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo en un período no mayor a tres meses. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable. Cualquier equivalente de efectivo cuya liquidez sea mayor a tres meses se presenta dentro de la línea de Inversiones.

Activos financieros

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías específicas: activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, inversiones conservadas al vencimiento, activos financieros disponibles para su venta, préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y el propósito de los activos financieros y se determina en el momento de su reconocimiento inicial. A la fecha de estos estados financieros, el Fideicomiso únicamente tiene instrumentos clasificados como cuentas por cobrar.

Préstamos y cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar, préstamos y otras cuentas por cobrar que tienen pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Se reconocen a costo amortizado utilizando el método del interés efectivo sujetos a pruebas de deterioro.

Las cuentas por cobrar representan derechos derivados de los ingresos por arrendamiento de locales y estacionamientos e ingresos por cuotas de mantenimiento y se presentan netas de descuentos.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto las cuentas por cobrar a corto plazo, cuando el reconocimiento de los intereses sea inmaterial.

Deterioro del valor de los activos financieros

Los activos financieros, distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al cierre de cada ejercicio. Los activos financieros se deterioran cuando existe evidencia objetiva de que, como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos futuros de efectivo estimados de la inversión han sido afectados. Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe del deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Baja de activos financieros

El Fideicomiso da de baja un activo financiero sólo cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo son transferidos a otra entidad.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos netos de la entidad. Los instrumentos de patrimonio emitidos por el Fideicomiso se reconocen por el importe recibido, neto de costos directos de emisión.

Cuando el Fideicomiso recibe aportaciones o adquiere propiedades, que no constituyen un negocio, a cambio de sus instrumentos de patrimonio, la transacción se registra como un pago a terceros (distintos a los empleados) basado en certificados liquidables con instrumentos del patrimonio, la cual se valúa al valor razonable de los bienes recibidos, excepto cuando dicho valor no pueda estimarse confiablemente. Los efectos en la posición financiera se muestran en el estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes como “patrimonio contribuido” y no impactan los resultados del período.

Los instrumentos financieros emitidos por el Fideicomiso, incluyendo las opciones de sobreasignación, cumplen con la definición de instrumentos de capital y se presentan como tales.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de los resultados u otros pasivos financieros.

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción. Se valúan posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, con gastos por intereses que se reconocen en función del método de interés efectivo.

Baja de pasivos financieros

El Fideicomiso da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran.

Derivados implícitos

Los derivados implícitos en un contrato anfitrión no derivado se tratan como derivados por separado cuando sus riesgos y características no están cercanamente relacionados con los del contrato anfitrión y dicho contrato no se valúa a valor razonable a través de pérdidas y ganancias. Fibra Upsite ha determinado que no tiene ningún derivado implícito en sus contratos de arrendamiento.

b. Propiedades de inversión - Las propiedades de inversión son propiedades mantenidas para obtener rentas y/o plusvalías. Las propiedades de inversión adquiridas se registran al costo de adquisición, incluyendo los costos de transacción relacionados con la adquisición de activos. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en resultados en el periodo en que se originan.

Los valores razonables son determinados por Fibra Upsite con la asistencia de valuadores independientes y se registran en los siguientes momentos:

(i) Cuando se detecta un factor que impacta en el valor de la propiedad de inversión, y

(ii) Al menos una vez en cada período de 12 meses a partir de la adquisición de las propiedades de inversión.

Cuando el Fideicomiso tiene una propiedad bajo arrendamiento operativo para obtener ingresos de alquiler o para obtener plusvalías, o ambas, se clasifica y contabiliza como propiedad de inversión.

Una propiedad de inversión se da de baja a su disposición o cuando la propiedad de inversión quede permanentemente fuera de uso y no se esperen beneficios económicos futuros de su disposición. Cualquier ganancia o pérdida surgida al dar de baja la propiedad (calculado como la diferencia entre los ingresos netos y el valor contable de los inmuebles de inversión) se incluye en utilidad o pérdida en el período en el cual la propiedad se da de baja.

c. Provisiones - Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que el Fideicomiso será requerido para liquidar la obligación y se puede estimar. El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación.

d. Transacciones en moneda extranjera - Al preparar los estados financieros, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de Fibra Upsite se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan dichas operaciones. Al final de cada periodo, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se revalúan a los tipos de cambio vigentes a esa fecha y generan fluctuaciones cambiarias y se reconocen en los resultados del periodo.

e. Impuestos a la utilidad - El Fideicomiso califica y pretende mantener la calificación como Fibra para fines del impuesto sobre la renta, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad.

f. Planes basados en CBFIs - Las transacciones de compensación a ejecutivos y fundadores basadas en CBFIs liquidables mediante instrumentos de capital a empleados y terceros que suministren servicios similares al Fideicomiso se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan.

El valor razonable determinado a la fecha de otorgamiento de los pagos basados en CBFIs liquidables mediante instrumentos de capital se registra como gasto sobre la base del periodo de adjudicación, con base en la estimación del Fideicomiso de los instrumentos de capital que eventualmente se adjudicarán con un incremento correspondiente en capital. Al final de cada periodo, el Fideicomiso revisa sus estimaciones del número de instrumentos de capital que esperan ser adjudicados. El efecto de la revisión de los estimados originales, si hubiese, se reconoce en los resultados del periodo de manera que el gasto acumulado refleje el estimado revisado, con el ajuste correspondiente a la reserva de beneficios a empleados liquidables mediante instrumentos de capital.

Las transacciones con pagos basados en CBFIs liquidadas mediante instrumentos de capital con terceros que suministren servicios similares se valúan al valor razonable de los bienes o servicios recibidos, excepto si no es posible estimar confiablemente el valor razonable de los servicios recibidos, en cuyo caso se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital otorgados, a la fecha en que el Fideicomiso obtiene los bienes o la contraparte presta el servicio.

g. Estado de Flujos de Efectivo

El Fideicomiso presenta su Estado de Flujos de Efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses recibidos se clasifican como flujos de efectivo de inversión, mientras que los intereses pagados se clasifican como flujos de efectivo de financiamiento. Las partidas que no requirieron efectivo, y que tampoco forman parte de la utilidad neta, no son incluidas en dicho estado, como es el caso de las aportaciones en especie y aportación de propiedades de inversión que se muestran en el Estado de Cambios en el Patrimonio de los fideicomitentes

Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación

En la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, la administración está obligada a hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre el valor en libros de los activos y pasivos que no están fácilmente disponibles mediante otras fuentes. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideren relevantes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan de manera continua. Las revisiones de las estimaciones contables se reconocen en el período en el que se revisa la estimación si la revisión afecta solamente ese período o en los períodos de revisión futuros si la revisión afecta a ambos períodos actuales y futuros.

a. Juicios críticos en la aplicación de políticas contables

Los siguientes son los juicios críticos, aparte de los que implican estimaciones significativas (véase más adelante), que la gerencia ha realizado en el proceso de aplicar las políticas contables del Fideicomiso.

Adquisición de propiedades de inversión o combinaciones de negocios

La administración usa su juicio profesional para determinar si la adquisición de una propiedad, o un portafolio de propiedades, representan una combinación de negocios o una adquisición de activos. Dicha determinación podría tener un impacto significativo en cómo se contabilizan los activos adquiridos y los pasivos asumidos, tanto en su reconocimiento inicial como en ejercicios posteriores.

Clasificación como deuda o patrimonio

Los instrumentos de deuda y patrimonio se clasifican como pasivos financieros o patrimonio, de acuerdo a la sustancia del acuerdo contractual.

El factor clave en la clasificación de un instrumento financiero como pasivo es la existencia de una obligación contractual para el Fideicomiso de entregar efectivo u otro activo financiero al tenedor del instrumento, a cambio de activos o pasivos financieros en condiciones potencialmente desfavorables. En contraste, para clasificar un instrumento como de capital, el Fideicomiso evalúa que no exista una obligación contractual de entregar efectivo u otro activo financiero al tenedor del

instrumento; tal es el caso de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, los cuales representan un interés residual en los activos netos del Fideicomiso.

b. Principales fuentes de incertidumbre en la estimación

Los siguientes son los supuestos clave acerca del futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en la estimación al final del período de reporte, que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material en el valor en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Valuación de propiedades de inversión

Para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, con el apoyo de un perito independiente, la administración elige la técnica de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada propiedad y de la valuación. Los supuestos relativos a las estimaciones de los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen la obtención de valores comparables en transacciones recientes, debido a que el método seleccionado por la Administración fue el enfoque de mercado. Si hay algún cambio en estos supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión puede cambiar sustancialmente.

Valor razonable de los pagos basados en CBFIs

Fibra Upsite determina el valor razonable de los instrumentos de patrimonio otorgados, considerando el precio del CBFI en la fecha de concesión.

Resultados de la Operación al 30 de septiembre de 2026, comparado con el ejercicio concluido al 30 de septiembre de 2025

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 y al aumento en los gastos de administración.

Durante 2025 y 2026 no se hicieron provisiones para sueldos y salarios variables asociadas a los KPI´s del Administrador, debido a que, al no haber nuevos desarrollos ni actividad de arrendamiento de inmuebles, estos KPI´s no fueron establecidos, evitando así gastos adicionales y alineándose el Administrador con los intereses de los inversionistas.

En el acumulado de los primeros 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.
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, el 16 de octubre de 2025, se obtuvo la autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) para canjear el título que ampara los certificados actuales, deduciendo aquellos que fueron cancelados como resultado del programa de recompra 2024.

Derivado de esta autorización, los CBFIs en circulación ascienden a 53,444,497, los cuales están reflejados en el nuevo título canjeado ante el INDEVAL.

Distribución al 3T26

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.

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	746,840,000	764,969,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	36,426,000	2,919,000
Impuestos por recuperar	4,509,000	20,373,000
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	0	0
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	787,775,000	788,261,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	787,775,000	788,261,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	265,000	265,000
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	8,053,000	7,803,000
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo	0	0
Propiedades de inversión	5,165,321,000	5,143,538,000
Activos por derechos de uso	0	0
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Activos por impuestos diferidos	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	0	0
Total de activos no circulantes	5,173,639,000	5,151,606,000
Total de activos	5,961,414,000	5,939,867,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	3,802,000	5,083,000
Impuestos por pagar a corto plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Otros pasivos financieros a corto plazo	61,281,000	51,281,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	9,407,000	0
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	0	0
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	74,490,000	56,364,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	74,490,000	56,364,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	22,963,000	22,589,000
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	1,944,894,000	1,976,434,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	20,589,000	20,454,000
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	0	0
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	0	0
Pasivo por impuestos diferidos	0	0
Total de pasivos a Largo plazo	1,988,446,000	2,019,477,000
Total pasivos	2,062,936,000	2,075,841,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	1,299,167,000	1,299,167,000
Prima en emisión de acciones	0	0
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	2,599,311,000	2,564,859,000
Otros resultados integrales acumulados	0	0
Total de la participación controladora	3,898,478,000	3,864,026,000
Participación no controladora	0	0
Total de capital contable	3,898,478,000	3,864,026,000
Total de capital contable y pasivos	5,961,414,000	5,939,867,000

[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	217,926,000	231,353,000	71,869,000	74,378,000
Costo de ventas	17,340,000	16,895,000	5,929,000	6,674,000
Utilidad bruta	200,586,000	214,458,000	65,940,000	67,704,000
Gastos de venta	0	0	0	0
Gastos de administración	84,021,000	80,052,000	27,916,000	26,644,000
Otros ingresos	0	101,585,000	0	101,585,000
Otros gastos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	116,565,000	235,991,000	38,024,000	142,645,000
Ingresos financieros	12,643,000	151,264,000	4,593,000	38,132,000
Gastos financieros	94,756,000	108,020,000	72,556,000	33,520,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	30,105,000	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	34,452,000	309,340,000	(29,939,000)	147,257,000
Impuestos a la utilidad	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	34,452,000	309,340,000	(29,939,000)	147,257,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	34,452,000	309,340,000	(29,939,000)	147,257,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	34,452,000	309,340,000	(29,939,000)	147,257,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0
Utilidad por acción [bloque de texto]				
Utilidad por acción [sinopsis]				
Utilidad por acción [partidas]				
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	0.64	5.5	(0.56)	2.62
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	0.64	5.5	(0.56)	2.62
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	0.26	2.3	(0.23)	1.09
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	0.26	2.3	(0.23)	1.09

[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	34,452,000	309,340,000	(29,939,000)	147,257,000
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Efecto por conversión [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos				
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral	0	0	0	0
Resultado integral total	34,452,000	309,340,000	(29,939,000)	147,257,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	34,452,000	309,340,000	(29,939,000)	147,257,000

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	34,452,000	309,340,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	0	0
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	(12,643,000)	0
+ Gastos de depreciación y amortización	0	0
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
+ Provisiones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	8,298,000	(120,028,000)
+ Pagos basados en acciones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
- Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	0
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	0
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	0	0
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	(4,927,000)	(3,471,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(28,579,000)	(27,575,000)
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	0	6,781,000
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	8,719,000	1,288,000
+ Otras partidas distintas al efectivo	9,914,000	0
+ Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
+ Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
+ Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
+ Ajuste por valor de las propiedades	0	0
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(19,218,000)	(143,005,000)
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	15,234,000	166,335,000
- Dividendos pagados	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses recibidos	0	(31,236,000)
+ (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	(15,864,000)	(44,151,000)
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	31,098,000	179,250,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
+ Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
- Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
+ Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
- Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
+ Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
- Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
+ Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0
- Compras de propiedades, planta y equipo	21,783,000	7,915,000
+ Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
- Compras de activos intangibles	0	0
+ Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
- Compras de otros activos a largo plazo	0	0
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
+ Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
- Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses cobrados	12,642,000	31,236,000
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(9,141,000)	23,321,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
+ Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
- Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de acciones	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
- Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	(88,887,000)
- Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
+ Importes procedentes de préstamos	(31,540,000)	(280,463,000)
- Reembolsos de préstamos	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos	0	0
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	0	0
- Intereses pagados	8,297,000	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	(120,028,000)
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(39,837,000)	(71,548,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(17,880,000)	131,023,000
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	(249,000)	672,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(18,129,000)	131,695,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	764,969,000	1,285,085,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	746,840,000	1,416,780,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual

	Componentes del capital contable [eje]								
Hoja 1 de 3	**Capital social [miembro]**	**Prima en emisión de acciones [miembro]**	**Acciones en tesorería [miembro]**	**Utilidades acumuladas [miembro]**	**Superávit de revaluación [miembro]**	**Efecto por conversión [miembro]**	**Coberturas de flujos de efectivo [miembro]**	**Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]**	**Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]**
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	1,299,167,000	0	0	2,564,859,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	34,452,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	34,452,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	34,452,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	1,299,167,000	0	0	2,599,311,000	0	0	0	0	0

	Componentes del capital contable [eje]								
Hoja 2 de 3	**Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]**	**Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]**	**Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]**	**Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]**	**Pagos basados en acciones [miembro]**	**Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]**	**Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]**	**Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital**	**Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]**
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

	Componentes del capital contable [eje]							
Hoja 3 de 3	**Reserva para catástrofes [miembro]**	**Reserva para estabilización [miembro]**	**Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]**	**Otros resultados integrales [miembro]**	**Otros resultados integrales acumulados [miembro]**	**Capital contable de la participación controladora [miembro]**	**Participación no controladora [miembro]**	**Capital contable [miembro]**
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	3,864,026,000	0	3,864,026,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	34,452,000	0	34,452,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	34,452,000	0	34,452,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	34,452,000	0	34,452,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	3,898,478,000	0	3,898,478,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior

	Componentes del capital contable [eje]								
Hoja 1 de 3	**Capital social [miembro]**	**Prima en emisión de acciones [miembro]**	**Acciones en tesorería [miembro]**	**Utilidades acumuladas [miembro]**	**Superávit de revaluación [miembro]**	**Efecto por conversión [miembro]**	**Coberturas de flujos de efectivo [miembro]**	**Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]**	**Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]**
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	1,919,050,000	(79,677,000)	0	2,220,695,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	309,340,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	309,340,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	309,340,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	1,919,050,000	(79,677,000)	0	2,530,035,000	0	0	0	0	0

	Componentes del capital contable [eje]								
Hoja 2 de 3	**Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]**	**Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]**	**Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]**	**Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]**	**Pagos basados en acciones [miembro]**	**Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]**	**Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]**	**Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital**	**Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]**
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

	Componentes del capital contable [eje]							
Hoja 3 de 3	**Reserva para catástrofes [miembro]**	**Reserva para estabilización [miembro]**	**Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]**	**Otros resultados integrales [miembro]**	**Otros resultados integrales acumulados [miembro]**	**Capital contable de la participación controladora [miembro]**	**Participación no controladora [miembro]**	**Capital contable [miembro]**
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	4,060,068,000	0	4,060,068,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	309,340,000	0	309,340,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	309,340,000	0	309,340,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	309,340,000	0	309,340,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	4,369,408,000	0	4,369,408,000

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	1,299,167,000	1,299,167,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	0	0
Numero de empleados	0	0
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	53,444,497	56,257,365
Numero de acciones recompradas	1,223,754	2,812,868
Efectivo restringido	8,053,000	7,803,000
Deuda de asociadas garantizada	0	0

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	0	0	0	0

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual 2025-10-01 - 2026-09-30	Año Anterior 2024-10-01 - 2025-09-30
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	290,933,000	311,311,000
Utilidad (pérdida) de operación	155,377,000	284,553,000
Utilidad (pérdida) neta	99,381,000	901,200,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	99,381,000	901,200,000
Depreciación y amortización operativa	0	0

[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	746,840,000	764,969,000
Total efectivo	746,840,000	764,969,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	0	0
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	746,840,000	764,969,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	36,426,000	2,919,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	0	0
Gastos anticipados circulantes	0	0
Total anticipos circulantes	0	0
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	4,509,000	20,373,000
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	0	0
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	36,426,000	2,919,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	0	0
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	265,000	265,000
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	265,000	265,000
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	0	0
Edificios	0	0
Total terrenos y edificios	0	0
Maquinaria	0	0
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	0	0
Total vehículos	0	0
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	0	0
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	0	0
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	5,165,321,000	5,143,538,000
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	5,165,321,000	5,143,538,000
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	0	0
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	3,802,000	5,083,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	0	0
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar circulantes	0	0
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	3,802,000	5,083,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	0	0
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	61,281,000	51,281,000
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	61,281,000	51,281,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	22,963,000	22,589,000
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	22,963,000	22,589,000
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	0	0
Créditos Bursátiles a largo plazo	0	0
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	1,944,894,000	1,976,434,000
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	1,944,894,000	1,976,434,000
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total de otras provisiones	0	0
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	0	0
Total otros resultados integrales acumulados	0	0
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	5,961,414,000	5,939,867,000
Pasivos	2,062,936,000	2,075,841,000
Activos (pasivos) netos	3,898,478,000	3,864,026,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	787,775,000	788,261,000
Pasivos circulantes	74,490,000	56,364,000
Activos (pasivos) circulantes netos	713,285,000	731,897,000

[800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Ingresos por renta fija	217,926,000	231,353,000	71,869,000	74,378,000
Ingresos por renta variable	0	0	0	0
Ingresos por renta de habitación	0	0	0	0
Ingresos por alimentos y bebidas	0	0	0	0
Ingresos por contraprestación única	0	0	0	0
Ingresos por dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	0	0	0	0
Ingresos por estacionamientos	0	0	0	0
Intereses	0	0	0	0
Ingresos por mantenimiento	0	0	0	0
Ingresos por publicidad	0	0	0	0
Ingresos por venta de propiedades	0	0	0	0
Otros ingresos	0	0	0	0
Total de ingresos	217,926,000	231,353,000	71,869,000	74,378,000
Costo de Venta [sinopsis]				
Costo por habitación	0	0	0	0
Alimentos y bebidas	0	0	0	0
Costo por venta de propiedades	0	0	0	0
Otros costos	17,340,000	16,895,000	5,929,000	6,674,000
Total de costos de venta	17,340,000	16,895,000	5,929,000	6,674,000
Gastos de venta [sinopsis]				
Gastos de mantenimiento	0	0	0	0
Gastos por administración	0	0	0	0
Gastos relacionados con adquisiciones y desarrollos	0	0	0	0
Energéticos	0	0	0	0
Venta y Publicidad	0	0	0	0
Seguros	0	0	0	0
Predial	0	0	0	0
Otros Gastos de operación	0	0	0	0
Total de gastos de venta	0	0	0	0
Gastos Administrativos [sinopsis]				
Comisión por asesoría	0	0	0	0
Comisión por servicios de representación	0	0	0	0
Honorarios legales	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Honorarios administrativos	0	0	0	0
Honorarios profesionales	0	0	0	0
Sueldos	0	0	0	0
Depreciación y amortización	0	0	0	0
Otros gastos administrativos	84,021,000	80,052,000	27,916,000	26,644,000
Total de gastos administrativos	84,021,000	80,052,000	27,916,000	26,644,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	12,643,000	31,236,000	4,593,000	10,314,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	0	120,028,000	0	27,818,000
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Utilidad por venta de activo fijo	0	0	0	0
Utilidad neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de préstamos	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	12,643,000	151,264,000	4,593,000	38,132,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	86,147,000	102,810,000	28,685,000	33,018,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	8,298,000	0	43,700,000	0
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Pérdida por venta de activo fijo	0	0	0	0
Pérdida neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de préstamos	0	0	0	0
Otros gastos financieros	311,000	5,210,000	171,000	502,000
Total de gastos financieros	94,756,000	108,020,000	72,556,000	33,520,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	0	0	0	0
Impuesto diferido	0	0	0	0
Total de Impuestos a la utilidad	0	0	0	0

[800500] Notas - Lista de notas

Información a revelar sobre notas, declaración de cumplimiento con las NIIF y otra información explicativa de la entidad [bloque de texto]

Los Estados Financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS” por sus siglas en inglés) y sus Interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera (“IASB” por sus siglas en inglés), aplicables a entidades que reportan bajo IFRS.

Información a revelar sobre juicios y estimaciones contables [bloque de texto]

Hasta donde tenemos conocimiento, no existe proceso judicial, administrativo o arbitral en contra de Fibra Upsite, que pueda tener un impacto significativo.

Al 30 de septiembre de 2026 no existe ninguna estimación contable por los juicios mencionados.

Información a revelar sobre gastos acumulados (o devengados) y otros pasivos [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre correcciones de valor por pérdidas crediticias [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre asociadas [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre remuneración de los auditores [bloque de texto]

El contrato por servicio de la auditoria para el año 2026 de Ps.1,192,000 más IVA.

Información a revelar sobre la autorización de los estados financieros [bloque de texto]

Los Estados Financieros al 30 de septiembre de 2026 fueron aprobados por el Comité Técnico el 26 de octubre de 2026.

Información a revelar sobre activos disponibles para la venta [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre criterios de consolidación [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre criterios de elaboración de los estados financieros [bloque de texto]

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con las IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Información a revelar sobre activos biológicos, productos agrícolas en el punto de la cosecha o recolección y subvenciones gubernamentales relacionadas con activos biológicos [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre préstamos [bloque de texto]

Con el objeto de seguir atendiendo las oportunidades de inversión y en relación con el modelo de negocios que se estableció en la OPI, el pasado 2 de octubre Fibra Upsite celebró un contrato de crédito con Bancomext por un monto de hasta $50 millones de dólares.

El pasado 15 de diciembre de 2020, se realizó la primera disposición al amparo del contrato de crédito (USD$50.0 millones) por un monto de USD$11.7 millones con una tasa de interés es fija a siete años de 3.18%. Los primeros dos años del servicio de la deuda comprenderá únicamente el pago de intereses, y posteriormente sobre la base de un calendario de amortización de 25 años se pagará mensualmente el principal y los intereses correspondientes.

El 4 de octubre de 2021, se realizó la segunda disposición al amparo de dicho contrato por un monto de USD$13,450,000 millones con una tasa de interés es fija a siete años de 3.85%. Los primeros dos años del servicio de la deuda comprenderá únicamente el pago de intereses, y posteriormente sobre la base de un calendario de amortización de 25 años se pagará mensualmente el principal y los intereses correspondientes.

El 18 de marzo de 2022, se realizó la tercera disposición al amparo de dicho contrato por un monto de USD$17,450,000 millones con una tasa de interés LIBRO 1M más un spread de 3.15%. Los primeros dos años del servicio de la deuda comprenderá únicamente el pago de intereses, y posteriormente sobre la base de un calendario de amortización de 25 años se pagará mensualmente el principal y los intereses correspondientes.

La Asamblea de 30 de marzo de 2022 nos autorizó la ampliación por parte del Fiduciario, con cargo exclusivo al Patrimonio del Fideicomiso, de la línea de crédito global ofrecida por el Banco de Comercio Exterior, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo (“Bancomext”), por un monto adicional de hasta US$50´000,000.00 (CINCUENTA MILLONES 00/100) de dólares, moneda del curso legal de los Estados Unidos de América, en el entendido que deberá respetarse la Política de Endeudamiento como está establecida en el Fideicomiso.

En septiembre de 2022, Fibra Upsite realizó la cuarta disposición de su línea global de USD$100 millones con Bancomext por un monto de USD$10.6 millones a un plazo de 7 años y con una tasa fija de 6.15%. Los primeros dos años del servicio de la deuda comprenderán únicamente el pago de intereses, y posteriormente, sobre la base de un calendario de amortización de 25 años, se pagarán mensualmente el principal y los intereses correspondientes.

Durante el primer trimestre de 2023 se realizó la quinta disposición de la línea global de USD$100 millones con Bancomext por un monto de USD$10.35 millones a un plazo de 7 años y con una tasa variable de 2.30% más SOFR 1M. Los primeros dos años del servicio de la deuda comprenderán únicamente el pago de intereses, y posteriormente, sobre la base de un calendario de amortización de 25 años, se pagarán mensualmente el principal y los intereses correspondientes.

Durante el tercer trimestre de 2023 se realizó la sexta disposición de la línea global de USD$100 millones con Bancomext por un monto de USD$24.6 millones a un plazo de 7 años y con una tasa variable de 2.38% más SOFR 1M. Los primeros dos años del servicio de la deuda comprenderán únicamente el pago de intereses, y posteriormente, sobre la base de un calendario de amortización de 25 años, se pagarán mensualmente el principal y los intereses correspondientes.

Durante 4T23, Fibra Upsite amplió su línea de crédito global con Bancomext por USD$50 millones adicionales para llegar a un total de USD$150 millones. Estos recursos le permitirán seguir desarrollando su portafolio orgánicamente.

El 9 de septiembre de 2024 se realizó una nueva disposición de la línea global de USD$150 millones con Bancomext por un monto de USD$29.2 millones, a un plazo de 7 años y con una tasa fija de 5.90%. Los primeros dos años del servicio de la deuda comprenderán únicamente el pago de intereses, y posteriormente, sobre la base de un calendario de amortización de 25 años, se pagarán mensualmente el principal y los intereses correspondientes.

Información a revelar sobre combinaciones de negocios [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre saldos bancarios y de efectivo en bancos centrales [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

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).

Información a revelar sobre el estado de flujos de efectivo [bloque de texto]

Se aplica el método indirecto en la elaboración del estado de flujos de efectivo.

Información a revelar sobre cambios en las políticas contables [bloque de texto]

Cambios en las políticas contables

a. ***Normas NIIF® de Contabilidad ("NIIF" "IFRS" o "NIC") nuevas y modificadas que son obligatorias para el año en curso***

En el año, el grupo ha aplicado enmiendas a las Normas NIIF de Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés) que son obligatorias para períodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2025. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros *[Incluir si las enmiendas han tenido efectos materiales en su caso.]*

Modificaciones a la NIC 21 Efectos de las Variaciones en los Tipos de Cambio de la Moneda Extranjera, titulada Falta de Intercambiabilidad	El grupo ha adoptado por primera vez en el presente ejercicio las modificaciones a la NIC 21. Las modificaciones especifican cómo evaluar si una moneda es convertible y cómo determinar el tipo de cambio cuando no lo es.

Normas NIIF de Contabilidad emitidas que aún no son efectivas

A la fecha de autorización de estos estados financieros, el Grupo no ha aplicado las siguientes NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero no son aún efectivas *[y [en algunos casos] no han sido adoptadas por [organismo relevante].*

Enmienda a NIIF 9 e NIIF 7	*Modificaciones a la clasificación y medición de instrumentos financieros*
Mejoras anuales a las normas NIIF de Contabilidad – Volumen 11	*Modificaciones a la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar y su Guía adjunta sobre la implementación de la NIIF 7, la NIIF 9 Instrumentos Financieros, la NIIF 10 Estados Financieros Consolidados y la NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo.*
Enmiendas a NIIF 9 e	*Contratos que hacen referencia a la electricidad dependiente de*

NIIF 7	*la naturaleza*
NIIF 18	*Presentación e información para revelar en los estados financieros*

La administración de la Entidad no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros consolidados de la Entidad en períodos futuros, excepto como se indica a continuación:

Enmiendas a las NIIF 9 y 7 - enmiendas a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros

Las enmiendas introducidas en las Enmiendas a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros (Enmiendas a las NIIF 9 y 7) son las siguientes:

Baja de un pasivo financiero liquidado mediante transferencia electrónica

Las enmiendas permiten a una entidad considerar liquidado (y dar de baja en cuentas) un pasivo financiero (o parte de él) que se liquida mediante un sistema de pago electrónico, antes de la fecha de liquidación, si se cumplen ciertos criterios. Si una entidad opta por aplicar esta política contable, deberá hacerlo para todas las liquidaciones realizadas a través del mismo sistema de pago electrónico.

Clasificación de activos financieros

Términos contractuales que son consistentes con un acuerdo de préstamo básico.

Las enmiendas ofrecen orientación sobre cómo una entidad debe evaluar si los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero son compatibles con un acuerdo de préstamo básico. Esto tiene como objetivo ayudar a la entidad a aplicar los requisitos para evaluar las características de los flujos de efectivo contractuales a los activos financieros con características vinculadas a factores ambientales, sociales y de gobernanza (ASG).

Activos con características de “sin recurso”.

Las enmiendas amplían la descripción del término “sin recurso”, en particular, especificando que un activo financiero tiene características de “sin recurso” si el derecho final de una entidad a recibir flujos de efectivo está contractualmente limitado a los flujos de efectivo generados por activos específicos.

Instrumentos vinculados contractualmente.

Las enmiendas aclaran las características de los instrumentos vinculados contractualmente que los distinguen de otras transacciones. En concreto, las enmiendas destacan que, en este tipo de instrumentos una priorización de pagos a los tenedores de activos financieros que utilizan múltiples instrumentos vinculados contractualmente (tramos) es establecida mediante una estructura de pagos en cascada, lo que genera concentraciones de riesgo crediticio y una distribución desproporcionada de las pérdidas entre los tenedores de los diferentes tramos. Las enmiendas también señalan que no todas las transacciones con múltiples instrumentos de deuda cumplen los criterios de transacciones con múltiples instrumentos vinculados contractualmente. Además, las enmiendas aclaran que la referencia a los instrumentos en la cartera subyacente puede incluir instrumentos financieros que no se encuentran dentro del alcance de los requisitos de clasificación.

Información a revelar

Inversiones en instrumentos de patrimonio designadas a valor razonable con cambio de resultado integral (FVTOCI).

Los requisitos de la NIIF 7 se modifican para exigir que una entidad revele la ganancia o pérdida por valor razonable presentada en otro resultado integral durante el período, mostrando por separado la ganancia o

pérdida por valor razonable relacionada con las inversiones dadas de baja en el período y la ganancia o pérdida por valor razonable relacionada con las inversiones mantenidas al final del período.

Cláusulas contractuales que podrían modificar el momento o el importe de los flujos de efectivo contractuales.

Las enmiendas requieren que una entidad revele los términos contractuales que podrían alterar el momento o el importe de los flujos de efectivo contractuales ante la ocurrencia (o no ocurrencia) de un evento contingente que no esté directamente relacionado con cambios en los riesgos y costos básicos de los préstamos. Los requisitos se aplican a cada clase de activo financiero medido a costo amortizado o al valor razonable a través de resultado integral (FVTOCI, por sus siglas en inglés) y a cada clase de pasivo financiero medido al costo amortizado.

Las enmiendas entran en vigor para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada. Si una entidad opta por aplicar estas enmiendas a un período anterior, deberá:

- aplicar todas las enmiendas simultáneamente y revelar este hecho; o
- aplicar únicamente las enmiendas a la clasificación de los activos financieros para dicho período anterior y revelar este hecho.

Las enmiendas deben aplicarse retroactivamente, de conformidad con la NIC 8, con excepciones específicas.

La entidad prevé que la aplicación de estas enmiendas podría tener un impacto en los estados financieros consolidados del grupo en períodos futuros.

Mejoras anuales a las Normas de Contabilidad NIIF — Volumen 11

El IASB emitió enmiendas a cinco Normas de Contabilidad NIIF como parte de su proceso anual de mejoras.

NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera - Contabilidad de coberturas por una entidad que es adoptante por primera vez

Para mantener la consistencia con los requisitos de la NIIF 9, se modificaron los apartados B5 y B6 de la NIIF 1 para referirse a los “criterios de calificación” para la contabilidad de coberturas (en lugar de las “condiciones”) y para añadir referencias cruzadas al apartado 6.4.1 de la NIIF 9, con el fin de mejorar el entendimiento de la NIIF 1.

NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar - Ganancia o pérdida por baja en cuentas

Las enmiendas eliminan una referencia cruzada obsoleta en el apartado B38 de la NIIF 7 a un párrafo que se había suprimido con la publicación de la NIIF 13 y armonizan la redacción de dicho párrafo con los términos utilizados en la NIIF 13.

Guía para la aplicación de la NIIF 7 - Información a revelar sobre la diferencia diferida entre el valor razonable y el precio de transacción

Las enmiendas actualizan el apartado IG14 de la NIIF 7 para que la redacción de dicho párrafo sea consistente con el apartado 28 de la NIIF 7 y mejorar la consistencia interna de la redacción del ejemplo en la NIIF 7:IG14.

Guía para la implementación de la NIIF 7: Introducción e información a revelar sobre el riesgo de crédito

Las enmiendas añaden una declaración a la NIIF 7:IG1 que aclara que la guía no necesariamente ilustra todos los requisitos de los párrafos de la NIIF 7 a los que se hace referencia. Asimismo, simplifican la explicación de

los aspectos de los requisitos que no se ilustran en la NIIF 7:IG20B.

NIIF 9 Instrumentos Financieros: Baja de pasivos por arrendamiento

Las enmiendas añaden una referencia cruzada a la NIIF 9:3.3.3 en la NIIF 9.2.1(b)(ii) para aclarar que, cuando un arrendatario determina que un pasivo por arrendamiento se ha extinguido de acuerdo con la NIIF 9, debe aplicar la NIIF 9:3.3.3 y, por lo tanto, reconocer cualquier ganancia o pérdida resultante en el estado de resultados.

NIIF 9 Instrumentos Financieros - Precio de transacción

Las enmiendas sustituyen la mención “su precio de transacción (según se define en la NIIF 15)” en la NIIF 9.5.1.3 por “el importe determinado mediante la aplicación de la NIIF 15” para resolver la inconsistencia entre la NIIF 9.5.1.3 y los requisitos de la NIIF 15, que pueden requerir que una cuenta por cobrar se mida por un importe diferente del precio de transacción reconocido como ingreso. Además, se elimina la referencia al “precio de transacción” (según se define en la NIIF 15) del Apéndice A de la NIIF 9.
NIIF 10 Estados Financieros Consolidados - Determinación de un “agente de facto”

Las enmiendas abordan la preocupación de que los requisitos de la NIIF 10:B73-B74 pudieran ser contradictorios en algunos casos. La NIIF 10:B73 se refiere a los “agentes de facto” como partes que actúan en nombre del inversor y establece que la determinación de si otras partes actúan como agentes de facto requiere criterio profesional. Sin embargo, la segunda oración de la NIIF 10:B74 es más concluyente y establece que una parte es un agente de facto cuando quienes dirigen las actividades del inversor tienen la capacidad de instruir a dicha parte para que actúe en nombre del inversor. Las enmiendas actualizan la NIIF 10:B74 para utilizar un lenguaje menos concluyente y aclarar que la relación descrita en la NIIF 10:B74 es solo un ejemplo de una circunstancia en la que se requiere criterio profesional para determinar si una parte actúa como agente de facto.

NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo - Método del Costo

La modificación sustituye el término “método del costo” por “al costo” en la NIC 7:37, en consonancia con la eliminación de la definición de “método del costo” de las Normas de Contabilidad NIIF.

Las enmiendas son efectivas para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada. Una entidad debe aplicar las enmiendas a la NIIF 9:2.1(b)(ii) a los pasivos por arrendamiento que se extingan a partir del inicio del ejercicio anual en el que la entidad aplique por primera vez dicha modificación. No se establecen disposiciones transitorias específicas para las demás enmiendas.

Enmiendas a las NIIF 9 y NIIF 7 - Contratos que hacen referencia a electricidad de origen renovable

Enmiendas a la NIIF 9 Instrumentos Financieros

Las siguientes enmiendas afectan a los requisitos de la NIIF 9:

• Los requerimientos de uso propio de la NIIF 9 se modifican para incluir los factores que una entidad debe considerar al aplicar el apartado 2.4 de la NIIF 9 a los contratos de compra y recepción de electricidad renovable cuya fuente de producción depende de la naturaleza; y

• Los requisitos de contabilidad de coberturas de la NIIF 9 se modifican para permitir a una entidad que utilice un contrato de electricidad renovable, dependiente de la naturaleza, con características específicas como instrumento de cobertura:

o designar un volumen variable de transacciones de electricidad previstas como la partida cubierta si se cumplen los criterios especificados; y

o medir la partida cubierta utilizando las mismas hipótesis de volumen que las utilizadas para el instrumento de cobertura.

Enmiendas a la NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar y a la NIIF 19 Filiales sin Responsabilidad Pública: Información a Revelar

Las NIIF 7 y 19 se modificaron para introducir requisitos de información a revelar sobre los contratos de suministro eléctrico dependiente de la naturaleza con características específicas.

Las enmiendas son efectivas para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada. Las enmiendas a la exención de uso propio deben aplicarse retroactivamente de conformidad con la NIC 8, utilizando los hechos y circunstancias existentes en la fecha de la aplicación inicial. Las enmiendas a los requisitos de contabilidad de coberturas se aplicarán prospectivamente a las nuevas relaciones de cobertura designadas a partir de la fecha de la aplicación inicial.

La entidad no prevé que la aplicación de estas enmiendas podría tener un impacto en los estados financieros consolidados del grupo en ejercicios futuros.

NIIF 18 Presentación Información a Revelar en los Estados Financieros

La NIIF 18 sustituye a la NIC 1, manteniendo sin cambios muchos de los requisitos de la NIC 1 y complementándolos con nuevos requisitos. Además, algunos párrafos de la NIC 1 se han trasladado a la NIC 8 y a la NIIF 7. Adicionalmente, el IASB ha realizado modificaciones menores a la NIC 7 y a la NIC 33 Ganancias por Acción.

La NIIF 18 introduce nuevos requisitos para:

- Presentar categorías específicas y subtotales definidos en el estado de pérdidas y ganancias
- Proporcionar información sobre las medidas de desempeño definidas por la gerencia (MPM) en las notas a los estados financieros.
- Mejorar la agregación y desagregación.

Se requiere que una entidad aplique la NIIF 18 para los ejercicios anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, permitiéndose una aplicación anticipada. Las enmiendas a la NIC 7 y a la NIC 33, así como las enmiendas a la NIC 8 revisada y a la NIIF 7, entran en vigor cuando una entidad aplica la NIIF 18. La NIIF 18 requiere una aplicación retroactiva con disposiciones transitorias específicas.

La administración de la Entidad no prevé que la aplicación de estas modificaciones puede tener un impacto en los estados financieros consolidados del grupo en periodos futuros.

Información a revelar sobre cambios en políticas contables, estimaciones contables y errores [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre garantías colaterales [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre reclamaciones y beneficios pagados [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre compromisos [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre compromisos y pasivos contingentes [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre pasivos contingentes [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre costos de ventas [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre riesgo de crédito [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre instrumentos de deuda [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre ingresos diferidos [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre impuestos diferidos [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre depósitos de bancos [bloque de texto]

Ver integración de efectivo y equivalentes de efectivo incluida anteriormente.

Información a revelar sobre depósitos de clientes [bloque de texto]

Al 30 de septiembre de 2026 se registró un saldo de depósito de garantía de Ps.22,962,521 y se compara con Ps.22,588,606 al 31 de diciembre de 2025.

Información a revelar sobre gastos por depreciación y amortización [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre dividendos [bloque de texto]

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.

Información a revelar sobre ganancias por acción [bloque de texto]

La utilidad básica por CBFI se calcula dividiendo la utilidad neta del período entre el promedio ponderado de CBFIs en circulación.

La utilidad diluida por CBFI se calcula dividiendo la utilidad neta e integral del período entre la suma del promedio ponderado de CBFIs en circulación y el número de CBFIs promedio ponderado por los efectos de certificados diluidos.

Información a revelar sobre el efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera [bloque de texto]

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.

Los ingresos, así como el ajuste al valor razonable de las propiedades de inversión están denominados en moneda extranjera (dólares de los Estados Unidos de América). Para necesidad de presentación de este reporte se convierten a la moneda funcional, que es el peso mexicano.

Información a revelar sobre beneficios a los empleados [bloque de texto]

Al 30 de septiembre de 2026, Fibra Upsite no cuenta con empleados.

Información a revelar sobre los segmentos de operación de la entidad [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre gastos [bloque de texto]

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).

Gastos de administración

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 y al aumento en los gastos de administración.

Durante 2025 y 2026 no se hicieron provisiones para sueldos y salarios variables asociadas a los KPI´s del Administrador, debido a que, al no haber nuevos desarrollos ni actividad de arrendamiento de inmuebles, estos KPI´s no fueron establecidos, evitando así gastos adicionales y alineándose el Administrador con los intereses de los inversionistas.

En el acumulado de los primeros 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.

Gastos por interés

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.

Información a revelar sobre gastos por naturaleza [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre activos para exploración y evaluación [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre medición del valor razonable [bloque de texto]

Nombre de la estimación, provisión o reserva: Valor Razonable de las Propiedades de Inversión.

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación.

Para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 ó 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que la entidad puede obtener a la fecha de la valuación;
Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente;
Nivel 3 Considera datos de entrada no observables.

Todas las propiedades de inversión son de categoría Nivel 3.

La administración de Fibra Upsite se apoya en valuaciones realizadas por peritos independientes con calificaciones y experiencia relevante en las ubicaciones y categorías de las propiedades de inversión que mantiene.

Metodología De Valuación

Existen tres métodos para la valuación de un bien raíz:

- Enfoque de Costos;

- Enfoque de Ingreso; y
- Enfoque de Mercado

La selección de la metodología a utilizar depende de las características del inmueble en estudio.

1) Enfoque de Costo la valuación se basa en el principio de substitución, que señala que el valor de una propiedad no debe ser mayor a la cantidad necesaria para desarrollar una propiedad de iguales características y utilidad. Se lleva a cabo identificando el valor Nuevo de reposición de las construcciones y el valor de Mercado del terreno y descontando los efectos de depreciación por edad, conservación y obsolescencia.

2) Enfoque de Mercado considera el costo de adquirir una propiedad igualmente deseable, en la misma área de Mercado. Las características de las operaciones identificadas se comparan a las del sujeto bajo condiciones de ubicación, tamaño, calidad, gastos realizados en la compra, condiciones del mercado en la fecha de la venta, características físicas, situación económica del inversionista, etc.

3) Enfoque de Ingresos el valor se estima en base a la capacidad de generar ingresos de la propiedad. Existen dos metodologías, la de capitalización directa y el método de flujo de efectivo.

El Método de Capitalización Directa convierte el Ingreso Neto de Operación en una indicación de valor mediante el uso de una tasa de capitalización apropiada y basada en la información de mercado y las expectativas de los inversionistas. En el caso de un inmueble multiusuario, la tasa de capitalización puede aplicarse al Ingreso Neto de Operación Estabilizado, menos el valor presente de los gastos realizados para alcanzar la estabilidad del ingreso y obtener de esta forma una indicación del valor.

El Análisis de Flujo de Efectivo Descontado ofrece la oportunidad de identificar el crecimiento en el ingreso sobre un periodo de tiempo preestablecido de la inversión. El valor de la propiedad es equivalente al valor descontado de los beneficios futuros. Estos beneficios representan los flujos de efectivo anuales (positivos o negativos) sobre un periodo de tiempo, más la ganancia neta derivada de la venta hipotética del inmueble al final del periodo de inversión. Dentro de este análisis es necesaria la aplicación de dos diferentes tasas.

- Una tasa de descuento aplicable a los flujos de efectivo futuros y determinada primordialmente por el riesgo asociado al ingreso y
- Una tasa de capitalización utilizada para obtener el valor futuro del inmueble basada en condiciones futuras de mercado estimadas.

Los inmuebles productivos, es decir, todos aquellos con potencial de generar un ingreso por arrendamientos, normalmente se valúan como metodología primaria bajo el Enfoque de Ingresos y considerando tanto el Método de Capitalización Directa, como el Método de Análisis de Flujo de Efectivo Descontado.

Los principales factores por analizar en esta metodología son:

- Renta de Mercado. Es el punto de partida para el análisis y consiste en identificar, en función de las características del inmueble y la información disponible en el mercado, la renta apropiada para el inmueble.
- Término. En base a la información de mercado, identificar los plazos promedios de firma de contratos de acuerdo con las características de los espacios arrendados para revisar su comportamiento en el tiempo.
- Subsidios (Allowances). Con base en información de mercado, revisar si es práctica común los subsidios para mejoras, periodos de gracia, etc., para reflejarlos en el análisis
- Comisiones. Revisar las prácticas del mercado para incorporar dentro del análisis los gastos de comercialización.
- Renovación. Con información del comportamiento histórico, proyectar la expectativa de renovación de contratos.
- Tiempo para nueva ocupación. En base a información histórica, estimar la expectativa de ocupación de espacios vacíos.
- Tasa de disponibilidad: Con información de mercado se incorpora al análisis el comportamiento en términos de ocupación.
- Finalmente, la aplicación de tasas de capitalización directa, salida y descuento se estiman en base a varios factores:
  - Calidad y características generales del inmueble.
  - Ubicación

- Calidad crediticia de los inquilinos
- Término promedio de ocupación.
- Situación del mercado inmobiliario
- Riesgo Inmobiliario y
- Riesgo país, entre otros.

Los factores que pueden afectar al valor son los siguientes:

Reducciones en la demanda de mercado por una caída en la actividad industrial la cual puede estar inducida por condiciones económicas o políticas. Esto puede impactar las rentas de mercado y por lo tanto impactar los valores.

La firma del tratado de América del Norte ha dado cierta certeza a las inversiones industriales en la zona de frontera; sin embargo, el mercado del centro del país (Bajío) se ha visto impactado por la desaceleración del sector automotriz.

En general los temas económicos que impactan la actividad del país pueden repercutir en los valores de los inmuebles. Aunque las tasas inmobiliarias se han comportado con mayor estabilidad que las tasas de interés durante los últimos años. Variaciones importantes en estas tasas originadas por el comportamiento económico, pueden impactar las tasas inmobiliarias también.

La desocupación de mercado; ya sea por, caída de la demanda o por sobreoferta de nueva construcción puede también impactar las rentas de mercado y por lo tanto los valores.

El riesgo que puedan percibir los inversionistas por condiciones económicas o políticas que puedan impactar a los mercados, son potenciales factores que pueden impactar los valores.

En específico, las tasas aplicadas en la valuación consideran la calidad crediticia de los inquilinos.

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.

Información a revelar sobre el valor razonable de instrumentos financieros [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre ingresos (gastos) por primas y comisiones [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre gastos financieros [bloque de texto]

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.

Información a revelar sobre ingresos (gastos) financieros [bloque de texto]

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.

Información a revelar sobre ingresos financieros [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre activos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre instrumentos financieros [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre instrumentos financieros designados como a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre instrumentos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre pasivos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre gestión del riesgo financiero [bloque de texto]

El objetivo de la administración del riesgo financiero es satisfacer las expectativas financieras, resultados de operaciones y flujos de efectivo que mejoren el precio de cotización de los CBFIs, también para asegurar la capacidad de hacer distribuciones a los tenedores de CBFIs y para satisfacer cualquier futura obligación de deuda.

Durante el 3T20 se llevó a cabo una suscripción por un total de 23,858,053 CBFIs que se tomaron de tesorería, equivalente a Ps.882,747,961 de pesos. Dichos recursos se destinarán para el desarrollo de propiedades industriales y usos corporativos generales.

Como resultado de la suscripción los CBFIs en circulación se incrementaron de 32,399,312 a 56,257,365. Dicha suscripción representa el 42.4% del total de CBFIs en circulación.

Con el objeto de seguir atendiendo las oportunidades de inversión y en relación con el modelo de negocios que se estableció en la OPI, el pasado 2 de octubre Fibra Upsite celebró un contrato de crédito con Bancomext, por un monto de hasta US$50 millones.

La Asamblea de 30 de marzo de 2022 nos autorizó la ampliación por parte del Fiduciario, con cargo exclusivo al Patrimonio del Fideicomiso, de la línea de crédito global ofrecida por el Banco de Comercio Exterior, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo (“Bancomext”), por un monto adicional de hasta US$50´000,000.00 (CINCUENTA MILLONES 00/100) de dólares, moneda del curso legal de los Estados Unidos de América, en el entendido que deberá respetarse la Política de Endeudamiento como está establecida en el Fideicomiso.

En septiembre de 2022 Fibra Upsite realizó la cuarta disposición de su línea global de USD$100 millones con Bancomext por un monto de USD$10.6 millones a un plazo de 7 años y con una tasa fija de 6.15%. Los primeros dos años del servicio de la deuda comprenderán únicamente el pago de intereses, y posteriormente, sobre la base de un calendario de amortización de 25 años, se pagarán mensualmente el principal y los intereses correspondientes.

Se realizó la quinta disposición de la línea global de USD$100 millones con Bancomext por un monto de USD$10.35 millones a un plazo de 7 años y con una tasa variable de 2.30% más SOFR 1M. Los primeros dos años del servicio de la deuda comprenderán únicamente el pago de intereses, y posteriormente, sobre la base de un calendario de amortización de 25 años, se pagarán mensualmente el principal y los intereses correspondientes.

Durante 3T23 se realizó la sexta disposición de la línea global de USD$100 millones con Bancomext por un monto de USD$24.6 millones a un plazo de 7 años y con una tasa variable de 2.38% más SOFR 1M. Los primeros dos años del servicio de la deuda comprenderán únicamente el pago de intereses, y posteriormente, sobre la base de un calendario de amortización de 25 años, se pagarán mensualmente el principal y los intereses correspondientes.

Durante el 4T23, Fibra Upsite amplió su línea de crédito global con Bancomext por USD$50 millones adicionales para llegar a un total de USD$150 millones. Estos recursos le permitirán seguir desarrollando su portafolio orgánicamente.

El 9 de septiembre de 2024 se realizó una nueva disposición de la línea global de USD$150 millones con Bancomext por un monto de USD$29.2 millones, a un plazo de 7 años y con una tasa fija de 5.90%. Los primeros dos años del servicio de la deuda comprenderán únicamente el pago de intereses, y posteriormente, sobre la base de un calendario de amortización de 25 años, se pagarán mensualmente el principal y los intereses correspondientes.

Nuestros requerimientos de liquidez a corto plazo consisten principalmente de fondos para cubrir gastos operativos y otros gastos directamente relacionados con nuestras propiedades.

Derivado de nuestra naturaleza como una Fibra y el régimen fiscal que nos aplica, no contamos con fuentes internas de liquidez ya que al menos el 70% (setenta por ciento) de nuestros activos deben estar invertidos en bienes inmuebles y desarrollos destinados al arrendamiento, y el restante 30% en inversiones específicas conforme a dicho régimen.

Tenemos la intención de satisfacer nuestros requerimientos de liquidez a corto plazo a través del efectivo generado por nuestras operaciones.

Nuestras fuentes de financiamiento con pasivos provienen (i) de líneas de crédito con instituciones financieras, y (ii) de la emisión de valores que podamos (pretendemos) llevar a cabo en el mercado público.

Información a revelar sobre la adopción por primera vez de las NIIF [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre gastos generales y administrativos [bloque de texto]

El Comité Técnico de Fibra Upsite aprueba de manera anual un Presupuesto de Costos y Gastos de Operación, el cual deberá ser presentado por el Administrador previo a dicho año de operación. El Presupuesto de Costos y Gastos de Operación tiene como objetivo cubrir todos los gastos de la operación y administración cotidiana de Fibra Upsite, dentro de los cuales se incluye, de manera enunciativa, más no limitativa, sueldos fijos y variables, renta de oficinas, gastos administrativos y los Beneficios a Empleados.

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 y al aumento en los gastos de administración.

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.

Durante 2025 y 2026 no se hicieron provisiones para sueldos y salarios variables asociadas a los KPI´s del Administrador, debido a que, al no haber nuevos desarrollos ni actividad de arrendamiento de inmuebles, estos KPI´s no fueron establecidos, evitando así gastos adicionales y alineándose el Administrador con los intereses de los inversionistas.

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

Fibra Upsite es un fideicomiso constituido en la Ciudad de México el día 12 de junio de 2018, por Upsite Mexico como Fideicomitente y su fin primordial consiste en la adquisición de bienes inmuebles para ser desarrollados y construidos y destinados al arrendamiento, así como de derechos a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de bienes inmuebles y derechos de crédito respecto de financiamientos otorgados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso para esos fines, con garantía hipotecaria o fiduciaria de los bienes inmuebles respectivos, todo ello dentro de México, o fuera de México si lo autoriza la Asamblea de Tenedores y lo permiten las disposiciones aplicables a las Fibras.

Los Estados Financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS” por sus siglas en inglés) y sus Interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera (“IASB” por sus siglas en inglés), aplicables a entidades que reportan bajo IFRS.

a. Costo Histórico

Los Estados Financieros, han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por el efectivo y equivalentes de efectivo, las propiedades de inversión, que se valúan a su valor razonable, según se describe en las políticas contables más adelante.

b. Valor Razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 ó 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1. Se considera precios de cotizaciones en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que la entidad puede obtener a la fecha de la valuación.
- Nivel 2. Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1 sea directa o indirectamente.
- Nivel 3. Considera datos de entrada no observables. Todas las propiedades de inversión son de categoría Nivel 3.

c. Moneda Funcional y de Informe

Los montos incluidos en los Estados Financieros del Fideicomiso se expresan en la moneda del entorno económico primario donde opera (moneda funcional).

La moneda en que se presentan los Estados Financieros es el peso mexicano, que a su vez es la moneda funcional y de presentación.

d. Negocio en Marcha

La estructura financiera del Fideicomiso, le ha permitido operar con liquidez. El presupuesto y las proyecciones financieras del Fideicomiso, tomando en cuenta las posibles variaciones en el desempeño operacional, muestran que el Fideicomiso es capaz de operar como negocio en marcha. Fibra Upsite, se encuentra al corriente de sus obligaciones de pago, así como en las obligaciones de hacer o no hacer, establecidas en el contrato del propio Fideicomiso.

La Administración tiene una expectativa razonable de que el Fideicomiso, cuenta con los recursos suficientes para continuar operando como negocio en marcha en un futuro previsible. En consecuencia, el Fideicomiso, considera la base de negocio en marcha para preparar sus Estados Financieros Consolidados.

Resumen de las principales políticas contables

a. Instrumentos financieros - Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero en el reconocimiento inicial, salvo para instrumentos financieros, a valor razonable con cambios en resultados, los cuales se reconocen inmediatamente en resultados.

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría de referencia en que se clasifican. Ver el desglose de las categorías de instrumentos financieros en la Nota 9 y el tratamiento contable para cada categoría en las políticas contables que se describen a continuación.

Efectivo y equivalentes de efectivo

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores gubernamentales a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo en un período no mayor a tres meses. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable. Cualquier equivalente de efectivo cuya liquidez sea mayor a tres meses se presenta dentro de la línea de Inversiones.

Activos financieros

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías específicas: activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, inversiones conservadas al vencimiento, activos financieros disponibles para su venta, préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y el propósito de los activos financieros y se determina en el momento de su reconocimiento inicial. A la fecha de estos estados financieros, el Fideicomiso únicamente tiene instrumentos clasificados como cuentas por cobrar.

Préstamos y cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar, préstamos y otras cuentas por cobrar que tienen pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Se reconocen a costo amortizado utilizando el método del interés efectivo sujetos a pruebas de deterioro.

Las cuentas por cobrar representan derechos derivados de los ingresos por arrendamiento de locales y estacionamientos e ingresos por cuotas de mantenimiento y se presentan netas de descuentos.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto las cuentas por cobrar a corto plazo, cuando el reconocimiento de los intereses sea inmaterial.

Deterioro del valor de los activos financieros

Los activos financieros, distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al cierre de cada ejercicio. Los activos financieros se deterioran cuando existe evidencia objetiva de que, como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos futuros de efectivo estimados de la inversión han sido afectados. Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe del deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Baja de activos financieros

El Fideicomiso da de baja un activo financiero sólo cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo son transferidos a otra entidad.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos netos de la entidad. Los instrumentos de patrimonio emitidos por el Fideicomiso se reconocen por el importe recibido, neto de costos directos de emisión.

Cuando el Fideicomiso recibe aportaciones o adquiere propiedades, que no constituyen un negocio, a cambio de sus instrumentos de patrimonio, la transacción se registra como un pago a terceros (distintos a los empleados) basado en certificados liquidables con instrumentos del patrimonio, la cual se valúa al valor razonable de los bienes recibidos, excepto cuando dicho valor no pueda estimarse confiablemente. Los efectos en la posición financiera se muestran en el estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes como “patrimonio contribuido” y no impactan los resultados del período.

Los instrumentos financieros emitidos por el Fideicomiso, incluyendo las opciones de sobreasignación, cumplen con la definición de instrumentos de capital y se presentan como tales.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de los resultados u otros pasivos financieros.

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción. Se valúan posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, con gastos por intereses que se reconocen en función del método de interés efectivo.

Baja de pasivos financieros

El Fideicomiso da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran.

Derivados implícitos

Los derivados implícitos en un contrato anfitrión no derivado se tratan como derivados por separado cuando sus riesgos y características no están cercanamente relacionados con los del contrato anfitrión y dicho contrato no se valúa a valor razonable a través de pérdidas y ganancias. Fibra Upsite ha determinado que no tiene ningún derivado implícito en sus contratos de arrendamiento.

b. Propiedades de inversión - Las propiedades de inversión son propiedades mantenidas para obtener rentas y/o plusvalías. Las propiedades de inversión adquiridas se registran al costo de adquisición, incluyendo los costos de transacción relacionados con la adquisición de activos. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en resultados en el periodo en que se originan.

Los valores razonables son determinados por Fibra Upsite con la asistencia de valuadores independientes y se registran en los siguientes momentos:

(i) Cuando se detecta un factor que impacta en el valor de la propiedad de inversión, y

(ii) Al menos una vez en cada período de 12 meses a partir de la adquisición de las propiedades de inversión.

Cuando el Fideicomiso tiene una propiedad bajo arrendamiento operativo para obtener ingresos de alquiler o para obtener plusvalías, o ambas, se clasifica y contabiliza como propiedad de inversión.

Una propiedad de inversión se da de baja a su disposición o cuando la propiedad de inversión quede permanentemente fuera de uso y no se esperen beneficios económicos futuros de su disposición. Cualquier ganancia o pérdida surgida al dar de baja la propiedad (calculado como la diferencia entre los ingresos netos y el valor contable de los inmuebles de inversión) se incluye en utilidad o pérdida en el período en el cual la propiedad se da de baja.

c. Provisiones - Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que el Fideicomiso será requerido para liquidar la obligación y se puede estimar. El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación.

d. Transacciones en moneda extranjera - Al preparar los estados financieros, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de Fibra Upsite se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan dichas operaciones. Al final de cada periodo, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se revalúan a los tipos de cambio vigentes a esa fecha y generan fluctuaciones cambiarias y se reconocen en los resultados del periodo.

e. Impuestos a la utilidad - El Fideicomiso califica y pretende mantener la calificación como Fibra para fines del impuesto sobre la renta, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad.

f. Planes basados en CBFIs - Las transacciones de compensación a ejecutivos y fundadores basadas en CBFIs liquidables mediante instrumentos de capital a empleados y terceros que suministren servicios similares al Fideicomiso se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan.

El valor razonable determinado a la fecha de otorgamiento de los pagos basados en CBFIs liquidables mediante instrumentos de capital se registra como gasto sobre la base del periodo de adjudicación, con base en la estimación del Fideicomiso de los instrumentos de capital que eventualmente se adjudicarán con un incremento correspondiente en capital. Al final de cada periodo, el Fideicomiso revisa sus estimaciones del número de instrumentos de capital que esperan ser adjudicados. El efecto de la revisión de los estimados originales, si hubiese, se reconoce en los resultados del periodo de manera que el gasto acumulado refleje el estimado revisado, con el ajuste correspondiente a la reserva de beneficios a empleados liquidables mediante instrumentos de capital.

Las transacciones con pagos basados en CBFIs liquidadas mediante instrumentos de capital con terceros que suministren servicios similares se valúan al valor razonable de los bienes o servicios recibidos, excepto si no es posible estimar confiablemente el valor razonable de los servicios recibidos, en cuyo caso se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital otorgados, a la fecha en que el Fideicomiso obtiene los bienes o la contraparte presta el servicio.

g. Estado de Flujos de Efectivo

El Fideicomiso presenta su Estado de Flujos de Efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses recibidos se clasifican como flujos de efectivo de inversión, mientras que los intereses pagados se clasifican como flujos de efectivo de financiamiento. Las partidas que no requirieron efectivo, y que tampoco forman parte de la utilidad neta, no son incluidas en dicho estado, como es el caso de las aportaciones en especie y aportación de propiedades de inversión que se muestran en el Estado de Cambios en el Patrimonio de los fideicomitentes

Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación

En la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, la administración está obligada a hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre el valor en libros de los activos y pasivos que no están fácilmente disponibles mediante otras fuentes. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideren relevantes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan de manera continua. Las revisiones de las estimaciones contables se reconocen en el período en el que se revisa la estimación si la revisión afecta solamente ese período o en los períodos de revisión futuros si la revisión afecta a ambos períodos actuales y futuros.

a. Juicios críticos en la aplicación de políticas contables

Los siguientes son los juicios críticos, aparte de los que implican estimaciones significativas (véase más adelante), que la gerencia ha realizado en el proceso de aplicar las políticas contables del Fideicomiso.

Adquisición de propiedades de inversión o combinaciones de negocios

La administración usa su juicio profesional para determinar si la adquisición de una propiedad, o un portafolio de propiedades, representan una combinación de negocios o una adquisición de activos. Dicha determinación podría tener un impacto significativo en cómo se contabilizan los activos adquiridos y los pasivos asumidos, tanto en su reconocimiento inicial como en ejercicios posteriores.

Clasificación como deuda o patrimonio

Los instrumentos de deuda y patrimonio se clasifican como pasivos financieros o patrimonio, de acuerdo a la sustancia del acuerdo contractual.

El factor clave en la clasificación de un instrumento financiero como pasivo es la existencia de una obligación contractual para el Fideicomiso de entregar efectivo u otro activo financiero al tenedor del instrumento, a cambio de activos o pasivos financieros en condiciones potencialmente desfavorables. En contraste, para clasificar un instrumento como de capital, el Fideicomiso evalúa que no exista una obligación contractual de entregar efectivo u otro activo financiero al tenedor del instrumento; tal es el caso de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, los cuales representan un interés residual en los activos netos del Fideicomiso.

b. Principales fuentes de incertidumbre en la estimación

Los siguientes son los supuestos clave acerca del futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en la estimación al final del período de reporte, que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material en el valor en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Valuación de propiedades de inversión

Para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, con el apoyo de un perito independiente, la administración elige la técnica de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada propiedad y de la valuación. Los supuestos relativos a las estimaciones de los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen la obtención de valores comparables en transacciones recientes, debido a que el método seleccionado por la Administración fue el enfoque de mercado. Si hay algún cambio en estos supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión puede cambiar sustancialmente.

Valor razonable de los pagos basados en CBFIs

Fibra Upsite determina el valor razonable de los instrumentos de patrimonio otorgados, considerando el precio del CBFI en la fecha de concesión.

Resultados de la Operación al 30 de septiembre de 2026, comparado con el ejercicio concluido al 30 de septiembre de 2025

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 y al aumento en los gastos de administración.

Durante 2025 y 2026 no se hicieron provisiones para sueldos y salarios variables asociadas a los KPI´s del Administrador, debido a que, al no haber nuevos desarrollos ni actividad de arrendamiento de inmuebles, estos KPI´s no fueron establecidos, evitando así gastos adicionales y alineándose el Administrador con los intereses de los inversionistas.

En el acumulado de los primeros 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.
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, el 16 de octubre de 2025, se obtuvo la autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) para canjear el título que ampara los certificados actuales, deduciendo aquellos que fueron cancelados como resultado del programa de recompra 2024.

Derivado de esta autorización, los CBFIs en circulación ascienden a 53,444,497, los cuales están reflejados en el nuevo título canjeado ante el INDEVAL.

Distribución al 3T26

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.

Información a revelar sobre la hipótesis de negocio en marcha [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre el crédito mercantil [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre subvenciones del gobierno [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre deterioro de valor de activos [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre impuestos a las ganancias [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre empleados [bloque de texto]

Al 30 de septiembre de 2026, la compañía no cuenta con empleados.

Información a revelar sobre personal clave de la gerencia [bloque de texto]

Principales ejecutivos:

- **Director General y Director Jurídico: RODOLFO GERARDO BALMACEDA GARCÍA** cuenta con más de 30 años de experiencia en el sector inmobiliario, incluyendo haber sido socio fundador, director general, director comercial y director de comunicación de una de las empresas líderes en el sector inmobiliario que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores.

- **Director de Estrategia de Negocios: ALEJANDRO ITUARTE EGEA** cuenta con más de 27 años de experiencia en el sector inmobiliario, incluyendo haber sido el director de finanzas y administración y director de inversiones de una de las empresas líderes en el sector inmobiliario que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores.

- **Director de Desarrollo de Negocios: ROQUE ALONSO TRUJILLO QUINTANA** cuenta con más de 25 años de experiencia en el sector inmobiliario, incluyendo haber sido el director de desarrollo de una de las empresas líderes en el sector inmobiliario que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores.

- **Director Comercial: JUAN CARLOS TALAVERA DE NORIEGA** cuenta con más de 18 años de experiencia en el sector inmobiliario, incluyendo haber sido director comercial de una de las empresas líderes en el sector inmobiliario que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores.

- **Director de desarrollo: DANIEL ROBERTO TRUJILLO QUINTANA** cuenta con más de 23 años de experiencia en el sector inmobiliario, incluyendo haber sido director de desarrollo de una de las empresas líderes en el sector inmobiliario que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores.

- **Director regional: ALEJANDRO LELO DE LARREA GAUDIANO** cuenta con más de 13 años de experiencia en el sector inmobiliario y de la construcción, incluyendo haber sido gerente de sustentabilidad de una de las empresas líderes en el sector inmobiliario que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores.

- **Director de Administración y Finanzas: IGA MARIA WOLSKA** cuenta con más de 14 años de experiencia en el sector inmobiliario y financiero, incluyendo haber sido la directora de relación con inversionistas de una de las empresas líderes en el sector inmobiliario que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores.

Comité Técnico

El Comité Técnico supervisa al Administrador y tiene a su cargo la definición de la estrategia del Fideicomiso para el logro y consecución de sus fines.

Para más información [*ver "Información a revelar sobre la naturaleza del negocio – Administradores*].

Información biográfica de los miembros independientes:

Periodo de los miembros del Comité Técnico

Nombre	Tiempo	Asignación	Forma de Asignación	Fecha de última ratificación

Javier Fernández Guerra	8 años	12 de junio de 2018	Contrato de Fideicomiso	24 de marzo de 2026
Vicente Saisó Alva	8 años	12 de junio de 2018	Contrato de Fideicomiso	24 de marzo de 2026
Mariángela Garza Amador	8 años	12 de junio de 2018	Contrato de Fideicomiso	24 de marzo de 2026
José Antonio Martí Cotarelo	8 años	12 de junio de 2018	Contrato de Fideicomiso	24 de marzo de 2026
Lenora Marie Suki	5 años	17 de marzo de 2021	Asamblea Ordinaria	24 de marzo de 2026
Claudia Alva Dominguez	2 años	11 de abril de 2024	Asamblea Ordinaria	24 de marzo de 2026
Enrique Estevez Alverde	8 años	12 de junio de 2018	Contrato de Fideicomiso	24 de marzo de 2026
Juan Manuel Valle Pereña	4 años	30 de marzo de 2022	Asamblea Ordinaria	24 de marzo de 2026
Miguel Ángel Corona Gaspar	2 años	19 de marzo de 2025	Asamblea Ordinaria	24 de marzo de 2026
Francisco Javier Martínez García	8 años	13 de noviembre de 2018	Asamblea Ordinaria	24 de marzo de 2026
Oscar Ricardo Uribe Fernández	7 años	28 de marzo de 2019	Asamblea Ordinaria	24 de marzo de 2026
Rodolfo Gerardo Balmaceda García	8 años	12 de junio de 2018	Contrato de Fideicomiso	24 de marzo de 2026
Alejandro Ituarte Egea	8 años	12 de junio de 2018	Contrato de Fideicomiso	24 de marzo de 2026
Roque Alonso Trujillo Quintana	8 años	12 de junio de 2018	Contrato de Fideicomiso	24 de marzo de 2026
Juan Carlos Talavera De Noriega	8 años	12 de junio de 2018	Contrato de Fideicomiso	24 de marzo de 2026

Javier Fernández Guerra

Javier es Ingeniero Civil por la Universidad Anáhuac y estudió una maestría en Administración de Empresas por The American University de Washington D.C. Actualmente se desempeña como inversionista independiente. Fue socio y miembro del consejo de administración de Corporación Inmobiliaria Vesta (Vesta) durante dieciocho años. Se desempeñó como consejero delegado de la presidencia de Grupo SONI en el cual también fue director de finanzas y director inmobiliario durante diecinueve años. Se desempeñó como asesor financiero y bursátil del presidente del consejo de administración de Aeroméxico y fungió como director de finanzas y administración de Aeroméxico y Mexicana de Aviación durante tres años. Aunado a esto se desempeñó como miembro del consejo de administración de AeroPerú durante tres años. Fue director de fusiones y adquisiciones y director adjunto de financiamiento corporativo en Operadora de Bolsa durante cinco años.

Vicente Saisó Alva

Vicente es director corporativo de Sustentabilidad de CEMEX. Cuenta con una licenciatura en contaduría pública por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y tiene un MBA de la escuela de negocios Kellogg de la Universidad de Northwestern en Chicago. Dentro de CEMEX fue vicepresidente de Planeación Estratégica en las regiones de Asia y Mediterráneo y también fue director de país de CEMEX en Tailandia. Dentro de su responsabilidad actual, coordina la ejecución de iniciativas de sustentabilidad a ser implementadas en todas las operaciones de CEMEX a nivel global. Es representante de CEMEX en el World Business Council for Sustainable Development (WBCSD), en el Consejo Directivo de CESPEDES (que forma parte del Consejo Coordinador Empresarial) y en el Consejo Directivo del Fondo de Agua Metropolitano de Monterrey. Es presidente del Grupo de Sustentabilidad del Comité de Emisoras de la Bolsa Mexicana de Valores.

Mariángela Garza Amador

Mariángela cuenta con más de 26 años de experiencia en el sistema financiero. Actualmente se desempeña como CEO de una Oficina de Inversiones Familiar. Previamente estuvo 9 años como Directora de Inversiones en Afore Coppel, donde tuvo la oportunidad de participar en la creación y desarrollo de la parte financiera del Grupo. Trabajó durante 9 años en Dresdner Bank, como gestor del portafolio de sociedades de inversión de deuda, y en 1996 participó en la creación de Afore Bancrecer-Dresdner e implementó una de las primeras Siefores como operadora de deuda. Inició su carrera profesional en GBM, Casa de Bolsa en el área de Mercado de Dinero Internacional y en 1994 trabajó en la CNBV en el área de supervisión bancaria. Estudió la licenciatura en administración de empresas en el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM), ha tomado varios cursos de especialización y certificación en finanzas, inversiones y derivados y en 2011 realizó el programa de alta dirección de empresas en el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE).

Claudia Alva Domínguez

Claudia Alva Dominguez cuenta con casi 20 años de experiencia laboral, liderando equipos multifuncionales a lo largo de Latinoamérica en industrias de consumo masivo, retail y tecnología. Claudia inició su carrera en Procter and Gamble donde trabajó en la logística. De ahí tuvo la oportunidad de trabajar en el departamento de Marketing de Nestlé lidereando una de sus marcas conocidas en México. tuvo también la oportunidad de trabajar tres años en Panamá, liderando equipos de marketing para la región, antes de unirse a Amazon donde trabajó por más de 8 años. Claudia fue parte del equipo de lanzamiento de Amazon México, llegando a liderar equipos de producto y comerciales, antes de convertirse en la cabeza del programa de Amazon Prime, así como ser la líder de reclutamiento para vendedores en Latinoamérica. Actualmente Claudia funge como General Manager del Marketplace de Un Bank, la Fintech más grande del mundo. Claudia es ingeniera mecatrónica de profesión por parte del TEC de Monterrey y cuenta con un MBA en la universidad de Rice en EUA.

José Antonio Martí Cotarelo

José cuenta con más de 40 años de experiencia profesional en el área de Recursos Humanos. Actualmente dirige su propia firma de consultoría y es consejero de diferentes empresas. Anteriormente desempeñó la función de Recursos Humanos para Citi/Banamex a nivel América Latina durante 10 años y para Bank of America en México. Previamente trabajó durante 24 años para General Electric en México y EUA como VP de Recursos Humanos. Estudió la licenciatura en Economía en el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y graduado del programa avanzado en Recursos Humanos del Centro de Desarrollo de General Electric en NYC.

Lenora Marie Suki

Lenora cuenta con más de 30 años de experiencia en el sector de finanzas e inversión y cuenta con experiencia en finanzas sustentables, la integración de “ESG”, innovación en sustentabilidad, bienes raíces y desarrollo urbano. Trabajó por más de 7 años en Bloomberg donde ocupó varios cargos incluidos el de directora de finanzas sustentables, ha sido consejera y parte del Comité de Inversión en Jessie Smith Noyes Foundation durante 5 años, fundó Smarth Cities Advisors y ha sido funcionaria en diferentes empresas incluidas The Earth Institute at Columbia University, Banco Santander, OffitBank y el Banco Mundial. Estudió su licenciatura en economía en la Universidad de Houston y cuenta con un MBA en el Massachusetts Institute of Technology. Ha sido ponente en diferentes conferencias como en Bloomberg Sustainable Business Summits, PRI in Person, RI Americas, Green Bonds Americas, Mission Investors Exchange, Confluence Philanthropy.

Enrique Estevez Alverde

Enrique es licenciado en administración de empresas por la Universidad Anáhuac de la Ciudad de México. Ha estudiado diversos cursos en el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE), Unión Social de Empresarios Mexicanos (USEM) y Harvard Business School (HBS) sobre alta dirección, formación social, gobierno corporativo, estrategia

para micro-finanzas, desarrollo inmobiliario y empresas familiares. Trabajó en Comercial Mexicana como Director de Auditoría, en Terrazos Esmon como Director General, fundador y Director General de Pisos y Más y también se desempeñó como Director General de Recubre. Ha participado como miembro de los consejos consultivos de Banamex, Banca Serfin, Fundación Dibujando un Mañana y Fundación Proempleo Productivo.

Oscar Ricardo Uribe Fernández

Cuenta con amplia experiencia en el sector gasero y automotriz. Es director y consejero de diversas empresas que conforman el área de gas del Grupo Uribe. Durante 4 años fue Miembro Suplente del Consejo de Administración de Banco del Bajío. Es ingeniero Agrónomo por el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey o ITESM y también cuenta con un MBA por la Universidad de George Washington en EUA.

Información biográfica de los miembros patrimoniales:

Rodolfo Gerardo Balmaceda García

Rodolfo tiene una amplia trayectoria en el sector económico, financiero e inmobiliario, con más de 30 años de experiencia en diversas áreas de alto nivel. De 1983 a 1985, trabajó en la Secretaría de Programación y Presupuesto, y de 1985 a 1990, ocupó el cargo de Subdirector del área de Financiamiento Corporativo en Operadora de Bolsa, Casa de Bolsa. Entre 1990 y 1994, se desempeñó como Consejero para el Gobierno Mexicano en la Oficina del Tratado de Libre Comercio en Washington D.C., donde participó activamente en el desarrollo de políticas comerciales internacionales.

En 1994, fundó una compañía de desarrollo inmobiliario industrial que más tarde se transformaría en Corporación Inmobiliaria Vesta (“Vesta”) en 1998. De 1998 a 2015, fue miembro fundador de la empresa, ocupando diversas posiciones clave, incluida una en el Consejo de Administración. Durante 2014 y 2015, presidió la Asociación Mexicana de Parques Industriales (AMPIP), contribuyendo al desarrollo y crecimiento del sector. Es licenciado en Economía por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) y cuenta con un posgrado en Desarrollo Económico y Políticas Públicas otorgado por la Comisión Económica para América Latina (CEPAL) en Chile, lo que ha enriquecido su enfoque estratégico y de políticas públicas a lo largo de su carrera.

Alejandro Ituarte Egea

Alejandro cuenta con una destacada trayectoria en el sector financiero e inmobiliario, con más de 20 años de experiencia en áreas clave de finanzas y administración. Inició su carrera profesional en 1997 como analista en el departamento de Destinación de Recursos en Nacional Financiera (NAFINSA), donde adquirió valiosas habilidades en análisis financiero.

De 1998 a 2016, se desempeñó como Director de Finanzas y Administración y Director de Inversiones en Vesta, donde jugó un papel crucial en la estructuración de proyectos estratégicos, incluyendo el Parque Aeroespacial en Querétaro y el DSP Park de Nissan en Aguascalientes.

Es Ingeniero Industrial y en Contabilidad por la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM) y cuenta con una Maestría en Finanzas por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM), lo que le ha permitido combinar su experiencia con una sólida formación en finanzas y administración.

Juan Manuel Valle Pereña

Juan Manuel cuenta con una amplia experiencia en el sector financiero, destacándose en el área de inversiones. Actualmente, es Director de Inversiones en Afore Coppel, donde lidera estrategias clave para el desarrollo y crecimiento de la empresa.

Es licenciado en Finanzas por la Universidad Tecnológica de México y cuenta con un MBA por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM), lo que le ha permitido combinar una sólida formación técnica con una perspectiva estratégica en el ámbito financiero.

Francisco Javier Martinez Garcia

Francisco Javier cuenta con una amplia experiencia en el sector de afores, destacándose en el área de finanzas. Actualmente, es Director de Finanzas en Afore Coppel, donde lidera la gestión y estrategia financiera de la organización.

Es licenciado en Economía por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y cuenta con una Maestría en Administración Pública (MPA) por la Universidad de Princeton, Nueva Jersey, lo que le ha permitido desarrollar un enfoque integral en la gestión financiera y política pública.

Miguel Ángel Corona Gaspar

Miguel Corona se incorporó a Afore Coppel en abril de 2014 como Gerente de Portafolio (PM), cubriendo Renta Variable, Renta Fija e Inversiones Alternativas. En febrero de 2022, fue ascendido a Director de Inversiones Alternativas, donde supervisa un portafolio con un NAV cercano a $110 mil mdp que incluye 12 FIBRAS, 18 CKDs y 2 Cerpis (con más de 75 Fondos Privados).

Con más de 17 años de experiencia en el sector financiero, Miguel inició su carrera en Inversora Bursátil S.A. de C.V. Casa de Bolsa Inbursa como Ejecutivo de Fondos de Inversión. Antes de unirse a Afore Coppel, laboró en la Banca privada de Grupo Financiero HSBC México S.A.

Miguel es Licenciado en Finanzas por la Universidad Tecnológica de México (UNITEC) y cuenta con un MBA del Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM).

Roque Alonso Trujillo Quintana

Roque Alonso cuenta con una sólida trayectoria en el sector de la construcción e inmobiliario. Inició su carrera profesional de 1997 a 1998 como Gerente de Construcción en Tecnyo del Norte, y de 1999 a 2001, desempeñó el mismo cargo en Construcción y Servicio.

De 2001 a 2016, fue Director de Desarrollo en Vesta, donde lideró proyectos clave en el desarrollo inmobiliario, contribuyendo significativamente al crecimiento de la empresa. Es Ingeniero Civil egresado de la Universidad Autónoma de Baja California, lo que le ha permitido aplicar su conocimiento técnico en diversos proyectos de desarrollo y construcción.

Juan Carlos Talavera De Noriega

Juan Carlos tiene una amplia experiencia en el sector de desarrollo inmobiliario y corretaje en el Noroeste de México. De 2004 a 2008, trabajó en diversas compañías de desarrollo y corretaje en la región. Además, desempeñó un papel clave en la promoción y desarrollo económico de Ciudad Juárez, siendo Presidente del Comité de Promoción Industrial de la ciudad de 2010 a 2012 y Presidente del Comité de Desarrollo Económico de Ciudad Juárez, A.C. durante 2012 y 2013, en el Estado de Chihuahua.

De 2008 a 2016, fue Director Regional de la Zona Norte en Vesta, liderando proyectos de gran relevancia en la región. Es Licenciado en Comercio Internacional por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM), lo que le ha permitido aplicar una visión global y estratégica en su carrera profesional.

Información a revelar de contratos de seguro [bloque de texto]

Al 30 de septiembre de 2026, la compañía cuenta con el seguro de Responsabilidad Civil para sus consejeros y funcionaros.

Información a revelar sobre ingresos ordinarios por primas de seguro [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre activos intangibles [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre gastos por intereses [bloque de texto]

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.

Información a revelar sobre ingresos por intereses [bloque de texto]

Permitidas. Según dicho contrato, éstas comprenden las inversiones que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso exclusivamente de conformidad con la Legislación Aplicable, que sean autorizadas para las Fibras, según lo determine el Comité Técnico. Inicialmente, el término Inversiones Permitidas incluye valores a cargo del Gobierno Federal de México inscritos en el RNV o acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda.

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.

Información a revelar sobre ingresos (gastos) por intereses [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre inventarios [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre pasivos por contratos de inversión [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre propiedades de inversión [bloque de texto]

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.

Información a revelar sobre inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre inversiones distintas de las contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre capital social [bloque de texto]

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.

Información a revelar sobre negocios conjuntos [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar anticipos por arrendamientos [bloque de texto]

Al 30 de septiembre de 2026 la compañía tiene Ps.20,589,107 por anticipos por arrendamiento.

Información a revelar sobre arrendamientos [bloque de texto]

A la fecha del presente reporte el fideicomiso tiene celebrados 14 contratos de arrendamiento dentro de sus propiedades que ya fueron desarrolladas.

A. Contrato de Arrendamiento Tijuana

El 20 de febrero de 2020 el Fiduciario celebró un contrato de arrendamiento para la propiedad de Tijuana, suscrito con una empresa mexicana dedicada a la exportación y logística de bienes de consumo de primera necesidad. Dicho contrato contempló el arrendamiento de un módulo, con una superficie de aproximadamente 38,974 pies cuadrados.

El contrato tuvo dos modificaciones, la última de las cuales lo renovó por un plazo de 3 años adicionales, contados a partir del mes de agosto de 2023 y hasta el 31 de agosto de 2026.

El contrato concluyó por vencimiento de su plazo, sin renovación, y el arrendatario devolvió la posesión del módulo al Fideicomiso el 31 de agosto de 2026. Con posterioridad, en octubre de 2026, el módulo fue arrendado a un arrendatario existente del portafolio, quien tomó posesión del espacio en esa fecha.

B. Contrato de Arrendamiento Tijuana

El 14 de febrero de 2020 el Fiduciario celebró un contrato de arrendamiento para la propiedad de Tijuana, suscrito con una empresa multinacional de origen estadounidense dedicada al comercio electrónico global y exportación. Dicho contrato contempla el arrendamiento de un módulo, con una superficie de aproximadamente de 51,442 pies cuadrados.

Dicho contrato de arrendamiento ha tenido dos modificaciones.

Dicho contrato de arrendamiento tiene una vigencia forzosa de 84 meses calendario para el Arrendador y 64 meses calendario forzosos para el Arrendatario contados a partir del 1° de abril de 2020. El Arrendatario ejerció la primera prórroga, por lo que la vigencia forzosa se extiende del 1 de febrero de 2027 al 31 de enero de 2032, quedando disponible una prórroga adicional de 60 meses.

Adicionalmente, dicho contrato otorgaba al arrendatario un derecho de preferencia para arrendar el módulo contiguo del mismo edificio, de aproximadamente 38,976 pies cuadrados, en caso de quedar disponible. El Fiduciario notificó su disponibilidad y el arrendatario ejerció dicho derecho, lo que dio lugar a un contrato de arrendamiento independiente, de fecha 11 de septiembre de 2026, con vigencia hasta el 31 de enero de 2032 y renta a partir del 1 de octubre de 2026.

Mediante escritura pública de fecha 7 de septiembre de 2023, se formalizó un segundo convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso 10664, con el fin de, entre otras cosas, aportar los derechos de cobro a dicho fideicomiso de dos contratos de arrendamiento.

D. Contrato de Arrendamiento Ciudad Juárez

El 17 de marzo de 2020 el Fiduciario celebró un contrato de arrendamiento para la propiedad de Ciudad Juárez, suscrito con una empresa dedicada a la proveeduría y exportación de servicios para las industrias aeroespacial, automotriz, electrónica, dispositivos médicos. Dicho contrato contempla la construcción y arrendamiento del edificio que se identificara como CJS-002UPS-CJS-001, con una superficie de aproximadamente de 149, 629 pies cuadrados.

Dicho contrato de arrendamiento tiene una vigencia de 64 meses calendario forzosos para ambas partes comenzando el 1° de junio de 2020. El Contrato puede prorrogarse en 2 ocasiones por 60 meses adicionales.

E. Contrato de Arrendamiento Ciudad Juárez

El 20 de noviembre de 2020 el Fiduciario celebró un contrato de arrendamiento con una empresa alemana dedicada a la exportación y manufactura de componentes para la generación de energías renovables y limpias. Dicho contrato contempla la construcción y arrendamiento del edificio que se identificara como UPS-CJS-002, con una superficie de aproximadamente de 8,646.79 metros cuadrados o 93,073 pies cuadrados.

Dicho contrato de arrendamiento tiene una vigencia de 60 meses calendario forzosos para ambas partes comenzando el 1° de septiembre de 2021. El Contrato puede prorrogarse en 2 ocasiones por 60 meses adicionales. El arrendatario ejerció una de dichas opciones de prórroga, por lo que el plazo del contrato se extenderá en virtud de dicha prórroga, con una opción de prórroga adicional pendiente de ejercer.

F. Contrato de Arrendamiento Tijuana

El 5 de febrero de 2021 el Fiduciario celebró un contrato de arrendamiento para la propiedad de Tijuana, suscrito con una empresa multinacional de origen estadounidense dedicada al exportación y comercio electrónico global. Dicho contrato contempla la construcción y arrendamiento de un edificio industrial identificada como UP-TIJ-03.

Dicho contrato de arrendamiento ha tenido un convenio modificatorio.

Dicho contrato de arrendamiento tiene una vigencia de 60 meses calendario forzosos para ambas partes comenzando el 23 de agosto 2021. El Contrato puede prorrogarse en 2 ocasiones por 60 meses adicionales. El arrendatario ejerció una de dichas opciones de prórroga, por lo que el plazo del contrato se extenderá en virtud de dicha prórroga, con una opción de prórroga adicional pendiente de ejercer.

G. Contrato de Arrendamiento Tijuana

El 4 de abril de 2024 el Fiduciario celebró un contrato de arrendamiento para la propiedad de Tijuana, suscrito con una empresa dedicada a la manufactura y exportación. Dicho contrato contempla el arrendamiento de un edificio industrial identificada como UP-TIJ-02.

El contrato de arrendamiento tiene una vigencia de 60 meses calendario forzosos para ambas partes comenzando el 1 de abril de 2024 y finalizando el 31 de marzo de 2031. El Contrato puede prorrogarse en 2 ocasiones por 60 meses adicionales.

H. Contrato de Arrendamiento Ciudad Juárez

El 5 de noviembre de 2021 el Fiduciario celebró un contrato de arrendamiento con una empresa dedicada a la manufactura de textiles y exportación de textiles. Dicho contrato contempla la construcción y arrendamiento del edificio que se identificara como UPS-CJS-02-A, con una superficie de aproximadamente de 6,578.44 metros cuadrados o 70,809 pies cuadrados.

Dicho contrato de arrendamiento tiene una vigencia de 60 meses calendario forzosos para ambas partes comenzando el 1° de marzo de 2022 y terminando el 28 de febrero de 2027. El Contrato puede prorrogarse en 2 ocasiones por 60 meses adicionales.

I. Contrato de Arrendamiento Ciudad Juárez

El 7 de enero de 2022 el Fiduciario celebró un contrato de arrendamiento con una empresa dedicada a la fabricación, exportación y distribución de productos tóxicos de control de plagas e incluyendo manufactura. Dicho contrato contempla la construcción y arrendamiento del edificio que se identificara como UPSITE-CJS-03, con una superficie de aproximadamente de 218,981 pies cuadrados.

El contrato de arrendamiento tiene una vigencia de 120 meses calendario forzosos para ambas partes y podrá prorrogarse en 2 ocasiones por 60 meses adicionales.

J. Contrato de Arrendamiento Ciudad Juárez

El 3 de octubre de 2022 el Fiduciario celebró un contrato de arrendamiento con una empresa dedicada a la producción de productos eléctricos y su exportación. Dicho contrato contempla la construcción y arrendamiento del edificio que se identificara como interior 4.B, dentro del parque industrial denominado Upsite Park Juárez II, con una superficie de aproximadamente de 104,661 pies cuadrados

El contrato de arrendamiento tiene una vigencia de 87 meses calendario forzosos para ambas partes y podrá prorrogarse en 2 ocasiones por 60 meses adicionales.

K. Contrato de Arrendamiento Ciudad Juárez

El 21 de septiembre de 2022 el Fiduciario celebró un contrato de arrendamiento con una empresa dedicada a la manufactura de productos textiles y su exportación. Dicho contrato contempla la construcción y arrendamiento del edificio que se identificara como interior 4.A, dentro del parque industrial denominado Upsite Park Juárez II, con una superficie de aproximadamente de 93,61 pies cuadrados.

El contrato de arrendamiento tiene una vigencia de 84 meses calendario forzosos para ambas partes y podrá prorrogarse en 2 ocasiones por 60 meses adicionales.

L. Contrato de Arrendamiento Ciudad Juárez

El 30 de diciembre de 2022 el Fiduciario celebró un contrato de arrendamiento con una empresa dedicada a la producción, ensamblaje, exportación y almacenamiento de productos eléctricos. Dicho contrato contempla la construcción y arrendamiento del edificio que se identificara como Upsite Juárez - 5, dentro del parque industrial denominado Upsite Park Juárez II, con una superficie de aproximadamente de 197,722 pies cuadrados.

El contrato de arrendamiento tiene una vigencia de 84 meses calendario forzosos para ambas partes y podrá prorrogarse en 2 ocasiones por 5 años adicionales.

M. Contrato de Arrendamiento Ciudad Juárez

El 30 de enero de 2023 el Fiduciario celebró un contrato de arrendamiento con una empresa relacionada a los productos de plástico moldeado y similares, y al ensamblaje de otros productos, así como su exportación. Dicho contrato contempla la construcción y arrendamiento del edificio que se identificara como Upsite Juárez – 6-A, dentro del parque industrial denominado Upsite Park Juárez II, con una superficie de aproximadamente de 208,229 pies cuadrados.

El contrato de arrendamiento tiene una vigencia de 7 años forzosos para ambas partes y podrá prorrogarse en 2 ocasiones por 5 años adicionales

Ñ. Contrato de Arrendamiento Tlaxcala

El 28 de marzo de 2023 el Fiduciario celebró un contrato de arrendamiento con una empresa extranjera dedicada a la exportación, almacenamiento, ensamble y/o manufactura de productos eléctricos. Dicho contrato contempla el arrendamiento del total de la propiedad de Tlaxcala, con una superficie de aproximadamente 31,920 mil metros cuadrados.

El contrato de arrendamiento tiene una vigencia de 120 meses calendario forzosos para ambas partes y podrá prorrogarse en 2 ocasiones por periodos de 60 meses adicionales.

O. Contrato de Arrendamiento Ciudad Juárez

El 23 de febrero de 2024, el Fiduciario celebró un contrato de arrendamiento con una empresa dedicada a la logística, exportación y almacenaje dedicado para una empresa extranjera, respecto del módulo 6-B del Edificio número 6 dentro del parque industrial denominado Upsite Park Juárez II, con una superficie de aproximadamente de 14,888 metros cuadrados o 160,260 pies cuadrados. Dicho contrato tiene una vigencia de 7 años, 5 de ellos forzosos, y puede prorrogarse en dos ocasiones por periodos de 5 años.

P. Contrato de Arrendamiento Tijuana

El 11 de septiembre de 2026 el Fiduciario celebró un contrato de arrendamiento para la propiedad de Tijuana, suscrito con una empresa multinacional de origen estadounidense dedicada al comercio electrónico global y exportación. Dicho contrato contempla el arrendamiento de un módulo, con una superficie de aproximadamente 38,976 pies cuadrados.

Dicho contrato de arrendamiento tiene una vigencia forzosa de 64 meses calendario para el Arrendador y Arrendatario contados a partir de octubre 2026 y terminando en enero de 2032.

El Arrendatario podrá prorrogar en 2 ocasiones por periodos de 60 meses adicionales.

El arrendatario, quien ya mantenía contratos de arrendamiento respecto de dos inmuebles, ejerció el derecho de preferencia previsto en el contrato para arrendar un módulo contiguo del mismo edificio, con una superficie aproximada de 38,976 pies cuadrados. Una vez notificada su disponibilidad por el Fiduciario, el arrendatario manifestó su interés y ejerció dicho derecho, formalizándose un contrato de arrendamiento independiente el 11 de septiembre de 2026, con vigencia hasta el 31 de enero de 2032 y cuyo periodo de renta inició el 1 de octubre de 2026. Esta operación representa una ampliación de la superficie arrendada por un arrendatario existente del portafolio.

Información a revelar sobre riesgo de liquidez [bloque de texto]

Las inversiones de carácter inmobiliario no cuentan con liquidez. Lo anterior, puede afectar nuestra flexibilidad para tener un Portafolio de Oportunidades de Inversión óptimo de acuerdo a las cambiantes condiciones de los mercados. De existir la necesidad de vender alguna propiedad para obtener liquidez o para cumplir debidamente con nuestros compromisos, existe la posibilidad de que tengamos que realizar alguna desinversión por debajo de los niveles del mercado, sujeta además al pago de impuestos por traslado de dominio, derechos registrales y otros, que pudieran impactarnos negativamente y, consecuentemente, el monto de los dividendos que pudieran pagarse a nuestros Tenedores.

Nuestra capacidad para vender activos inmobiliarios en términos favorables para Fibra Upsite depende de factores fuera de nuestro control, incluyendo la competencia por parte de otros participantes en el sector, la demanda de posibles compradores y el acceso a financiamiento por parte de estos. Dada la incertidumbre de las condiciones de mercado que podrían afectar la futura venta de los inmuebles, no podemos asegurar que dicha venta se obtenga con un margen de utilidad o que podremos siquiera venderlas.

Durante tercer trimestre de 2020 se llevó a cabo una suscripción por un total de 23,858,053 CBFIs que se tomaron de tesorería, equivalente a Ps.882,747,961 de pesos. Dichos recursos se destinarán para el desarrollo de propiedades industriales y usos corporativos generales.

Como resultado de la suscripción los CBFIs en circulación se incrementaron de 32,399,312 a 56,257,365. Dicha suscripción representa el 42.4% del total de CBFIs en circulación.

Con el objeto de seguir atendiendo las oportunidades de inversión y en relación con el modelo de negocios que se estableció en la OPI, el pasado 2 de octubre Fibra Upsite celebró un contrato de crédito con Bancomext, por un monto de hasta US$50 millones.

La Asamblea de 30 de marzo de 2022 nos autorizó la ampliación por parte del Fiduciario, con cargo exclusivo al Patrimonio del Fideicomiso, de la línea de crédito global ofrecida por el Banco de Comercio Exterior, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo ("Bancomext"), por un monto adicional de hasta US$50´000,000.00 (CINCUENTA MILLONES 00/100) de dólares, moneda del curso legal de los Estados Unidos de América, en el entendido que deberá respetarse la Política de Endeudamiento como está establecida en el Fideicomiso.

Nuestros requerimientos de liquidez a corto plazo consisten principalmente de fondos para cubrir gastos operativos y otros gastos directamente relacionados con nuestras propiedades.

Derivado de nuestra naturaleza como una Fibra y el régimen fiscal que nos aplica, no contamos con fuentes internas de liquidez ya que al menos el 70% (setenta por ciento) de nuestros activos deben estar invertidos en bienes inmuebles y desarrollos destinados al arrendamiento, y el restante 30% en inversiones específicas conforme a dicho régimen.

Tenemos la intención de satisfacer nuestros requerimientos de liquidez a corto plazo a través del efectivo generado por nuestras operaciones.

Nuestras fuentes de financiamiento con pasivos provienen (i) de líneas de crédito con instituciones financieras, y (ii) de la emisión de valores que podamos (pretendemos) llevar a cabo en el mercado público.

Información a revelar sobre préstamos y anticipos a bancos [bloque de texto]

El pasado 15 de diciembre, se realizó la primera disposición al amparo del contrato de crédito (USD$50.0 millones) por un monto de USD$11.7 millones con una tasa de interés es fija a siete años de 3.18%. Los primeros dos años del servicio de la deuda comprenderá únicamente el pago de intereses, y posteriormente sobre la base de un calendario de amortización de 25 años se pagará mensualmente el principal y los intereses correspondientes.

El 4 de octubre de 2021, Fibra Upsite realizó la segunda disposición de su línea global de USD$50 millones con Bancomext por un monto de USD$13.45 millones a un plazo de 7 años. La tasa de interés fija promedio de las disposiciones que se han realizado hasta la fecha es del 3.54%. Los primeros dos años del servicio de la deuda comprenderán únicamente el pago de intereses, y posteriormente, sobre la base de un calendario de amortización de 25 años, se pagarán mensualmente el principal y los intereses correspondientes.

El 18 de marzo de 2022, se realizó la segunda disposición al amparo de dicho contrato por un monto de USD$17,450,000 millones con una tasa de interés LIBRO 1M más un spread de 3.15%. Los primeros dos años del servicio de la deuda comprenderá únicamente el pago de intereses, y posteriormente sobre la base de un calendario de amortización de 25 años se pagará mensualmente el principal y los intereses correspondientes.

La Asamblea de 30 de marzo de 2022 nos autorizó la ampliación por parte del Fiduciario, con cargo exclusivo al Patrimonio del Fideicomiso, de la línea de crédito global ofrecida por el Banco de Comercio Exterior, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo ("Bancomext"), por un monto adicional de hasta US$50´000,000.00 (CINCUENTA MILLONES 00/100) de dólares, moneda del curso legal de los Estados Unidos de América, en el entendido que deberá respetarse la Política de Endeudamiento como está establecida en el Fideicomiso.

El 15 de septiembre de 2022, Fibra Upsite realizó la cuarta disposición de su línea global de USD$100 millones con Bancomext por un monto de USD$10.6 millones a un plazo de 7 años y con una tasa fija de 6.15%. Los primeros dos años del servicio de la deuda comprenderán únicamente el pago de intereses, y posteriormente, sobre la base de un calendario de amortización de 25 años, se pagarán mensualmente el principal y los intereses correspondientes.

Durante el primer trimestre de 2023 se realizó la quinta disposición de la línea global de USD$100 millones con Bancomext por un monto de USD$10.35 millones a un plazo de 7 años y con una tasa variable de 2.30% más SOFR 1M. Los primeros dos años del servicio de la deuda comprenderán únicamente el pago de intereses, y posteriormente, sobre la base de un calendario de amortización de 25 años, se pagarán mensualmente el principal y los intereses correspondientes.

Durante 3T23 se realizó la sexta disposición de la línea global de USD$100 millones con Bancomext por un monto de USD$24.6 millones a un plazo de 7 años y con una tasa variable de 2.38% más SOFR 1M. Los primeros dos años del servicio de la deuda comprenderán únicamente el pago de intereses, y posteriormente, sobre la base de un calendario de amortización de 25 años, se pagarán mensualmente el principal y los intereses correspondientes.

Durante 4T23, Fibra Upsite amplió su línea de crédito global con Bancomext por USD$50 millones adicionales para llegar a un total de USD$150 millones. Estos recursos le permitirán seguir desarrollando su portafolio orgánicamente.

El 9 de septiembre de 2024 se realizó una nueva disposición de la línea global de USD$150 millones con Bancomext por un monto de USD$29.2 millones, a un plazo de 7 años y con una tasa fija de 5.90%. Los primeros dos años del servicio de la deuda comprenderán únicamente el pago de intereses, y posteriormente, sobre la base de un calendario de amortización de 25 años, se pagarán mensualmente el principal y los intereses correspondientes.

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 establecida en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras.

Información a revelar sobre préstamos y anticipos a clientes [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre riesgo de mercado [bloque de texto]

Las actividades del Fideicomiso lo exponen principalmente a los riesgos financieros de cambios en moneda extranjera, inflación y los riesgos que podrían afectar a su condición financiera y los resultados futuros de las operaciones.

A la fecha Fibra Upsite tiene el 100% de su portafolio rentado en dólares de los Estados Unidos de América y con un vencimiento promedio ponderado de 5.4 años en sus contratos de arrendamiento, lo que representa uno de los perfiles de vencimientos de arrendamientos con mayor antigüedad en el sector inmobiliario industrial de México.

Además, todos los arrendamientos son contratos de arrendamiento “triple net”, lo que puede reducir la exposición a los aumentos en los costos y gastos de operación como resultado de la inflación, asumiendo que las propiedades permanecen arrendadas y los clientes cumplen con sus obligaciones al adquirir la responsabilidad de dichos gastos.

Información a revelar sobre el valor de los activos netos atribuibles a los tenedores de las unidades de inversión [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre participaciones no controladoras [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre activos no circulantes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre objetivos, políticas y procesos para la gestión del capital [bloque de texto]

En virtud del Fideicomiso, se autorizó la emisión de 134,502,076 (ciento treinta y cuatro millones quinientos dos mil setenta y seis) CBFIs de FIBRAUP 18.

En junio de 2018, Fibra Upsite comenzó a cotizar en la Bolsa Mexicana de Valores con una oferta pública inicial de 14,990,009 (catorce millones novecientos noventa mil nueve) CBFIs.

En la fecha de Registro en la BMV, el Fiduciario de Fibra Upsite aportó 17,409,303 (diecisiete millones cuatrocientos nueve mil trescientos tres) CBFIs al Fideicomiso Puente, que corresponden a las contraprestaciones de los Propietarios de los Inmuebles y serán entregados en la fecha en que se formalice en escritura pública la transmisión de la propiedad de los inmuebles a Fibra Upsite. Finalmente se ocuparon 14,118,436 CBFIs.

En Asamblea de Tenedores de fecha 26 de marzo de 2020, se autorizó la emisión de 100,000,000 de CBFIs adicionales para su inscripción preventiva en el RNV al amparo de un programa de colocación, durante un plazo máximo de cinco años. Dicho programa de colocación contempla también la emisión de valores representativos de deuda (CBFs) con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, hasta por un monto que no exceda la Política de Endeudamiento establecida en el Fideicomiso. La autorización del programa y de la inscripción preventiva de dichos CBFIs adicionales y CBFs, está aún pendiente por parte de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Asimismo, en esa Asamblea de Tenedores se autorizó disponer de hasta 30,000,000 de los CBFIs que están en tesorería, para ofrecerlos para su suscripción y pago a los Tenedores de CBFIs en la fecha de registro, delegando en el Comité Técnico la definición del precio y demás términos y condiciones para llevar a cabo dicha suscripción. La suscripción deberá llevarse a cabo en o antes del 31 de diciembre del año en curso, y los CBFIs que no sean suscritos, permanecerán en tesorería para ser dispuestos conforme a lo previsto en el Fideicomiso. El producto de la suscripción de estos CBFIs se utilizará primordialmente para inversión en nuevos proyectos y para los demás fines previstos en el Fideicomiso.

Durante el tercer trimestre de 2020 se llevó a cabo una suscripción por un total de 23,858,053 CBFIs que se tomaron de tesorería, equivalente a Ps.882,747,961 de pesos. Dichos recursos se destinarán para el desarrollo de propiedades industriales y usos corporativos generales.

Como resultado de la suscripción los CBFIs en circulación se incrementaron de 32,399,312 a 56,257,365. Dicha suscripción representa el 42.4% del total de CBFIs en circulación.

Con el objeto de seguir atendiendo las oportunidades de inversión y en relación con el modelo de negocios que se estableció en la OPI, el pasado 2 de octubre Fibra Upsite celebró un contrato de crédito con Bancomext, por un monto de hasta US$50 millones. La cual se amplió por un monto adicional de hasta US$50 dólares, moneda del curso legal de los Estados Unidos de América durante marzo de 2022.

Al 30 de septiembre de 2026 Fibra Upsite mantiene 78,244,711 de CBFIs en tesorería, así como 1,223,754 CBFIs recomprados bajo el programa de recompra.

Información a revelar sobre otros activos [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre otros activos circulantes [bloque de texto]

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).

Información a revelar sobre otros pasivos circulantes [bloque de texto]

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.

Información a revelar sobre otros pasivos [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre otros activos no circulantes [bloque de texto]

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.

Información a revelar sobre otros pasivos no circulantes [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre otros gastos de operación [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre otros ingresos (gastos) de operación [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre otros resultados de operación [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre anticipos y otros activos [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre ganancias (pérdidas) por actividades de operación [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

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.

Información a revelar sobre provisiones [bloque de texto]

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.

Información a revelar sobre la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias reconocidos procedentes de contratos de construcción [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre reaseguros [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

Se presenta la participación de Administrador en tabla adjunta:

Fideicomiso Irrevocable No. F/3218

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

Gastos de administración

				9 meses		
Ps.	3T26	3T25	Var. %	2026	2025	Var. %
Gastos de administración						
Fideicomiso	679,392	596,689	13.9	2,365,063	1,913,603	23.6
Administrador	26,264,821	24,940,245	5.3	78,794,463	74,820,736	5.3
Porción Variable de Sueldos y Salarios	0	0	na	0	0	na
Auditoria	266,500	256,250	4.0	799,500	768,750	4.0
Emolumentos	416,455	614,243	(32.2)	1,249,365	1,842,729	(32.2)
Seguros	55,630	65,060	(14.5)	170,033	191,456	(11.2)
Asociaciones	228,571	171,531	33.3	636,964	514,594	23.8
Otros	4,431	0	na	4,431	0	na
Total Gastos de Administración	**27,915,800**	**26,644,018**	**4.8**	**84,019,818**	**80,051,868**	**5.0**

Información a revelar sobre acuerdos de recompra y de recompra inversa [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre reservas dentro de capital [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo restringidos [bloque de texto]

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).

El efectivo restringido al 31 de diciembre de 2025 fue de Ps.7,803,349 y se compara con Ps.8,053,283 al 30 de septiembre de 2026.

Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre acuerdos de concesión de servicios [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre capital en acciones, reservas y otras participaciones en el capital contable [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre acuerdos con pagos basados en acciones [bloque de texto]

La porción variable de los sueldos a los Ejecutivos del Administrador está sujeta al cumplimiento de determinadas métricas de desempeño autorizadas por el Comité Técnico al inicio de cada año. Dicha porción, busca alinear los incentivos de los Ejecutivos con el desempeño de Fibra Upsite y estará basada en el cumplimiento de indicadores clave de desempeño ("Key Performance Indicators" o "KPIs") revisados anualmente por el Comité de Prácticas Societarias considerando las métricas y ponderaciones autorizadas por el Comité Técnico al inicio de cada año. Una vez concluido cada año calendario, el Comité de Prácticas Societarias deberá revisar, evaluar y, en su caso, recomendar al Comité Técnico la autorización de una partida necesaria para cubrir la porción variable de los sueldos y salarios de los Ejecutivos del Administrador correspondientes al ejercicio del año inmediato anterior, la cual se estima en un monto igual a lo determinado para la porción fija de los mismos, respetando los parámetros y ponderaciones aprobadas por el Comité Técnico al inicio del año de evaluación.

Inicialmente los "KPIs" incluirán, de manera enunciativa, más no limitativa, métricas de desempeño relacionadas con i) actividades de inversión y desarrollo que incluyen el logro de los objetivos referentes al desarrollo de infraestructura y edificios; ii) actividades de estabilización que incluyen el logro de objetivos referentes a la renta de edificios y nivel de ocupación del portafolio; y iii) de desempeño en la administración que incluye el logro de los objetivos referentes al crecimiento anual del ingreso operativo neto sobre la base de "mismas tiendas".

Los indicadores clave de desempeño y sus métricas serán determinados por el Comité Técnico, en conjunto con el Administrador, y podrán variar año con año. Dichos indicadores estarán referidos a los supuestos establecidos en el plan de negocios y tomarán en consideración los objetivos necesarios para lograr la estabilización del Portafolio de Oportunidades de Inversión.

La forma de pago del Incentivo por Desempeño será con base en el cumplimiento de los indicadores de desempeño antes mencionados y podrá pagarse en exhibiciones parciales durante el ejercicio fiscal corriente con la previa aprobación del Comité Técnico. Dentro de los 45 días naturales siguientes al cierre del ejercicio fiscal inmediato anterior, el Comité Técnico llevará a cabo la cuantificación final y los ajustes que correspondan al monto del Incentivo por Desempeño, el cual deberá quedar pagado íntegramente en o antes de 60 días naturales posteriores al cierre del ejercicio fiscal inmediato anterior.

De tiempo en tiempo, el Comité de Prácticas Societarias podrá sugerir al Comité Técnico un plan de compensaciones en CBFIs para los Ejecutivos clave. En caso de ser así, dicho plan y su mecánica, deberán ser aprobadas por la Asamblea de Tenedores.

Información a revelar sobre pasivos subordinados [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre subsidiarias [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Resumen de las principales políticas contables

a. Instrumentos financieros - Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero en el reconocimiento inicial, salvo para instrumentos financieros, a valor razonable con cambios en resultados, los cuales se reconocen inmediatamente en resultados.

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría de referencia en que se clasifican. Ver el desglose de las categorías de instrumentos financieros en la Nota 9 y el tratamiento contable para cada categoría en las políticas contables que se describen a continuación.

Efectivo y equivalentes de efectivo

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores gubernamentales a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo en un período no mayor a tres meses. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable. Cualquier equivalente de efectivo cuya liquidez sea mayor a tres meses se presenta dentro de la línea de Inversiones.

Activos financieros

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías específicas: activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, inversiones conservadas al vencimiento, activos financieros disponibles para su venta, préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y el propósito de los activos financieros y se determina en el momento de su reconocimiento inicial. A la fecha de estos estados financieros, el Fideicomiso únicamente tiene instrumentos clasificados como cuentas por cobrar.

Préstamos y cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar, préstamos y otras cuentas por cobrar que tienen pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Se reconocen a costo amortizado utilizando el método del interés efectivo sujetos a pruebas de deterioro.

Las cuentas por cobrar representan derechos derivados de los ingresos por arrendamiento de locales y estacionamientos e ingresos por cuotas de mantenimiento y se presentan netas de descuentos.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto las cuentas por cobrar a corto plazo, cuando el reconocimiento de los intereses sea inmaterial.

Deterioro del valor de los activos financieros

Los activos financieros, distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al cierre de cada ejercicio. Los activos financieros se deterioran cuando existe evidencia objetiva de que, como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos futuros de efectivo estimados de la inversión han sido afectados. Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe del deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Baja de activos financieros

El Fideicomiso da de baja un activo financiero sólo cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo son transferidos a otra entidad.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos netos de la entidad. Los instrumentos de patrimonio emitidos por el Fideicomiso se reconocen por el importe recibido, neto de costos directos de emisión.

Cuando el Fideicomiso recibe aportaciones o adquiere propiedades, que no constituyen un negocio, a cambio de sus instrumentos de patrimonio, la transacción se registra como un pago a terceros (distintos a los empleados) basado en certificados liquidables con instrumentos del patrimonio, la cual se valúa al valor razonable de los bienes recibidos, excepto cuando dicho valor no pueda estimarse confiablemente. Los efectos en la posición financiera se muestran en el estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes como “patrimonio contribuido” y no impactan los resultados del período.

Los instrumentos financieros emitidos por el Fideicomiso, incluyendo las opciones de sobreasignación, cumplen con la definición de instrumentos de capital y se presentan como tales.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de los resultados u otros pasivos financieros.

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción. Se valúan posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, con gastos por intereses que se reconocen en función del método de interés efectivo.

Baja de pasivos financieros

El Fideicomiso da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran.

Derivados implícitos

Los derivados implícitos en un contrato anfitrión no derivado se tratan como derivados por separado cuando sus riesgos y características no están cercanamente relacionados con los del contrato anfitrión y dicho contrato no se valúa a valor razonable a través de pérdidas y ganancias. Fibra Upsite ha determinado que no tiene ningún derivado implícito en sus contratos de arrendamiento.

b. Propiedades de inversión - Las propiedades de inversión son propiedades mantenidas para obtener rentas y/o plusvalías. Las propiedades de inversión adquiridas se registran al costo de adquisición, incluyendo los costos de transacción relacionados con la adquisición de activos. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en resultados en el periodo en que se originan.

Los valores razonables son determinados por Fibra Upsite con la asistencia de valuadores independientes y se registran en los siguientes momentos:

(i) Cuando se detecta un factor que impacta en el valor de la propiedad de inversión, y

(ii) Al menos una vez en cada período de 12 meses a partir de la adquisición de las propiedades de inversión.

Cuando el Fideicomiso tiene una propiedad bajo arrendamiento operativo para obtener ingresos de alquiler o para obtener plusvalías, o ambas, se clasifica y contabiliza como propiedad de inversión.

Una propiedad de inversión se da de baja a su disposición o cuando la propiedad de inversión quede permanentemente fuera de uso y no se esperen beneficios económicos futuros de su disposición. Cualquier ganancia o pérdida surgida al dar de baja la propiedad (calculado como la diferencia entre los ingresos netos y el valor contable de los inmuebles de inversión) se incluye en utilidad o pérdida en el período en el cual la propiedad se da de baja.

c. Provisiones - Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que el Fideicomiso será requerido para liquidar la obligación y se puede estimar. El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación.

d. Transacciones en moneda extranjera - Al preparar los estados financieros, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de Fibra Upsite se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan dichas operaciones. Al final de cada periodo, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se revalúan a los tipos de cambio vigentes a esa fecha y generan fluctuaciones cambiarias y se reconocen en los resultados del periodo.

e. Impuestos a la utilidad - El Fideicomiso califica y pretende mantener la calificación como Fibra para fines del impuesto sobre la renta, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad.

f. Planes basados en CBFIs - Las transacciones de compensación a ejecutivos y fundadores basadas en CBFIs liquidables mediante instrumentos de capital a empleados y terceros que suministren servicios similares al Fideicomiso se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan.

El valor razonable determinado a la fecha de otorgamiento de los pagos basados en CBFIs liquidables mediante instrumentos de capital se registra como gasto sobre la base del periodo de adjudicación, con base en la estimación del Fideicomiso de los instrumentos de capital que eventualmente se adjudicarán con un incremento correspondiente en capital. Al final de cada periodo, el Fideicomiso revisa sus estimaciones del número de instrumentos de capital que esperan ser adjudicados. El efecto de la revisión de los estimados originales, si hubiese, se reconoce en los resultados del periodo de manera que el gasto acumulado refleje el estimado revisado, con el ajuste correspondiente a la reserva de beneficios a empleados liquidables mediante instrumentos de capital.

Las transacciones con pagos basados en CBFIs liquidadas mediante instrumentos de capital con terceros que suministren servicios similares se valúan al valor razonable de los bienes o servicios recibidos, excepto si no es posible estimar confiablemente el valor razonable de los servicios recibidos, en cuyo caso se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital otorgados, a la fecha en que el Fideicomiso obtiene los bienes o la contraparte presta el servicio.

g. Estado de Flujos de Efectivo

El Fideicomiso presenta su Estado de Flujos de Efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses recibidos se clasifican como flujos de efectivo de inversión, mientras que los intereses pagados se clasifican como flujos de efectivo de financiamiento. Las partidas que no requirieron efectivo, y que tampoco forman parte de la utilidad neta, no son incluidas en dicho estado, como es el caso de las aportaciones en especie y aportación de propiedades de inversión que se muestran en el Estado de Cambios en el Patrimonio de los fideicomitentes.

Información a revelar sobre cuentas por cobrar y por pagar por impuestos [bloque de texto]

Al 31 de diciembre de 2025, Fibra Upsite tiene Ps.20,372,798 de IVA por recuperar comparado con Ps.4,508,538 al 30 de septiembre de 2026, derivado de los gastos de emisión, los gastos en las propiedades de inversión (aportación de los terrenos), así como de los gastos de administración de Fibra Upsite.

Información a revelar sobre proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

No existen pasivos de importancia. Ver “Información a revelar sobre otros pasivos circulantes”.

Información a revelar sobre clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

Al 30 de septiembre de 2026 la cuenta por cobrar fue de Ps.4,927,286. Al 31 de diciembre de 2025 no se registró ningún saldo pendiente por cobrar de los clientes

Información a revelar sobre ingresos (gastos) comerciales [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre acciones propias [bloque de texto]

No aplica.

[800600] Notas - Lista de políticas contables

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Resumen de las principales políticas contables

a. Instrumentos financieros - Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero en el reconocimiento inicial, salvo para instrumentos financieros, a valor razonable con cambios en resultados, los cuales se reconocen inmediatamente en resultados.

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría de referencia en que se clasifican. Ver el desglose de las categorías de instrumentos financieros en la Nota 9 y el tratamiento contable para cada categoría en las políticas contables que se describen a continuación.

Efectivo y equivalentes de efectivo

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores gubernamentales a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo en un período no mayor a tres meses. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable. Cualquier equivalente de efectivo cuya liquidez sea mayor a tres meses se presenta dentro de la línea de Inversiones.

Activos financieros

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías específicas: activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, inversiones conservadas al vencimiento, activos financieros disponibles para su venta, préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y el propósito de los activos financieros y se determina en el momento de su reconocimiento inicial. A la fecha de estos estados financieros, el Fideicomiso únicamente tiene instrumentos clasificados como cuentas por cobrar.

Préstamos y cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar, préstamos y otras cuentas por cobrar que tienen pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Se reconocen a costo amortizado utilizando el método del interés efectivo sujetos a pruebas de deterioro.

Las cuentas por cobrar representan derechos derivados de los ingresos por arrendamiento de locales y estacionamientos e ingresos por cuotas de mantenimiento y se presentan netas de descuentos.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto las cuentas por cobrar a corto plazo, cuando el reconocimiento de los intereses sea inmaterial.

Deterioro del valor de los activos financieros

Los activos financieros, distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al cierre de cada ejercicio. Los activos financieros se deterioran cuando existe evidencia objetiva de que, como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos futuros de efectivo estimados de la inversión han sido afectados. Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe del deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Baja de activos financieros

El Fideicomiso da de baja un activo financiero sólo cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo son transferidos a otra entidad.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos netos de la entidad. Los instrumentos de patrimonio emitidos por el Fideicomiso se reconocen por el importe recibido, neto de costos directos de emisión.

Cuando el Fideicomiso recibe aportaciones o adquiere propiedades, que no constituyen un negocio, a cambio de sus instrumentos de patrimonio, la transacción se registra como un pago a terceros (distintos a los empleados) basado en certificados liquidables con instrumentos del patrimonio, la cual se valúa al valor razonable de los bienes recibidos, excepto cuando dicho valor no pueda estimarse confiablemente. Los efectos en la posición financiera se muestran en el estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes como “patrimonio contribuido” y no impactan los resultados del período.

Los instrumentos financieros emitidos por el Fideicomiso, incluyendo las opciones de sobreasignación, cumplen con la definición de instrumentos de capital y se presentan como tales.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de los resultados u otros pasivos financieros.

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción. Se valúan posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, con gastos por intereses que se reconocen en función del método de interés efectivo.

Baja de pasivos financieros

El Fideicomiso da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran.

Derivados implícitos

Los derivados implícitos en un contrato anfitrión no derivado se tratan como derivados por separado cuando sus riesgos y características no están cercanamente relacionados con los del contrato anfitrión y dicho contrato no se valúa a valor razonable a través de pérdidas y ganancias. Fibra Upsite ha determinado que no tiene ningún derivado implícito en sus contratos de arrendamiento.

b. Propiedades de inversión - Las propiedades de inversión son propiedades mantenidas para obtener rentas y/o plusvalías. Las propiedades de inversión adquiridas se registran al costo de adquisición, incluyendo los costos de transacción relacionados con la adquisición de activos. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en resultados en el periodo en que se originan.

Los valores razonables son determinados por Fibra Upsite con la asistencia de valuadores independientes y se registran en los siguientes momentos:

(i) Cuando se detecta un factor que impacta en el valor de la propiedad de inversión, y

(ii) Al menos una vez en cada período de 12 meses a partir de la adquisición de las propiedades de inversión.

Cuando el Fideicomiso tiene una propiedad bajo arrendamiento operativo para obtener ingresos de alquiler o para obtener plusvalías, o ambas, se clasifica y contabiliza como propiedad de inversión.

Una propiedad de inversión se da de baja a su disposición o cuando la propiedad de inversión quede permanentemente fuera de uso y no se esperen beneficios económicos futuros de su disposición. Cualquier ganancia o pérdida surgida al dar de baja la propiedad (calculado como la diferencia entre los ingresos netos y el valor contable de los inmuebles de inversión) se incluye en utilidad o pérdida en el período en el cual la propiedad se da de baja.

c. Provisiones - Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que el Fideicomiso será requerido para liquidar la obligación y se puede estimar. El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación.

d. Transacciones en moneda extranjera - Al preparar los estados financieros, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de Fibra Upsite se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan dichas operaciones. Al final de cada periodo, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se revalúan a los tipos de cambio vigentes a esa fecha y generan fluctuaciones cambiarias y se reconocen en los resultados del periodo.

e. Impuestos a la utilidad - El Fideicomiso califica y pretende mantener la calificación como Fibra para fines del impuesto sobre la renta, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad.

f. Planes basados en CBFIs - Las transacciones de compensación a ejecutivos y fundadores basadas en CBFIs liquidables mediante instrumentos de capital a empleados y terceros que suministren servicios similares al Fideicomiso se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan.

El valor razonable determinado a la fecha de otorgamiento de los pagos basados en CBFIs liquidables mediante instrumentos de capital se registra como gasto sobre la base del periodo de adjudicación, con base en la estimación del Fideicomiso de los instrumentos de capital que eventualmente se adjudicarán con un incremento correspondiente en capital. Al final de cada periodo, el Fideicomiso revisa sus estimaciones del número de instrumentos de capital que esperan ser adjudicados. El efecto de la revisión de los estimados originales, si hubiese, se reconoce en los resultados del periodo de manera que el gasto acumulado refleje el estimado revisado, con el ajuste correspondiente a la reserva de beneficios a empleados liquidables mediante instrumentos de capital.

Las transacciones con pagos basados en CBFIs liquidadas mediante instrumentos de capital con terceros que suministren servicios similares se valúan al valor razonable de los bienes o servicios recibidos, excepto si no es posible estimar confiablemente el valor razonable de los servicios recibidos, en cuyo caso se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital otorgados, a la fecha en que el Fideicomiso obtiene los bienes o la contraparte presta el servicio.

g. Estado de Flujos de Efectivo

El Fideicomiso presenta su Estado de Flujos de Efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses recibidos se clasifican como flujos de efectivo de inversión, mientras que los intereses pagados se clasifican como flujos de efectivo de financiamiento. Las partidas que no requirieron efectivo, y que tampoco forman parte de la utilidad neta, no son incluidas en dicho estado, como es el caso de las aportaciones en especie y aportación de propiedades de inversión que se muestran en el Estado de Cambios en el Patrimonio de los fideicomitentes.

Descripción de la política contable de activos financieros disponibles para la venta [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para activos biológicos [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para costos de préstamos [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para préstamos [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para combinaciones de negocios [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para combinaciones de negocios y crédito mercantil [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para flujos de efectivo [bloque de texto]

La política de la compañía es elaborar los estados de flujo de efectivo con base al método indirecto.

Descripción de la política contable para garantías colaterales [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para construcciones en proceso [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para activos y pasivos contingentes [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable de los costos de adquisición [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para los programas de lealtad a los consumidores [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para provisiones para retiro del servicio, restauración y rehabilitación [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para el impuesto sobre la renta diferido [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para gastos por depreciación [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para baja en cuentas de instrumentos financieros [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados y coberturas [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para la determinación de los componentes del efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

La política de la compañía es clasificar como componentes del efectivo o equivalentes de efectivo, todas aquellas partidas que de acuerdo con su disponibilidad puedan ser fácilmente convertidos en efectivo en un plazo menor a 30 días.

Descripción de la política contable para operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para descuentos y reembolsos [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para dividendos [bloque de texto]

En caso de utilidades derivadas del Resultado Fiscal, la entidad distribuirá por lo menos el 95% de su utilidad fiscal como dividendo y el remanente formará parte de los resultados de ejercicios anteriores.

Descripción de la política contable para las ganancias por acción [bloque de texto]

La ganancia por acción se determinará dividiendo el valor en circulación de los CFBI entre el patrimonio neto.

Descripción de la política contable de los derechos de emisiones [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para beneficios a los empleados [bloque de texto]

Al 30 de septiembre de 2026, la compañía no cuenta con empleados.

Descripción de la política contable para gastos relacionados con el medioambiente [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para partidas excepcionales [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para gastos [bloque de texto]

Los gastos son aprobados a través del Comité Técnico mediante el cual se aprueba y ratifica el Presupuesto de Costos y Gastos de Operación de la entidad.

Descripción de las políticas contables para desembolsos de exploración y evaluación [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para mediciones al valor razonable [bloque de texto]

Los activos sujetos a medición de valor razonable serán todas las propiedades de inversión administradas por el fideicomiso, las cuales se medirán de forma trimestral a su valor de mercado a través de la opinión de un tercero independiente.

Descripción de la política contable para primas e ingresos y gastos por comisiones [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para gastos financieros [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para ingresos y gastos financieros [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para activos financieros [bloque de texto]

Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero en el reconocimiento inicial, salvo para instrumentos financieros, a valor razonable con cambios en resultados, los cuales se reconocen inmediatamente en resultados.

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría de referencia en que se clasifican.

Descripción de la política contable para garantías financieras [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Todos los ajustes al valor razonable serán reconocidos en el estado de resultados en la cuenta de resultados.

Descripción de la política contable para pasivos financieros [bloque de texto]

Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero en el reconocimiento inicial, salvo para instrumentos financieros, a valor razonable con cambios en resultados, los cuales se reconocen inmediatamente en resultados.

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría de referencia en que se clasifican.

Descripción de la política contable para conversión de moneda extranjera [bloque de texto]

Al preparar los estados financieros, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de Fibra Upsite se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan dichas operaciones. Al final de cada periodo, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se revalúan a los tipos de cambio vigentes a esa fecha y generan fluctuaciones cambiarias y se reconocen en los resultados del periodo.

Descripción de la política contable para las cuotas de franquicia [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para la moneda funcional [bloque de texto]

La moneda funcional de la compañía serán pesos mexicanos.

Descripción de la política contable para el crédito mercantil [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de las políticas contables para subvenciones gubernamentales [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para coberturas [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para inversiones mantenidas hasta el vencimiento [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos financieros [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos no financieros [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para impuestos a las ganancias [bloque de texto]

De conformidad con la LISR, el resultado fiscal anual se calcula como nuestro ingreso gravable por dicho año menos las deducciones autorizadas, tales como por concepto de intereses, inflación, pérdidas en cambios, depreciación fiscal y pérdidas fiscales acumuladas.

Descripción de las políticas contables de contratos de seguro y de los activos, pasivos, ingresos y gastos relacionados [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para activos intangibles distintos al crédito mercantil [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para ingresos y gastos por intereses [bloque de texto]

Por los términos del Fideicomiso, el Fiduciario sólo puede invertir en Inversiones Permitidas. Según dicho contrato, éstas comprenden las inversiones que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso exclusivamente de conformidad con la Legislación Aplicable, que sean autorizadas para las Fibras, según lo determine el Comité Técnico. Inicialmente, el término Inversiones Permitidas incluye valores a cargo del Gobierno Federal de México inscritos en el RNV o acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda.

Descripción de las políticas contables para inversiones en asociadas [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para inversiones en asociadas y negocios conjuntos [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de las políticas contables para inversiones en negocios conjuntos [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para propiedades de inversión [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para inversiones distintas de las inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para el capital social [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para arrendamientos [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para préstamos y cuentas por cobrar [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de las políticas contables para la medición de inventarios [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para activos de minería [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para derechos de minería [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para la compensación de instrumentos financieros [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para activos de petróleo y gas [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para los activos de programación [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para provisiones [bloque de texto]

Las provisiones realizadas deberán de ser de realizadas bajo los supuestos de que:
Hay un obligación presente o futura.
Un servicio ha sido prestado y está pendiente su pago.

Descripción de la política contable para la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para el reconocimiento en el resultado del periodo de la diferencia entre el valor razonable en el reconocimiento inicial y el precio de transacción [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de las políticas contables para el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de las políticas contables para las cuentas diferidas de actividades reguladas [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para reaseguros [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para reparación y mantenimiento [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para acuerdos de recompra y de recompra inversa [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para el efectivo y equivalentes de efectivo restringido [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para la información financiera por segmentos [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para los acuerdos de concesión de servicios [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para las transacciones con pagos basados en acciones [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para costos de desmonte [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para subsidiarias [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para los impuestos distintos del impuesto sobre la renta [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de las políticas contables para los beneficios por terminación [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para ingresos y gastos comerciales [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para transacciones con participaciones no controladoras [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para transacciones con partes relacionadas [bloque de texto]

Las transacciones con partes relacionadas serán sujetas a un estudio anual para determinar que las operaciones han sido correctamente valuadas y que no han sido transferidos beneficios fiscales a ninguna parte involucrada en la operación.

En el Prospecto de Colocación de fecha 19 de junio de 2018 se reveló que participarían en la aportación de dos terrenos partes relacionadas al Administrador. Dichas operaciones se celebraron en condiciones de mercado y fueran aprobadas por la Asamblea de Tenedores. En base a lo anterior la participación de partes relacionadas representa aproximadamente el 2% de los CBFIs en circulación.

Descripción de la política contable para acciones propias [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para los títulos opcionales [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de otras políticas contables relevantes para comprender los estados financieros [bloque de texto]

No aplica.

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

La información Financiera al cuarto trimestre de 2025 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 30 de septiembre de 2026 y se compara con el mismo período del año anterior, el cual fue presentado bajo las mismas normas.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

Los sucesos y transacciones que hayan ocurrido durante 2025 y 2026:

El 7 de abril de 2025, la CNBV notificó a Fibra Upsite una sanción administrativa por la omisión en él envió de cierta información. Dicha sanción fue pagada el día 25 de abril de 2025.

Durante el 4T24 se modificó la presentación de los ingresos y costos de operación, excluyendo aquellos ingresos y costos reembolsables por nuestros arrendatarios, principalmente derivados del consumo de energía y agua. Dichos ingresos y costos corresponden a una actividad comercial que no está directamente relacionada con nuestra operación, y pueden variar de manera imprevista. Este cambio tuvo impacto en el ION, en el ION Ajustado y en la UAFIDA. La nueva metodología de cálculo fue aplicada de forma retroactive en los Estados Financieros Auditados (Nota 3, inciso c).

El 14 de octubre de 2025, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores emitió el Oficio No. 153/1742/2025, mediante el cual autorizó la actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores (RNV) de los CBFIs bajo el número 3265-1.81-2025-047.

Dicha autorización tuvo por objeto modificar el título correspondiente, a fin de reflejar la cancelación de los CBFIs recomprados en 2024, así como la sustitución del Representante Común.

En cumplimiento de lo anterior, con fecha 22 de octubre de 2025, se llevó a cabo el canje del título actualizado ante el Indeval.

El 18 de diciembre de 2025, Fibra Upsite anunció su primer reembolso de capital por un monto total de USD $1.10 por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario (CBFI), el cual será realizado en dos exhibiciones. El primer pago se efectuó el 29 de diciembre de 2025 por USD $27.9 millones y el segundo será liquidado el 30 de abril de 2026 por el mismo monto, sujeto a la realización de una colocación de capital. Lo anterior significa un “Dividend Yield” Promedio Anual del período 2020-2025 del 9.42%, el cual es uno de los más atractivos de nuestra industria.

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.

Descripción de las políticas contables y métodos de cálculo seguidos en los estados financieros intermedios [bloque de texto]

Se siguieron con base en las Normas Internacionales de Información Financiera.

Explicación de la estacionalidad o carácter cíclico de operaciones intermedias

No aplica.

Explicación de la naturaleza e importe de las partidas, que afecten a los activos, pasivos, capital contable, ganancia neta o flujos de efectivo, que sean no usuales por su naturaleza, importe o incidencia

No aplica.

Explicación de la naturaleza e importe de cambios en las estimaciones de importes presentados en periodos intermedios anteriores o ejercicios contables anteriores

No aplica.

Explicación de cuestiones, recompras y reembolsos de títulos representativos de deuda y capital

Características generales del Programa de Recompra del Fideicomiso

El Fideicomiso podrá llevar a cabo la recompra de CBFIs de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico, para su posterior cancelación o, en la medida permitida por la legislación aplicable de tiempo en tiempo y en todo caso en estricto cumplimento a dicha legislación, mantenerlos en tesorería para su recolocación ante el gran público inversionista. La recompra deberá cumplir con las disposiciones fiscales aplicables vigentes de tiempo en tiempo, incluyendo las siguientes, según sean modificadas o sustituidas en el futuro:

a. Los CBFIs adquiridos sumados a los que hubiesen adquirido previamente, no excedan del cinco por ciento (5%) de la totalidad de CBFIs emitidos.
b. Los CBFIs adquiridos se cancelarán o se mantendrán en tesorería para su recolocación dentro de un plazo máximo de un año, contado a partir del día de la adquisición. En el caso de que la adquisición de CBFIs propios se haga con recursos que se obtengan a través de la Emisión de obligaciones convertibles en CBFIs, el plazo máximo será el de la emisión de dichas obligaciones.
c. La inversión en CBFIs, valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores y acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda, no exceda en su conjunto del treinta por ciento (30%) del Patrimonio del Fideicomiso.
d. Se reconocerán los rendimientos que generen los CBFIs, durante el periodo de tenencia, para determinar el resultado fiscal del ejercicio.
e. En todo caso se estará a lo dispuesto en las disposiciones fiscales aplicables en materia de utilidad distribuida.

Adicionalmente, el Administrador o la persona designada por el Comité Técnico podrá instruir al Fiduciario las operaciones de recompra de CBFIs a través de alguna bolsa de valores siempre que:

(1) El Fideicomiso se encuentre al corriente en el pago de las Distribuciones.
(2) Estén al corriente en el pago de sus obligaciones derivadas de la emisión de instrumentos representativos de un pasivo a cargo del Fideicomiso, inscritos en el RNV.
(3) Lleven a cabo las operaciones de adquisición:

i. Sobre CBFIs sin ninguna distinción respecto de los titulares de dichos CBFIs, que reste generalidad a la operación.
ii. A través de una orden de mercado. En el evento de que no hubiere posturas, el Administrador o persona designada por el Comité Técnico del Fideicomiso, deberá instruir al Fiduciario que se opere su orden como limitada, para lo cual determinará como precio el de la última operación de compra-venta registrada en alguna bolsa de valores, a menos que a solicitud justificada del Fiduciario, de conformidad con las instrucciones del Administrador o persona designada por el Comité Técnico del Fideicomiso, proceda la operación mediante subasta, en la que en todo caso deberán considerarse los precios de las otras series del Fideicomiso, en su caso.
iii. En caso de que la intención del Fiduciario sea adquirir más del uno por ciento (1%) de los Certificados emitidos, en una misma sesión bursátil, de conformidad con las instrucciones recibidas, deberá informarlo a través del SEDI, cuando menos con 10 minutos de anticipación a la presentación de las posturas correspondientes a su orden. Dicho comunicado deberá contener, como mínimo, información relativa a la clase de CBFIs a adquirir, porcentaje de los CBFIs emitidos por el Fiduciario y precio.
iv. Mediante oferta pública de compra cuando el número de CBFIs que se pretenda adquirir en una o varias operaciones, dentro de un lapso de 20 días hábiles, sea igual o superior al tres por ciento (3%) de los CBFIs emitidos por el Fiduciario.
v. Ordenándola por conducto de la persona designada por el Comité Técnico del Fideicomiso, como responsable del manejo de los recursos para la adquisición de los CBFIs propios, ajustándose a las políticas de adquisición y colocación de

CBFIs propios, mismas que deberán ser aprobadas por el Comité Técnico, ajustándose a lo previsto en el artículo 60 de la Circular Única de Emisoras.
vi. A través de una sola casa de bolsa, cuando se lleve a cabo en una misma fecha.

(4) El Fiduciario deberá abstenerse de instruir órdenes durante los primeros y los últimos 30 minutos de operación que correspondan a una sesión bursátil, así como fuera del horario de dicha sesión. Adicionalmente, deberán tomar las providencias necesarias para que los intermediarios financieros a los que les giren las instrucciones no lleven a cabo las operaciones en los referidos periodos.
(5) El Fiduciario únicamente instruirá órdenes con vigencia diaria.
(6) El Fiduciario deberá dar aviso a la BMV, a más tardar el día hábil inmediato siguiente a la concertación de la operación de adquisición, a través del SEDI, debiendo precisar, cuando menos, la información siguiente:

i. La fecha y número consecutivo de la operación de adquisición correspondiente.
ii. Tipo de operación.
iii. Número de CBFIs adquiridos y en su caso la serie a la que pertenecen.
iv. Precio unitario e importe de la operación.
v. Intermediarios por conducto de los cuales se efectúan las adquisiciones.
vi. El remanente de los CBFIs que, mediante acuerdo en Asamblea de Tenedores, se hubieren asignado para la adquisición de CBFIs.

(7) El Fiduciario deberá abstenerse de instruir la realización de operaciones de compra o venta de sus CBFIs:
• Desde el momento en que tenga conocimiento de cualquier oferta pública sobre sus valores y hasta que el periodo de dicha oferta haya concluido.
• Cuando existan Eventos Relevantes que no hubieran sido dados a conocer al público inversionista.
(8) Las operaciones de colocación de CBFIs previamente adquiridos, se ajustarán a lo señalado en los numerales (3) al (7) anteriores.
Lo previsto en los numerales (1) al (8) anteriores estará vigente en lo que no se oponga a las disposiciones de carácter general vigentes que resulten aplicables.

En su oportunidad, el Fiduciario, de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico, deberá celebrar un contrato de intermediación bursátil no discrecional con alguna casa de bolsa, mismo que se deberá enviar a la BMV a través del SEDI y a la CNBV a través del STIV-2, dentro de los 10 días hábiles siguientes a su celebración o a cualquier modificación.

En lo que no contravenga las disposiciones fiscales aplicables, la Asamblea de Tenedores, para cada ejercicio, deberá acordar expresamente el monto máximo de los recursos que podrán destinarse a la recompra de los CBFIs. En tanto los CBFIs pertenezcan al Fiduciario se conserven en tesorería, no podrán ser representados ni votados en las Asambleas de Tenedores, ni ejercitarse derechos sociales o patrimoniales de tipo alguno. El Representante Común no tendrá injerencia en los mecanismos de recompra y colocación de CBFIs.

En su caso, el Administrador o la persona designada por el Comité Técnico siempre que las condiciones imperantes en el mercado o en la actividad económica que desarrolle el Fideicomiso así lo justifique, podrá exceptuar lo previsto en las fracciones (3) iii) y (4) del presente numeral 27.

Programa de Recompra 2025

En el pasado mes de febrero y marzo de 2025 el Comité Técnico y la Asamblea de Tenedores aprobó el monto máximo para la ejecución de un Programa de Recompra de CBFIs propios de Fibra Upsite, durante el ejercicio 2025, hasta por la cantidad de $250,000,000.00. El Programa de Recompra de Fibra Upsite tiene como objetivo promover la liquidez y la bursatilidad de sus CBFIs a lo largo de la ejecución del mismo, así como contribuir a la estabilidad del precio de los mismos.

Para la ejecución de dicho Programa de Recompra, durante el primer trimestre de 2024, el Fideicomiso celebró un contrato de intermediación bursátil no discrecional con Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

Para el Programa de Recompra 2025, se ejerció a la cantidad de Ps.39,233,422, lo que representa 1,223,754 de CBFIs.

Dividendos pagados, acciones ordinarias:	0
Dividendos pagados, otras acciones:	0
Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción:	0
Dividendos pagados, otras acciones por acción:	0

Explicación de sucesos ocurridos después del periodo intermedio sobre el que se informa que no han sido reflejados

No aplica.

Explicación del efecto de cambios en la composición de la entidad durante periodos intermedios

No aplica.

Descripción del cumplimiento con las NIIF si se aplican a la información financiera intermedia

Se siguieron con base en las Normas Internacionales de Información Financiera.

Descripción de la naturaleza e importe del cambio en estimaciones durante el periodo intermedio final

No aplica.

[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos

Institución	Número de contrato	Tipo de crédito (revolvente, pago a vencimiento, pagos constantes)	Moneda	Cláusula de refinanciamiento al vencimiento	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Línea de crédito inicial	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]			
BANCO NACIONAL DE COEMRCIO EXTERIOR SNC 1	20-352-1592417	CREDITO SIMPLE	USD	NO	NO	2020-12-15	2029-11-25		3	HIPOTECARIO	0	184,983,000	3,763,000	3,806,000	3,975,000	12,601,000	160,838,000		0	
BANCO NACIONAL DE COEMRCIO EXTERIOR SNC 2	20-352-1703756	CREDITO SIMPLE	USD	NO	NO	2021-04-10	2023-09-25		7	HIPOTECARIO	0	217,751,000	4,521,000	4,521,000	4,667,000	14,583,000	189,459,000		0	
BANCO NACIONAL DE COEMRCIO EXTERIOR SNC 3	20-3552-1756074	CREDITO SIMPLE	USD	NO	NO	2022-03-25	2031-02-24		6	HIPOTECARIO	0	288,315,000	5,361,000	5,676,000	5,708,000	18,037,000	253,533,000		0	
BANCO NACIONAL DE COEMRCIO EXTERIOR SNC 4	20-352-1812903	CREDITO SIMPLE	USD	NO	NO	2022-08-25	2029-08-25		6	HIPOTECARIO	0	179,681,000	2,988,000	3,007,000	3,103,000	9,827,000	160,756,000		0	
BANCO NACIONAL DE COEMRCIO EXTERIOR SNC 5	20-352-1863812	CREDITO SIMPLE	USD	NO	NO	2023-03-14	2032-03-14		6	HIPOTECARIO	0	178,718,000	2,600,000	2,693,000	2,731,000	9,015,000	161,679,000		0	
BANCO NACIONAL DE COEMRCIO EXTERIOR SNC 6	20-352-1915672	CREDITO SIMPLE	USD	NO	NO	2023-11-09	2030-08-25		6	HIPOTECARIO	0	434,073,000	5,347,000	5,437,000	5,882,000	19,519,000	397,888,000		0	
BANCO NACIONAL DE COEMRCIO EXTERIOR SNC 7	20-352-2022704	CREDITO SIMPLE	USD	NO	NO	2024-09-09	2033-08-25		6	HIPOTECARIO	0	262,325,000	3,011,000	3,091,000	3,487,000	11,940,000	240,796,000		0	
BANCO NACIONAL DE COEMRCIO EXTERIOR SNC 8	20-352-2022705	CREDITO SIMPLE	USD	NO	NO	2024-09-09	2033-08-25		6	HIPOTECARIO	0	260,329,000	2,707,000	2,752,000	2,980,000	9,945,000	241,945,000		0	

Total Bancarios [Miembro]											0	2,006,175,000	30,298,000	30,983,000	32,533,000	105,467,000	1,806,894,000	0		
ISIN y/o clave de pizarra	Listadas (México/Extranjero)	Esquema de amortización	Moneda	¿Se contempla plan de refinanciamiento al vencimiento?	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Monto inicial de la emisión	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]			
Total bursátiles y colocaciones privadas [Miembro]											0	0	0	0	0	0	0	0		
Acreedor	Concepto	Esquema de pago	Moneda	Cláusula de refinanciamiento al vencimiento	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Línea de crédito inicial	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]			
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [Miembro]											0	0	0	0	0	0	0	0		
Total general [Miembro]											0	2,006,175,000	30,298,000	30,983,000	32,533,000	105,467,000	1,806,894,000	0		

[815101] Anexo AA

Resumen del plan correctivo

No aplica.

Nivel de endeudamiento al cierre del trimestre

0.34

Total de financiamientos:	2,006,175,000
Total de deuda bursátil:	0

Total de intereses devengados no pagados

0

Activos:	5,961,414,000

Total de créditos, préstamos o financiamientos no relevantes

0

Nivel de apalancamiento

Al 30 de septiembre de 2026, la deuda total fue de Ps.2,006,175,215, 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 3T26 se ubicó en 5.64%, y de 5.77% respecto al cierre de 2025.

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 establecida en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras.

Nivel de apalancamiento:	4.59
Activos:	5,961,414,000
Títulos de capital:	1,299,167,000

Índice de cobertura de servicio de la deuda

5.39

Activos líquidos:	746,840,000
IVA por recuperar:	32,693,000
Utilidad operativa estimada:	176,146,000
Líneas de crédito revolventes:	0
Amortización estimadas intereses:	127,783,000
Amortización programadas capital:	49,507,000
Gastos de capital recurrentes estimados:	0

Gastos de desarrollo no discrecional estimados

0

Comentarios Anexo AA

El Fiduciario no podrá contratar ningún crédito, préstamo o financiamiento, cualquiera que sea su naturaleza, si el monto total insoluto de dichos créditos, préstamos o financiamientos implica un Apalancamiento mayor al cincuenta por ciento (40%), o un Índice de Cobertura de Deuda menor a 1, al momento y después de dar efecto a la contratación de dicho crédito, préstamo o financiamiento.

La Política de Endeudamiento sólo puede modificarse por resolución de la Asamblea de Tenedores, adoptada por mayoría simple.