

FIBRAUP

Reporte Trimestral 2T26

Banco Actinver, S.A. Institución
De Banca Múltiple, Grupo
Financiero Actinver

Trimestral

25 de Agosto, 2026



Fibra Upsite (BMV: FIBRAUP18) desarrolla, arrienda y administra bienes inmuebles industriales en México, enfocada en empresas de manufactura y logística ligadas al nearshoring. Su portafolio está 100% ocupado y arrendado en dólares de los Estados Unidos.

FIBRA Industrial

BMV: FIBRAUP18

10 propiedades - 205,337 m² de SBA - 100% ocupación

Tijuana, Cd. Juárez y Tlaxcala

INGRESOS OPERATIVOS
TOTALES

MXN\$73.5

▼ -5.0% vs 2T25

En dólares: +6.8%
(USD\$4.18M vs
USD\$3.91M)

UAFIDA (EBITDA)

MXN\$39.8

▼ -12.5% vs 2T25

Margen ION Ajustado: 92.2%
(vs 93.3% en 2T25)

UTILIDAD NETA DEL
PERIODO

MXN\$61.2

▼ -42.3% vs 2T25

Utilidad integral consolidada:
MXN\$61.2

FFO (AMEFIBRA)
ATRIBUIBLE

MXN\$13.7

▼ -16.1% vs 2T25

FFO por CBFi: MXN\$0.257
(vs MXN\$0.291 en 2T25)

ACTIVOS TOTALES

MXN\$5,935.9

▼ -8.9% vs 2T25

NIVEL DE ENDEUDAMIENTO (DEUDA
TOTAL / ACTIVO)

32.9%

▼ vs 33.0% en 2T25

TASA DE OCUPACIÓN DEL PORTAFOLIO

100%

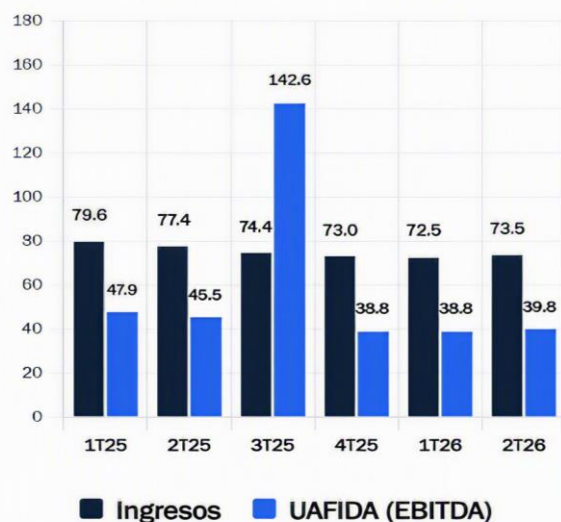
Estable en 100% vs 2T25 - 5.8 años de
vencimiento promedio (WALT)

UAFIDA (-12.5% anual). Refleja el efecto combinado de menores ingresos en pesos y mayores gastos de administración (+4.9% anual), estos últimos por variaciones en costos fijos de la operación del fideicomiso.

FFO Atribuible (-16.1% anual). Calculado conforme a la metodología de AMEFIBRA, a partir de la utilidad neta ajustada por la utilidad cambiaria no realizada. La Fibra no presenta AFFO, ya que su portafolio es nuevo y a la fecha de este reporte no incorpora inversión de capital adicional.

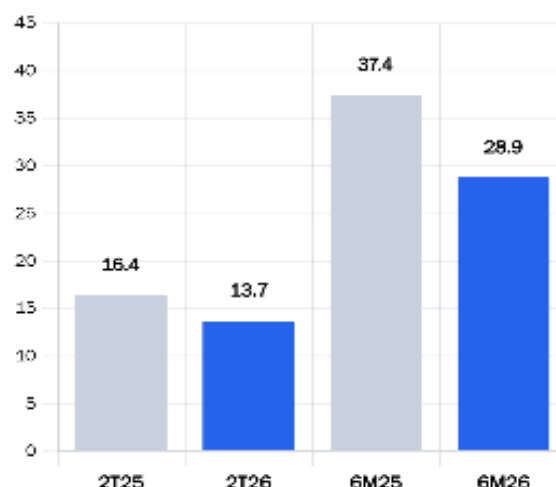
Ingresos vs. UAFIDA (EBITDA)

Millones de pesos - 1T25 a 2T26



FFO Atribuible

Millones de pesos - Trimestre y acumulado



Portafolio de Propiedades - 2T26

PROPIEDADES INDUSTRIALES

10

Tijuana, Ciudad Juárez y Tlaxcala

SBA TOTAL

205,337 m²

Sin cambio vs 2T25
(portafolio estable)

TASA DE OCUPACIÓN

100%

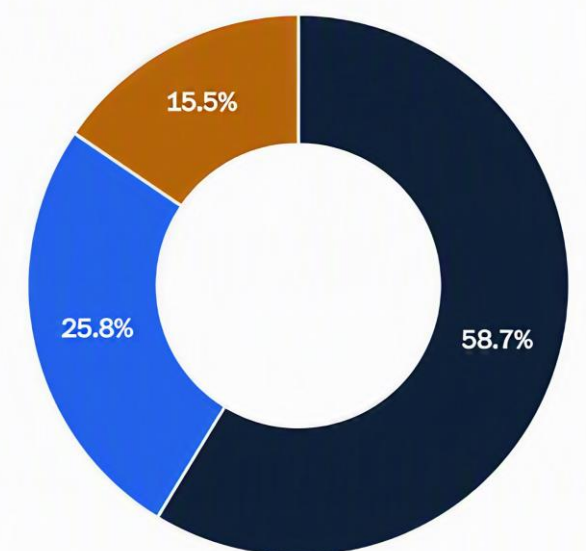
Estable en 100% en las tres regiones

WALT (VENCIMIENTO PROM. PONDERADO)

5.8 años

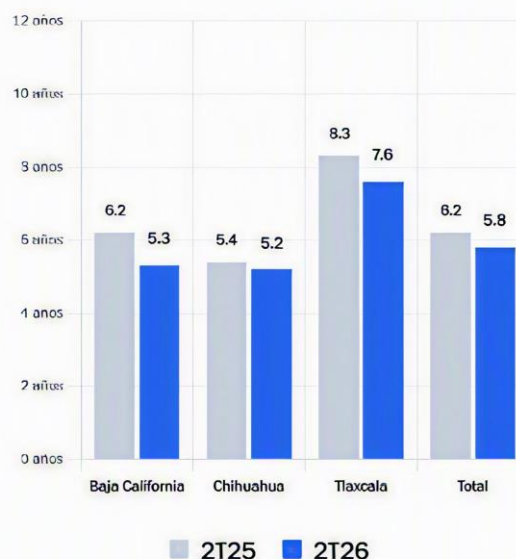
▼ vs 6.2 años en 2T25

Distribución de la SBA por Región % del total - 2T26

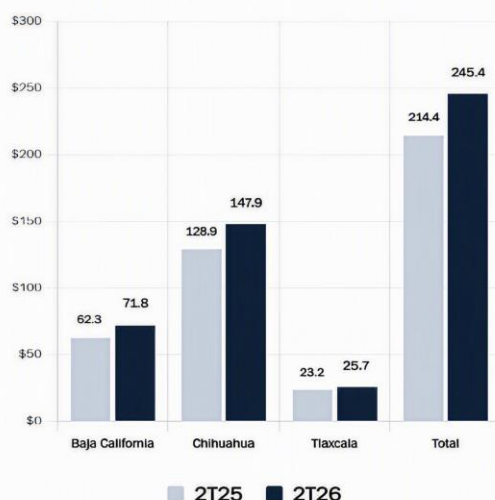


● Chihuahua (Cd. Juárez) ● Baja California (Tijuana)
● Tlaxcala

Vencimiento Promedio Ponderado (WALT) Años - 2T26 vs 2T25, por región



Valuación Independiente (Newmark) Millones de dólares (USD) - 2T26 vs 2T25



Baja California (Tijuana) - 3 propiedades

52,970 m² de SBA, 100% ocupación; WALT de 5.3 años (vs 6.2 en 2T25); valor de mercado de USD\$71.8 millones.

Chihuahua (Cd. Juárez) - 6 propiedades

120,447 m² de SBA (59% del total), 100% ocupación; WALT de 5.2 años (vs 5.4 en 2T25); valor de mercado de USD\$147.9 millones.

Tlaxcala - 1 propiedad

31,920 m² de SBA, 100% ocupación; el WALT más largo del portafolio, 7.6 años (vs 8.3 en 2T25); valor de mercado de USD\$25.7 millones.

Balance General - 30-jun-2026 vs 30-jun-2025

TOTAL DEL ACTIVO

MXN\$5,935.9

▼ -8.9% vs 2T25

TOTAL DEL PASIVO

MXN\$2,007.5

▼ -9.0% vs 2T25

PATRIMONIO TOTAL

MXN\$3,928.4

▼ -8.9% vs 2T25

NAV POR CBFI

MXN\$77.53

▼ -9.4% vs 2T25

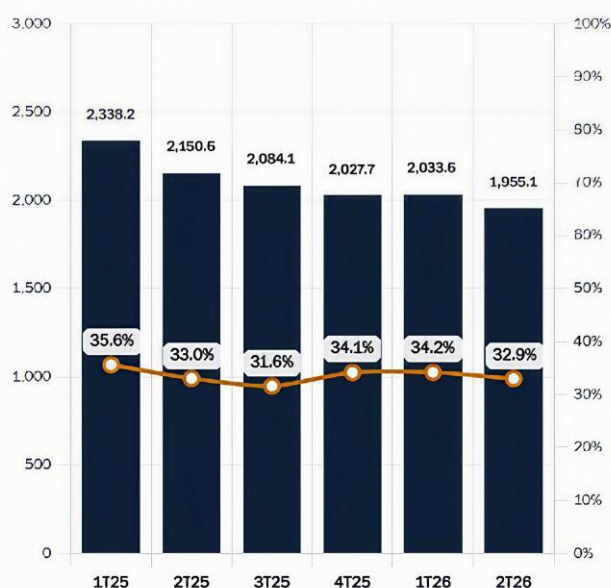
Activos Totales (-8.9% anual). La disminución obedece principalmente a la reducción del efectivo y equivalentes, tras el reembolso de capital y las amortizaciones de deuda bancaria realizados durante los últimos doce meses; las propiedades de inversión se mantuvieron prácticamente sin cambios.

Efectivo y Equivalentes (-4.3% vs Dic-25). La variación responde a las amortizaciones de deuda bancaria realizadas durante el semestre y al efecto del tipo de cambio, dado que la mayor parte de la caja se mantiene en dólares.

Deuda Total (-9.1% anual). La deuda, denominada en su totalidad en dólares, disminuyó por las amortizaciones programadas de capital durante el periodo.

Deuda Total y Nivel de Endeudamiento (Deuda / Activo Total)

Millones de pesos y % - 1T25 a 2T26

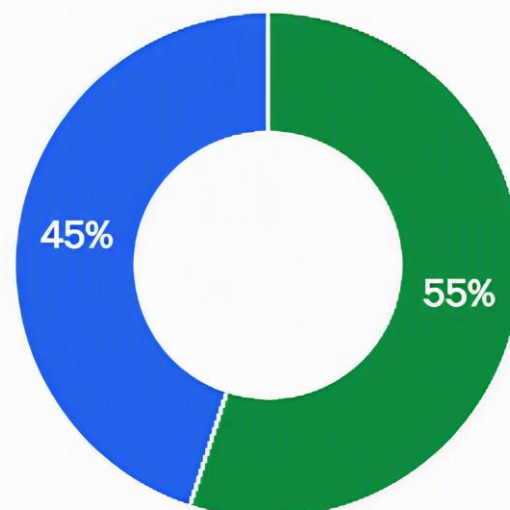


■ Deuda Total (MXN\$ millones)

● Nivel de Endeudamiento (Deuda / Activo)

Deuda por Tipo de Tasa

% del total - 30-jun-2026



● Tasa Fija ● Tasa Variable

Disclaimer

El presente documento y la información que se señala en el mismo emana de fuentes públicas por lo que se emite únicamente para fines informativos y no constituye una recomendación de inversión. Todas las personas que tengan acceso al mismo, deberán remitirse y leer el prospecto de información al público inversionista, el folleto informativo, los documentos clave de inversión, o cualquier otra información o documentación de carácter público para conocer, de manera enunciativa mas no limitativa, todas las características de los valores, la emisión, los factores de riesgo del mismo, o de la emisora o valores correspondientes. Asimismo, la información contenida en este documento es indicativa y no necesariamente exhaustiva, aunque refleja la postura u opinión de Indexity, S.A. de C.V., misma que se emite con carácter personal y no así en representación de cualquier asociación gremial, entidad o institución financiera.

Se advierte que las opiniones resultantes en el contenido de presente documento derivaron de un proceso analítico, utilizando información pública del desempeño financiero de la (s) compañías y/o valores colocados y/o registrados en alguna bolsa de valores o en algún instituto para el depósito de valores o sociedad que haga dichas funciones, por lo que, deben ser entendidas como una manifestación de una opinión individual e independiente, sin perjuicio de lo anterior, Indexity, S.A. de C.V. se reserva el derecho de cambiar su opinión en cualquier momento sin asumir responsabilidad alguna al respecto.

En caso de que en este documento se utilicen vocablos tales como "intenta", "anticipa", "cree", "considera", "podría", "estima", "espera", "pronostica", "pretende", "puede", "planea", "potencial", "predice", "busca", "debería", "será" así como, expresiones similares u homólogas tendrán el único propósito de identificar las mencionadas estimaciones futuras, por lo que, Indexity, S.A. de C.V., no asumen obligación de actualizar estimaciones futuras. Es de advertir que, las proyecciones han sido preparadas y tienen un propósito meramente ilustrativo e informativo, y no constituyen un pronóstico de cualquier índole.

Nuestra información emplea, de manera enunciativa más no limitativa datos: públicos, históricos, financieros, contables, sectoriales, tendencias, capacidad de administración, eventos relevantes, entre otros, que ayudan al conocimiento de la compañía/emisión/estructura, de que se trate, así como los elementos que intervienen en el comportamiento del instrumento cotizado y/o registrado en alguna bolsa de valores o cualquier otra entidad y difundidos por medios masivos de comunicación incluidos los referentes a la red mundial (Internet), sin exigencia de comprobación.

Todas nuestras opiniones y comentarios, se basan única y exclusivamente en las características de la entidad y/o emisora, estructura, emisión y/u operación, que se trate, con independencia de cualquier actividad de negocio diferente a la presentada o informada públicamente de la emisora o sus accionistas.

La información y/u opiniones emitidas y publicadas no constituyen recomendaciones para invertir, comprar, vender, mantener algún instrumento de inversión, definir una estrategia de inversión, legal o fiscal o suscribir ninguna clase de valores o bien para la realización de operaciones específicas, asimismo, no implica por ningún motivo la certificación sobre la bondad del valor (es) o la solvencia del emisor (es) así como tampoco para llevar a cabo ningún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con nuestro proceso de análisis, derivado de algún evento conocido públicamente. En consecuencia, el inversionista o la persona que tenga acceso al presente documento deberá adoptar sus propias decisiones de inversión sujeto a su perfil de inversión o de riesgo, teniendo en cuenta dichas circunstancias y procurando obtener el asesoramiento específico y especializado de personas autorizadas para tales fines, sin responsabilidad alguna para Indexity, S.A. de C.V.

El análisis, opiniones y publicaciones que se presentan están basadas y construidas con fuentes originales u originarias del emisor y, en su caso, de las autoridades supervisoras, que se consideran fieles, confiables y actuales. Sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la certeza, temporalidad, exactitud o totalidad de cualquier información, por lo que Indexity, S.A. de C.V. no es responsable por errores u omisiones de los resultados obtenidos de dicha información.

Es necesario señalar que, Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de cualquier cambio, actualización o información adicional posterior a la fecha de publicación del presente documento. Este material proporciona información con un panorama general, por lo que, Indexity, S.A. de C.V. no tendrá responsabilidad alguna, por las decisiones de inversión en que pudiera incurrir el inversionista o persona que tenga acceso a este documento, derivado de la lectura o análisis del presente documento, de tal manera que, Indexity, S.A. de C.V. no responderá por ningún tipo de daño(s) y/o perjuicio(s).

El presente documento podrá ser publicado o distribuido a través de cualquier medio de comunicación electrónica o convencional. En consecuencia, la información contenida no será información confidencial, y estará disponible a todo posible inversionista(s) o persona(s) en igualdad de condiciones. La información que se incluye en esta presentación ha sido obtenida de fuentes públicas y que se consideran confiables, por lo cual Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de la validez, puntualidad, integridad o veracidad para cualquier propósito. Derivado de lo anterior, la presentación no se deberá entender como recomendación alguna, ya sea expresa o tácita, ni garantiza o sugiere que el inversionista se deberá basar en la exactitud, integridad o precisión de la información o las opiniones aquí contenidas.

El presente documento tiene como finalidad promover la inclusión y educación financiera, mediante un análisis serio a través del conocimiento de las empresas o valores analizados.

Para la distribución o divulgación del presente documento, bastará que se mencione la fuente y como autor del mismo a Indexity, S.A. de C.V., así como que el mismo, no implica una oferta, recomendación de inversión o estrategia fiscal, en caso de que alguna persona lo utilice o distribuya para fines distintos a los señalados, será responsable de los daños y perjuicios que se le lleguen a ocasionar a Indexity, S.A. de C.V., así como a sus accionistas, asociados, afiliados (en cualquiera de sus modalidades), consejeros, administradores, directivos, representantes legales, asesores, y demás empleados, dependientes y factores.