FIBRAUP

Reporte Trimestral 3T26

Fibra Upsite (Fideicomiso F/3218)

Trimestral

Noviembre 13, 2026



*Invitamos a dar lectura del *Disclaimer* contenido en la presente ficha.

UPSITE

Fibra Upsite es un vehículo inmobiliario dedicado al desarrollo, arrendamiento y administración de inmuebles industriales. Opera diez propiedades con 205,337 m² de SBA en Tijuana, Ciudad Juárez y Tlaxcala, 100% ocupadas y con contratos en dólares, y cuenta con una reserva territorial de 624,719 m².

BMV · FIBRAUP18 | FIBRA Industrial | Fideicomiso F/3218

SECTOR Inmobiliario industrial

Highlights del Trimestre · 3T26 vs 3T25 y 2T26

INGRESOS OPERATIVOS TOTALES
MXN$71.9
▼ -3.4% vs 3T25
-2.2% vs 2T26

3T25	74.4
3T26	71.9

INGRESOS EN DÓLARES
USD$4.14
▲ +4.7% vs 3T25
USD$3.96 en 3T25 · 100% de los ingresos

3T25	3.96
3T26	4.14

ION POR ARRENDAMIENTO
MXN$66.6
▼ -4.1% vs 3T25
-2.7% vs 2T26 · Margen 92.7%

3T25	69.5
3T26	66.6

UAFIDA
MXN$38.0
▼ -73.3% vs 3T25
-4.4% vs 2T26

3T25	142.6
3T26	38.0

FFO (FLUJO DE OPERACIÓN)
MXN$12.6
▼ -89.4% vs 3T25
-8.3% vs 2T26 · Ps. 0.236 por CBFI

3T25	118.6
3T26	12.6

UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA
-MXN$29.9
▼ vs MXN$147.3 en 3T25
MXN$61.2 en 2T26

3T25	MXN$147.3
3T26	-MXN$29.9

OCUPACIÓN DEL PORTAFOLIO
100%
SBA de 205,337 m² · 10 propiedades

2T26	Plazo 5.8 años
3T26	Plazo 5.4 años

DEUDA TOTAL
MXN$2,006.2
▼ -1.1% vs dic-25
+2.6% vs 2T26 · Nivel de endeudamiento 33.65%

4T25	2,027.7
3T26	2,006.2

Contexto del Trimestre

Los ingresos en dólares crecieron 4.7% por los ajustes inflacionarios de los contratos, pero en pesos bajaron 3.4% por el tipo de cambio. La depreciación del peso al cierre de septiembre revaluó la deuda en dólares y generó una pérdida cambiaria contable que llevó a una pérdida neta, mientras el FFO se mantuvo positivo.

- Ingresos en USD +4.7%
- Margen ION ajustado 91.7%
- Pérdida cambiaria: MXN$43.7
- Reembolsos de capital aprobados

Portafolio en Operación · 30 de septiembre de 2026

SBA por ciudad
% de 205,337 m² de Superficie Bruta Arrendable

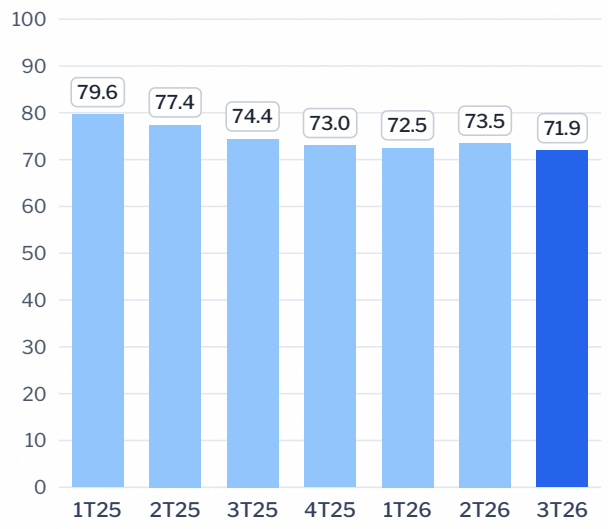


- Cd. Juárez 120,447 m² · 6 naves
- Tijuana 52,970 m² · 3 naves
- Tlaxcala 31,920 m² · 1 nave

Fuente: Reporte Trimestral 3T26

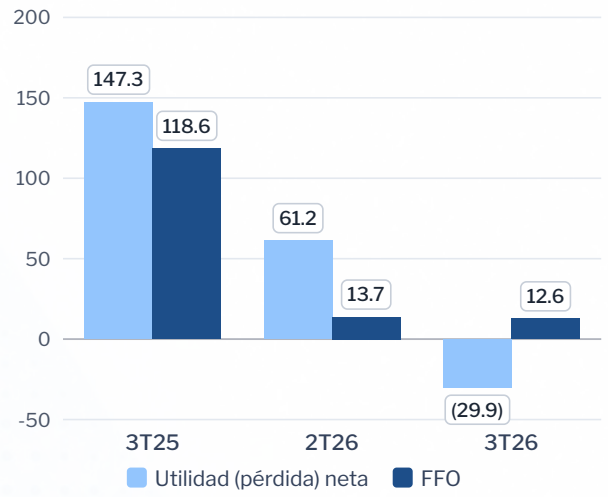
Ingresos Operativos Totales

Millones de pesos · 1T25 a 3T26



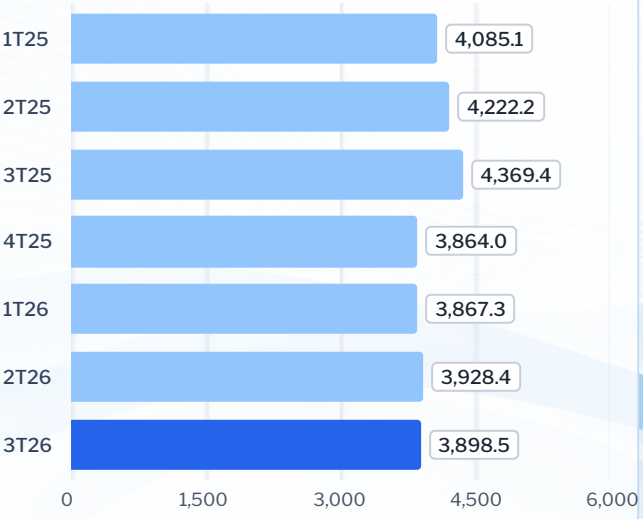
Utilidad Neta vs FFO

Millones de pesos · 3T25, 2T26 y 3T26



Patrimonio Total

Millones de pesos · cierre de 1T25 a 3T26



Indicadores Trimestrales

Ingresos Operativos

-3.4% anual

MXN$71.9 · -3.4% anual · -2.2% trimestral

Todos los ingresos están en dólares: en esa moneda subieron 4.7% (USD$4.14 millones) por los ajustes inflacionarios contractuales. En pesos, el arrendamiento bajó 5.8% y las cuotas de mantenimiento (CAM) subieron 35.8%.

UAFIDA

-73.3% anual

MXN$38.0 · -73.3% anual · -4.4% trimestral

El 3T25 incluyó un ingreso no recurrente de MXN$101.6 por recuperación de cuentas incobrables; sin él, la baja sería de 7.4%, por menores ingresos en pesos y gastos de administración 4.8% mayores (contraprestación del Administrador +5.3%).

Intereses

-13.1% gasto anual

Ganados MXN$4.6 (-55.5%) · Pagados MXN$28.7 (-13.1%)

Los intereses ganados bajaron por menores saldos de efectivo invertidos tras el reembolso de capital y las amortizaciones de 2025. El gasto por intereses bajó por el menor saldo de deuda y un menor tipo de cambio promedio.

Utilidad (Pérdida) Neta

vs utilidad en 3T25

-MXN$29.9 · vs MXN$147.3 en 3T25

Explicada por la pérdida cambiaria, la base alta de 3T25 por la recuperación de cuentas incobrables y los menores intereses ganados. No hubo ajuste al valor razonable de las propiedades.

Deuda Total

-1.1% vs dic-25

MXN$2,006.2 · nivel de endeudamiento 33.65%

Denominada 100% en dólares; las amortizaciones se compensaron en parte por el tipo de cambio. El 55% es a tasa fija y la tasa promedio fue 5.64% (5.77% al cierre de 2025).

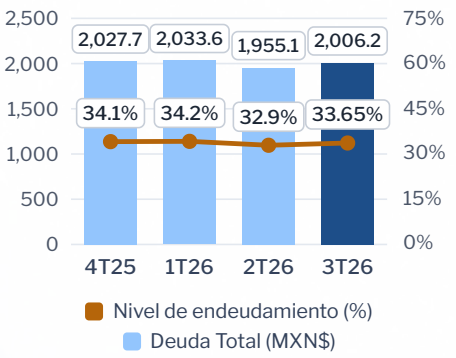
Fuente: Reporte Trimestral 3T26

Deuda y Razones Financieras

CONCEPTO	31-DIC-25	31-MAR-26	30-JUN-26	30-SEP-26	VS 2T26	VS DIC-25
Porción circulante de deuda de largo plazo	51.3	55.2	56.8	61.3	+8.0%	+19.5%
Deuda de largo plazo	1,976.4	1,978.4	1,898.4	1,944.9	+2.5%	-1.6%
Deuda Total (100% en dólares)	**2,027.7**	**2,033.6**	**1,955.1**	**2,006.2**	**+2.6%**	**-1.1%**
Nivel de endeudamiento (%)	34.1%	34.2%	32.9%	33.65%		
Índice de cobertura (veces)	5.77x	5.68x	5.53x	5.39x		
Índice de apalancamiento (veces)	4.57x	4.58x	4.57x	4.59x		
Tasa promedio de la deuda (%)	5.77%	5.77%	5.60%	5.64%		

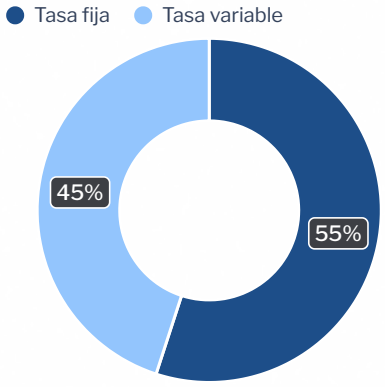
Deuda Total y Nivel de Endeudamiento

Millones de pesos y % del activo total · 4T25 a 3T26



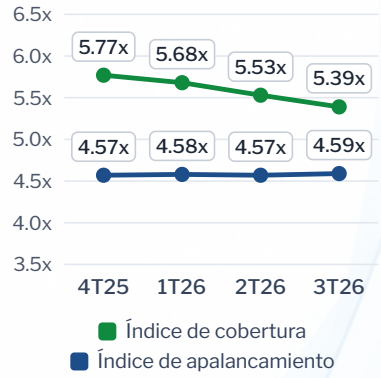
Estructura de Tasa de la Deuda · 3T26

% de la deuda total de MXN$2,006.2



Índices de Cobertura y Apalancamiento

Veces · 4T25 a 3T26



Tenedores de CBFIs

CBFIS EN CIRCULACIÓN
53,444,497
97.71% mercado público · 2.29% fondo de recompra

CBFIS CON DERECHOS ECONÓMICOS
50,815,551
Base del FFO de Ps. 0.248 por CBFI

CBFIS EN TESORERÍA
78,244,711
131,689,208 CBFIs con efectos de dilución

DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS
Sin pago
No hubo resultado fiscal al 30-sep-2026

Fuente: Reporte Trimestral 3T26



Fuente: Hubinfosel

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.