

**ANÁLISIS FINANCIERO**

Al cierre del 1Q 2023, Fibra Upsite presentó incrementos de 3.79% y 146 puntos base en el NAV (*Net Asset Value*) por CBFI y el Cap Rate Implícito respectivamente, derivado del aumento en la valuación de los activos de la Fibra. Cabe notar que, Fibra Upsite terminó de construir 2 edificios, los cuales suman a los activos y su valor se refleja en la valuación.

Upsite tuvo un aumento de los Ingresos Operativos Netos (NOI) de casi el doble (96.7%) por los nuevos arrendamientos generados en los últimos 12 meses. Esto muestra una perspectiva alentadora para la Fibra.

**ANÁLISIS OPERATIVO**

El portafolio de Upsite finalizó el trimestre con una superficie rentable de 171,098 m<sup>2</sup>, distribuidos en nueve propiedades ubicadas en Chihuahua, Tijuana y Tlaxcala.

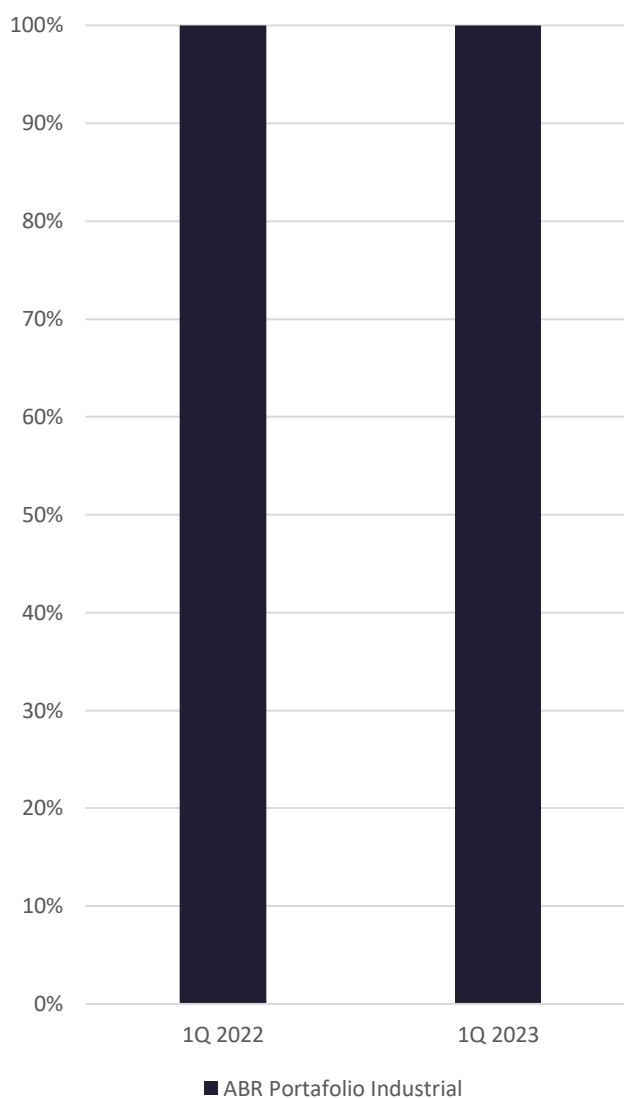
La tasa de ocupación tomando en cuenta únicamente edificios construidos es del 100%, gracias a la reciente firma de un contrato de arrendamiento en su edificio ubicado en Tlaxcala. Fibra Upsite tiene en construcción un proyecto en Ciudad Juárez que suma 34,237 m<sup>2</sup>.

**VARIABLES FINANCIERAS**

Variable	1Q 2022	1Q 2023	Cambio porcentual
<b>NOI</b>	\$16,012,980	\$31,499,516	96.71%
<b>Efectivo</b>	\$854,728,000	\$516,453,000	-39.58%
<b>FFO que reporta FIBRA por CBFI</b>	\$-0.1	\$-0.17	70.69%
<b>NAV por CBFI</b>	\$52.7	\$54.7	3.79%

Variable	1Q 2022	1Q 2023	Diferencia en puntos base
<b>Cap Rate Implícito</b>	2.79%	4.25%	146
<b>LTV</b>	21.54%	26.23%	470
<b>Margen NOI</b>	80.8%	81.96%	116

**Composición del portafolio**



**Tasa de ocupación**

