

ANÁLISIS FINANCIERO

Al finalizar el 4Q 2022, el flujo de operación (FFO) que reportó Fibra Upsite por CBFÍ disminuyó ligeramente en comparación con el 4Q 2021, pasando de \$0.1118 a \$0.1075 pesos.

El efectivo disminuyó en 28.07% debido a la construcción de nuevos edificios a lo largo del 2022 y al hecho de que no se dispuso de algún crédito nuevo en el 4Q 2022 a diferencia del trimestre anterior.

El incremento del Cap Rate implícito se debió a que los ingresos operativos netos (NOI) incrementaron más que el valor de las propiedades de inversión en el periodo de comparación.

ANÁLISIS OPERATIVO

Fibra Upsite sigue enfocada en el segmento inmobiliario industrial.

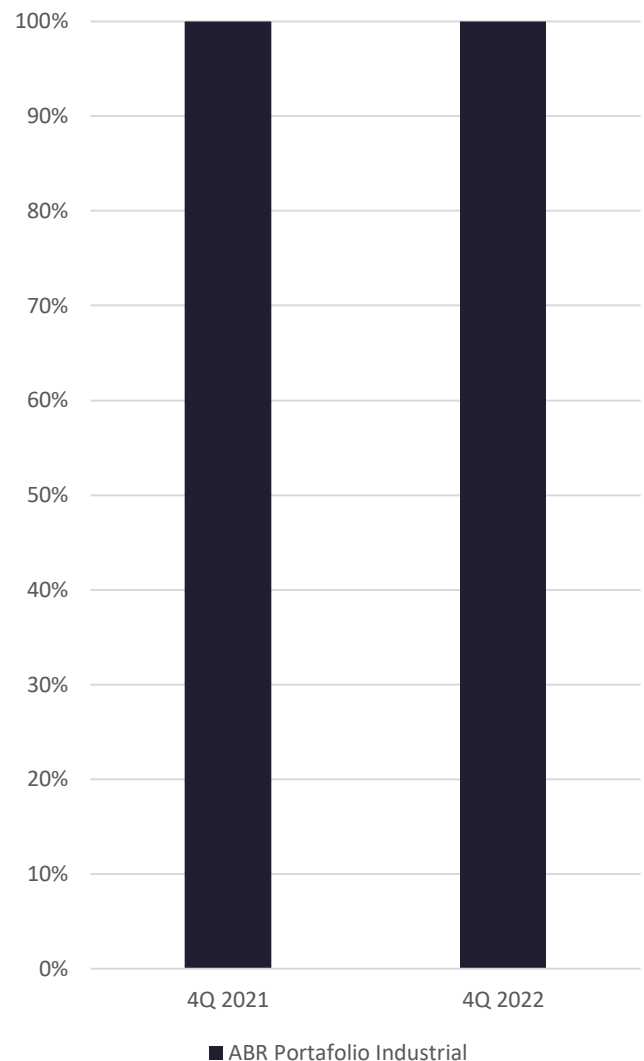
Actualmente, Fibra Upsite tienen ocupado el 100% de sus edificios construidos y es posible que en los próximos meses firme un nuevo contrato de arrendamiento para el espacio de su edificio en Tlaxcala. Además, en este periodo rentó el 57% de su edificio en construcción en Ciudad Juárez.

VARIABLES FINANCIERAS

Variable	4Q 2021	4Q 2022	Cambio porcentual
NOI	\$20,225,382	\$29,750,931	47.1%
Efectivo	\$686,706,000	\$493,966,000	-28.07%
FFO que reporta la FIBRA por CBFÍ	\$0.11	\$0.11	-3.89%
NAV por CBFÍ	\$53.57	\$53.82	0.48%

Variable	4Q 2021	4Q 2022	Diferencia en puntos base
Cap Rate Implícito	3.45%	4.27%	83
LTV	14.19%	24.54%	1034
Margen NOI	85.83%	80.22%	-561

Composición del portafolio



Tasa de ocupación

