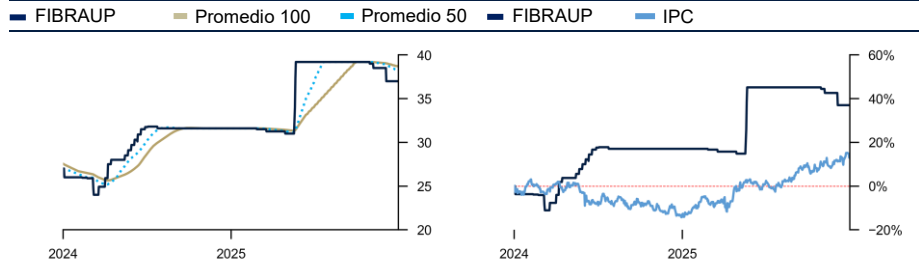


<b>País de Origen</b>	<b>Sector</b>	Bienes Raíces
<b>Mexico</b>	<b>Ramo</b>	Fibra Industrial

**Precio de la Acción al 27-feb.-2026:**  
**37.18**

**Rendimiento vs. IPC**  
(31 Dic 2019 = 0)



Fuente: Precios al cierre de mercado de la BMV.

### Descripción de la empresa ante la BMV en informe anual:

Fibra Upsite es un fideicomiso de inversión en bienes raíces (FIBRA) especializado en el desarrollo, arrendamiento y administración de inmuebles industriales en México. Su modelo de negocio abarca todo el ciclo de valor inmobiliario, desde la adquisición de terrenos y desarrollo de naves industriales, hasta su estabilización y eventual venta, lo que permite generar rendimientos atractivos y sostenibles para sus inversionistas.

El portafolio de Fibra Upsite está conformado por seis activos industriales —algunos completamente desarrollados y otros en reserva territorial— ubicados en los estados de Baja California, Chihuahua, Tlaxcala, Estado de México, Querétaro y Guanajuato. Sus propiedades están enfocadas en atender la demanda de empresas manufactureras y logísticas vinculadas al nearshoring y la exportación, ofreciendo espacios industriales modernos, eficientes y con certificaciones de calidad.

El fideicomiso está administrado por un equipo con amplia experiencia en el sector inmobiliario industrial, cuyo esquema de incentivos está alineado con los intereses de los inversionistas, operando bajo un presupuesto aprobado y sin comisiones de desempeño. Además, su gobierno corporativo garantiza transparencia, disciplina financiera y operación institucional.

Con un portafolio 100% arrendado y contratos denominados en dólares, Fibra Upsite se consolida como una de las plataformas industriales más rentables y ágiles del mercado mexicano, aprovechando las oportunidades que ofrece el reacomodo global de cadenas de suministro y el crecimiento del nearshoring.

### Comportamiento de precio y últimas noticias (27-feb.-2026):

- Fibra Upsite (FIBRAUP) acumula un rendimiento de 0.51% en lo que va del año, frente al 11.04% que registra el IPC. Este mes de febrero, Fibra Upsite registra un retroceso de -5.25%, colocándose en MXN 37.18. En los últimos 12 meses, el desempeño asciende a 18.03% mientras que el índice se coloca en 35.73%. El precio de cotización actual (MXN 37.18) se encuentra por debajo de la media de 200 días (MXN 38.63) y por debajo de la de 50 días (MXN 37.56).
- En los últimos 200 días la acción de Fibra Upsite ha cotizado en un rango MXN 36.99 / 39.24.
- El Precio Objetivo del Consenso del Mercado asigna un rendimiento esperado del 69.45% en los próximos 12 meses cuando la acción pueda alcanzar los MXN 63.00.

**Rendimiento Potencial<sup>1/</sup>**  
(en moneda local) (12 M) **69.45%**

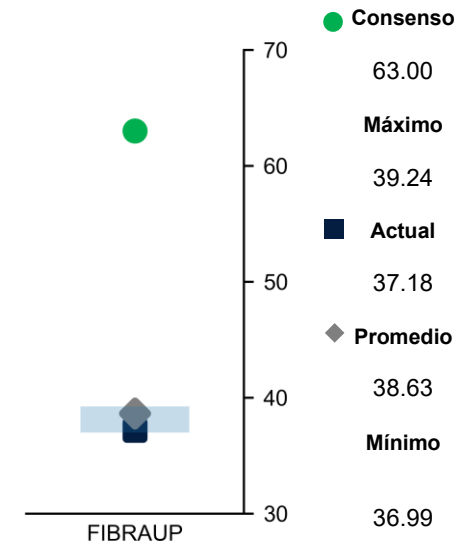
**Precio Objetivo del Consenso**  
(en moneda local) 63.00

**Precio de Cierre (27-feb.-2026)**  
(en moneda local) 37.18

**Número de Coberturas<sup>2/</sup>** 1



### Rango de Precios en los Últimos 200 días



Fuente: Precios al cierre de mercado de la BMV.

### Notas:

**1/ Rendimiento Potencial:** Se define como la razón entre el precio promedio esperado en 12 meses del consenso de analistas contra el precio actual de la acción en el mercado. Un rendimiento potencial positivo implica una expectativa de subida en el precio de la acción en los próximos 12 meses.

**2/ Número de Coberturas:** Las coberturas de análisis fundamental de las distintas casas de bolsa del mundo.

# Límite de Responsabilidades

31 de diciembre de 2025 | Actualización

La información contenida en este comunicado electrónico y en cualquier documento adjunto es confidencial y está destinada únicamente al uso del destinatario. La información y el material presentados se proporcionan únicamente con fines informativos. Está prohibido difundir, divulgar o copiar la información aquí contenida. Si ha recibido este comunicado por error, le rogamos lo notifique inmediatamente a la persona que la ha enviado. Actinver y/o cualquiera de sus subsidiarias no garantizan que la integridad de este correo electrónico o de sus archivos adjuntos se haya mantenido ni que esté libre de interceptación, interferencias o virus, por lo que su lectura, recepción o transmisión será responsabilidad de quien lo haga. Es aceptado por el bajo la condición de que los errores u omisiones no constituirán base alguna para ninguna reclamación, demanda o motivo para actuar.

Guía para recomendaciones sobre inversión en emisoras bajo cobertura que formen parte, o fuera, del Índice de Precios y Cotizaciones (S&P/BMV IPC).

Nuestras recomendaciones se fijan en base a un rendimiento estimado, mas no asegurado, por tanto los lectores deben ser conscientes de que una serie de elementos cualitativos también se han tenido en cuenta a fin de determinar la decisión final de cada analista sobre la recomendación. Estos incluyen el perfil de riesgo específico, la posición financiera, acciones corporativas pendientes y el grado de certeza de las proyecciones financieras, entre otros.

SUPERIOR A MERCADO: Rendimiento Total [RT] (incluyendo dividendos) hacia el cierre del 2026 superior al RT del IPC.

IGUAL A MERCADO: Rendimiento Total [RT] (incluyendo dividendos) igual (+/- 3.5%) al RT del IPC.

INFERIOR A MERCADO: Rendimiento Total [RT] (incluyendo dividendos) inferior al RT del IPC.

## Declaraciones Importantes:

a) De los Analistas:

"Los analistas que elaboramos Reportes de Análisis: Norma Enriqueta Arias Andrade, José Luis Bezies Cortés, Enrique Covarrubias Jaramillo, José Ramón De la Rosa Flores, Ángel Gabriel Delfín Alvarado, Ander Dunand Soto Campa, Axel Giesecke Valdés, Javier Hano Garrido, Antonio Hernández Vélez Leija, Enrique López Navarro, Samuel Martínez Aranda, Gustavo Alejandro Muñoz Avilés, Ramón Ortiz Reyes, Iván Alejandro Ramos Herrera, Héctor Javier Reyes Argote, Helena Ruiz Aguilar y Josemaría Sañudo Domínguez declaramos":

- 1) "Todos los puntos de vista, acerca de las emisoras bajo cobertura corresponden exclusivamente al analista responsable de la misma y reflejan fidedignamente su visión. Todas las recomendaciones emitidas por los analistas son elaboradas en forma independiente a cualquier entidad, incluyendo a la institución en la que prestan sus servicios o personas morales que pertenecen al mismo grupo financiero o empresarial. El esquema de remuneración no está basado ni relacionado, en forma directa ni indirectamente con alguna recomendación en específico, y sólo se percibe una remuneración de la entidad para la cual los analistas prestan sus servicios."
- 2) "Ninguno de los analistas con cobertura de emisoras mencionadas en este reporte ocupa ningún empleo, cargo o comisión en las emisoras bajo su cobertura, ni en ninguna de las empresas que forman parte del Grupo Empresarial o Consorcio al que éstas pertenezcan. Tampoco los han ocupado durante los doce meses previos a la elaboración del presente reporte."
- 3) "Las recomendaciones sobre emisoras, realizadas por el analista que las cubre, se basan en información pública y no existe garantía alguna de su asertividad con respecto al desempeño que se observe realmente en los valores objeto de la recomendación."
- 4) "Los analistas mantienen inversiones objeto de sus reportes de análisis en las siguientes emisoras:  
ACTINVR B, ALTERNA B, AZTECA CPO y LALA B.

b) De Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Grupo Financiero Actinver

- 1) Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Grupo Financiero Actinver, en ningún caso podrá garantizar el sentido de las recomendaciones contenidas en los reportes de análisis para asegurar una futura relación de negocios.
- 2) Todas las unidades de negocio de Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Grupo Financiero Actinver pueden explorar realizar negocios con cualquier compañía mencionada en los documentos de análisis. Toda compensación por servicios dada en el pasado o en el futuro, recibido por Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Grupo Financiero Actinver por parte de cualquier compañía mencionada en este reporte no ha tenido y no tendrá ningún efecto en la compensación otorgada a los analistas. Sin embargo, así como ocurre con cualquier otro empleado de Grupo Actinver y sus filiales, la compensación que puedan gozar nuestros analistas será afectada por la rentabilidad de la que goce Grupo Actinver y sus filiales.
- 3) Al cierre de cada uno de los tres meses anteriores, Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Grupo Financiero Actinver, NO ha mantenido inversiones, directa o indirectamente, en Valores o Instrumentos financieros derivados, cuyo subyacente sean Valores, objeto de los Reportes de Análisis, que representen el uno por ciento o más de su cartera de Valores, cartera de inversión, de los Valores en circulación o del subyacente de los Valores de que se trate, con excepción de los siguientes: AHMSA \*, ALTERNA B, CADU A, FINN 13, FPLUS 16, GMEXICO B, HCITY \*, NEXT 25, SARE B, SPORT S.
- 4) Ciertos Consejeros y directivos de Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Grupo Financiero Actinver ocupan un cargo similar en las siguientes emisoras: ACTINVR, ALTERNA, CIE, FUNO, SPORT, WALMEX.

La fecha en la carátula de este reporte es su fecha de distribución. Este reporte será distribuido entre todas aquellas personas que puedan cumplir con el perfil para la adquisición del tipo de valores sobre los que se recomienda en su contenido, la concentración en cada contrato por tipo de perfil se encuentra detallada en la siguiente liga: [Límite de Concentración por tipo de Perfil aquí](#)

## Aviso de Privacidad

Grupo Financiero Actinver S.A. de C.V. (incluyendo las entidades que controla), mejor conocido como Grupo Financiero Actinver (en lo sucesivo el Grupo), con domicilio en la calle Montes Urales 620 piso 2, colonia Lomas de Chapultepec, Ciudad de México, alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000, en la Ciudad de México, México con portal de internet [www.actinver.com](http://www.actinver.com), es el responsable del uso y protección de sus datos personales, y al respecto le informamos lo siguiente: De manera adicional, utilizaremos su información personal para las siguientes finalidades secundarias que no son necesarias para el servicio solicitado, pero que nos permiten y facilitan brindarle una mejor atención:

- Difusión de servicios financieros que presta el Grupo.
- Información relativa para la contratación de productos financieros que ofrece el Grupo.
- Mercadotecnia o publicitaria
- Prospección comercial

Si usted ha aceptado el uso de este medio de comunicación se entiende que ha aceptado el tratamiento de sus datos personales para las finalidades descritas con anterioridad. En caso de que no desee que sus datos personales se utilicen para estos fines secundarios, no acepte el uso de este medio de comunicación y no lo utilice.

Para conocer mayor información sobre los términos y condiciones en que serán tratados sus datos personales, como los terceros con quienes compartimos su información personal y la forma en que podrá ejercer sus Derechos ARCO, puede consultar el aviso de privacidad integral en: [www.actinver.com](http://www.actinver.com)