
FIBRA NOVA®

Resultados del Cuarto Trimestre 2021.

Chihuahua, Chihuahua, a 2 de febrero de 2022 Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver Fiduciario del Fideicomiso F/2870 o Fibra Nova. (BMV: FNOVA) fideicomiso mexicano de infraestructura y bienes raíces dedicado a adquirir, desarrollar, arrendar y administrar propiedades inmobiliarias anuncia sus resultados del cuarto trimestre.

Las cifras presentadas en este reporte han sido preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en ingles) y en términos nominales. Las cifras expresadas en dólares estadounidenses han sido convertidas de conformidad con la IAS 21 salvo donde se indique lo contrario. Adicionalmente, los resultados financieros contenidos en el presente reporte no han sido auditados.

La información contenida en este reporte incluye determinadas declaraciones con respecto al desempeño financiero y operativo esperado, las cuales se basan en información financiera, niveles de operación y condiciones del mercado vigentes a la fecha, así como en estimaciones realizadas por la administración. Por lo tanto, las estimaciones a futuro están sujetas a incertidumbres que pueden provocar cambios en función de diversos factores que no se encuentran bajo el control de Fibra Nova. Las cifras expresadas en dólares son única y exclusivamente para efectos de reporte.

Información Relevante del Cuarto Trimestre del 2021:

- El portafolio inmobiliario de Fibra Nova al 31 de diciembre estaba compuesto por 107 propiedades.
- Al cierre del 4T21 se contaba con un total de 497,001 metros cuadrados de Área Bruta Rentable (ABR) y 1,653 hectáreas del portafolio agroindustrial.
- La tasa de ocupación es del 100%.
- Los ingresos totales ascendieron a $231.6 millones de pesos ($11.1 millones de dólares).
- El EBITDA ascendió a $209.6 millones de pesos ($10.0 millones de dólares).
- El Flujo de Operación (FFO) se ubicó en $185.8 millones de pesos ($8.9 millones de dólares).
- Durante el trimestre realizamos una distribución en efectivo por $155.4 millones de pesos.

Información Relevante del Trimestre:
Indicadores Financieros

	MXN			USD		
	IVT20	IVT21	Var %	IVT20	IVT21	Var %
Ingresos totales	142,672	231,587	62.3%	6,844	11,097	62.1%
Ingresos por rentas	141,641	221,138	56.1%	6,795	10,597	56.0%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	138,895	226,122	62.8%	6,664	10,836	62.6%
Margen NOI %	97.4%	97.6%		97.4%	97.6%	
EBITDA	129,198	209,627	62.3%	6,200	10,046	62.0%
Margen EBITDA %	90.6%	90.5%		90.6%	90.5%	
Flujo de Operación (FFO)	111,750	185,830	66.3%	5,365	8,904	66.0%
Distribuciones [1]	111,750	179,720	60.8%	5,365	8,611	60.5%
Por CBFI:						
Distribuciones [1]	0.4623	0.5354		0.0222	0.0257	
Activo Circulante	43,614	200,241				
Propiedades de Inversion	7,008,289	11,665,688				
Deuda	1,941,306	4,612,926				
Pasivo Total	1,969,495	4,689,132				
Patrimonio del Fideicomiso	5,117,909	7,219,908				
CBFIs:						
CBFI´s en Circulacion	241,715,825	335,667,723				
Indicadores Operativos:						
Número de Propiedades	99	107				
Área Bruta Rentable (ABR)*	350,210	497,001				
Tasa de Ocupación	100%	100%				
Plazo promedio de renta remanente	6.2	7.8				

[1] Las distribuciones del 4T21 son estimadas en base al FFO calculado.

* No incluye el portafolio agroindustrial

Nota. La conversión a dólares para efectos del reporte se realiza de acuerdo a lo establecido en la IAS 21.

FIBRA NOVA

Comentarios del Director General

Estimados inversionistas

Me es grato informar un trimestre más de crecimiento sostenido de Fibra Nova, y por primera vez alcanzamos más de mil millones de pesos en rentas anualizadas con contratos de arrendamiento de largo plazo, logrando un importante hito para Fibra Nova. A poco más de 4 años desde la salida a bolsa, este crecimiento representa prácticamente haber triplicado el valor de la compañía manteniendo los parámetros de rentabilidad y generación de flujo que ha caracterizado a Fibra Nova.

El desempeño mostrado durante 2021 permitió reafirmar que el modelo de negocio es sustentable y que además ha sorteado con éxito los estragos que ha dejado a casi dos años la pandemia del Covid 19, pero que los fundamentales de nuestra manera de operar nos han permitido seguir creciendo a doble digito, y continuar invirtiendo en activos estratégicos, es por ello que en este cuarto trimestre anunciamos la adquisición de un terreno de 32 hectáreas en Cd Juárez, en el cual estaremos desarrollando un nuevo parque industrial, este parque cuenta con toda la infraestructura eléctrica y de servicios ya desarrollada. Igualmente hace algunos días anunciamos un nuevo acuerdo vinculante para la adquisición de 7 hectáreas que permitirá ampliar nuestro Parque Tecnológico Bafar en Chihuahua sumando en total 21 hectáreas disponibles. Estas reservas permitirán a Fibra ofrecer una solución inmobiliaria acorde a las necesidades de nuestros potenciales inquilinos.

Durante este trimestre logramos la extensión del contrato con Legget & Platt por 5 años incluyendo la ampliación del inmueble arrendado y recientemente en enero firmamos un nuevo contrato con BWI para el arrendamiento de una segunda nave industrial lo cual es un claro indicador de la confianza de nuestros inquilinos hacia Fibra Nova.

En cuanto a resultados financieros, nuestros ingresos totales alcanzaron los $231.6 millones de pesos con un incremento del 62.3% contra el año anterior mientras nuestro EBITDA y FFO alcanzaron los $209.6 millones y $185.8 millones de pesos con un margen del 91% y 82%, respectivamente.

Ante estos resultados, y gracias a la confianza de nuestros inversionistas, el precio del certificado supero los $25.48 pesos por CBFI al cierre del año, generando un incremento de más del 30% contra el precio original de salida a bolsa.

No me queda más que agradecer a todo el equipo de Fibra Nova por un año más de excelentes resultados.

Guillermo Medrano

Director General

Resultados Operativos

La información presentada en este apartado se determina en base a contratos firmados, pudiendo no coincidir con los resultados financieros por aquellos proyectos que aún no inician operación o se encuentran en proceso de estabilización y cuentan con un contrato de arrendamiento firmado. Las cifras en dólares se manejan a tipo de cambio informativo de 20 pesos por dólar.

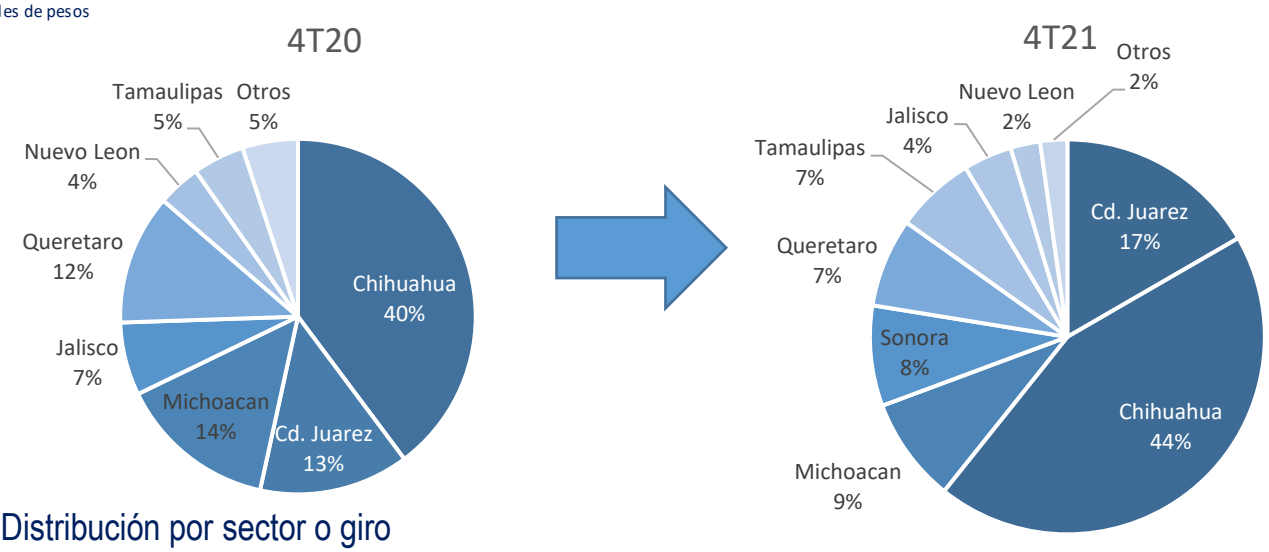
Al 31 de diciembre de 2021 nuestro portafolio estaba compuesto por 107 propiedades y un total de 497,001 metros cuadrados de ABR y 1,653 hectáreas del portafolio agroindustrial.

Diversificación geográfica del ingreso

Nuestro portafolio se encuentra diversificado geográficamente de la siguiente forma: el estado de Chihuahua con una mayor concentración al ubicarse en 60.7%, seguido por Michoacán con 8.6%, Querétaro 7.3%, Sonora con 8.2%, Tamaulipas 6.5% y Jalisco 4.0%.

Portafolio	Propiedades	ABR (m2)	Renta Anualizada*	% Ingresos	Renta Anualizada USD*	% Ocupación	Vigencia contratos
Chihuahua	25	125,226.3	282,046.7	27.3%	14,102.3	100.0%	8.7
Cd. Juarez	19	143,119.7	171,873.8	16.7%	8,593.7	100.0%	5.0
Michoacan	1	42,596.0	88,742.2	8.6%	4,437.1	100.0%	5.9
Sonora	12	54,332.5	84,880.2	8.2%	4,244.0	100.0%	9.6
Queretaro	5	23,174.1	75,120.7	7.3%	3,756.0	100.0%	7.4
Tamaulipas	6	49,438.9	67,433.1	6.5%	3,371.7	100.0%	8.7
Jalisco	3	26,630.4	41,056.1	4.0%	2,052.8	100.0%	6.3
Nuevo Leon	3	17,393.7	25,065.7	2.4%	1,253.3	100.0%	3.7
Otros	31	15,089.9	22,804.6	2.2%	1,140.2	100.0%	5.1
Total	**105**	**497,001.4**	**859,023.1**	**83.3%**	**42,951.2**	**100.0%**	**6.5**
Chihuahua Agro	2	1,653 ha	172,646.1	16.7%	8,632.3	100.0%	14.4
Total	**107**		**1,031,669.2**	**100%**	**51,583.5**	**100.0%**	**7.8**

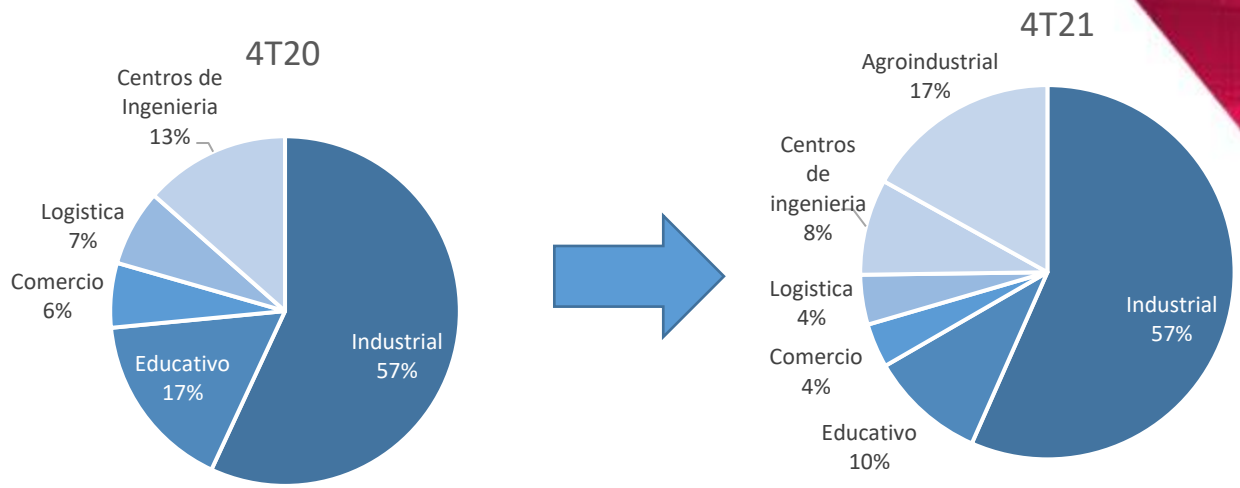
*miles de pesos



Distribución por sector o giro

Fibra Nova mantiene una diversificación del ingreso en sectores económicos de alto dinamismo. Al 31 de diciembre, el portafolio inmobiliario se encontraba distribuido de la siguiente forma: el 57.0% corresponde al sector industrial, 16.7% agroindustrial, 9.9% educativo, centros de ingeniería 8.3%, comercio 3.8% y 4.3% al sector logística.

Resultados Operativos



Portafolio	Propiedades	ABR (m2)	Renta Anualizada*	% Ingresos	Renta Anualizada USD*	% Ocupación	Vigencia contratos
Industrial	22	369,219.2	587,724.1	57.0%	29,386.2	100.0%	6.8
Educativo	3	43,081.8	102,534.2	9.9%	5,126.7	100.0%	6.1
Comercio	65	23,431.2	39,054.5	3.8%	1,952.7	100.0%	5.3
Logistica	10	36,345.5	44,022.5	4.3%	2,201.1	100.0%	4.3
Centros de ingenieria	5	24,923.7	85,687.8	8.3%	4,284.4	100.0%	6.1
Total	**105**	**497,001.4**	**859,023.1**	**83.3%**	**42,951.2**	**100.0%**	**6.5**
Agroindustrial	2	1,653 ha	172,646.1	16.7%	8,632.3	100.0%	14.4
Total	**107**		**1,031,669.2**	**100%**	**51,583.5**	**100.0%**	**7.8**

*miles de pesos

Composición por clientes principales

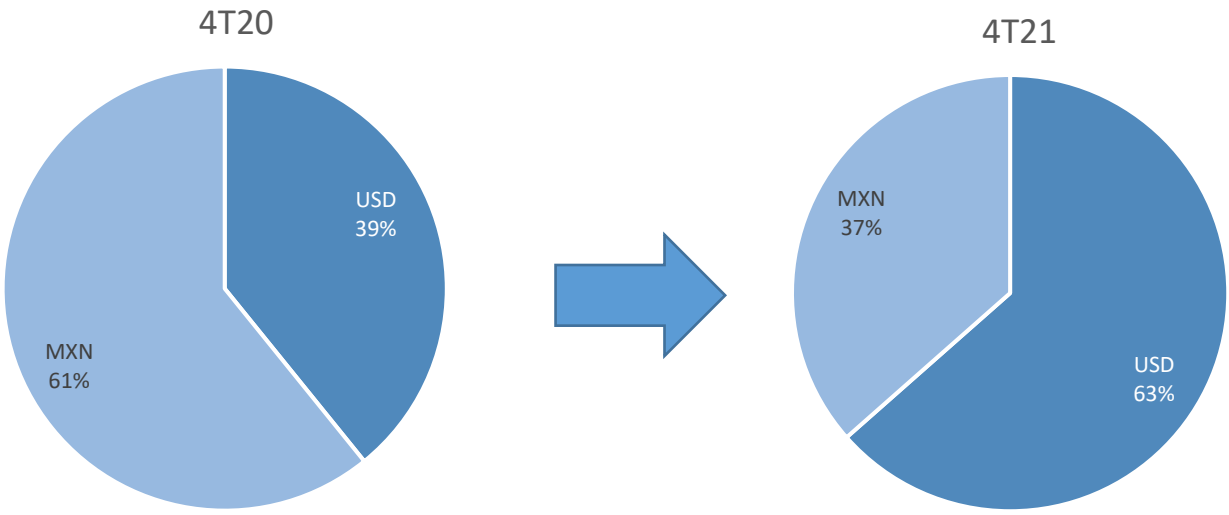
Al cierre del 4T21, el porcentaje de los ingresos por los principales clientes se muestra a continuación.

Portafolio	Propiedades	ABR (m2)	Renta Anualizada*	% Ingresos	Renta Anualizada USD*	% Ocupación	Vigencia contratos
Grupo Bafar - Alimentos	72	108,571.2	210,208.8	20.4%	10,510.4	100.0%	5.5
Grupo Bafar - Agroindustrial	2	16,533,500.0	172,646.1	16.7%	8,632.3	100.0%	14.4
Grupo Bafar - Otros negocios	2	7,053.3	51,644.8	5.0%	2,582.2	100.0%	6.3
Laureate	3	43,081.8	102,534.2	9.9%	5,126.7	100.0%	6.1
Visteon	6	51,388.1	101,916.4	9.9%	5,095.8	100.0%	7.6
Black&Decker	1	46,392.2	75,851.2	7.4%	3,792.6	100.0%	10.1
BWI	2	16,950.2	43,372.1	4.2%	2,168.6	100.0%	11.0
Masterbrand	1	26,174.4	35,577.9	3.4%	1,778.9	100.0%	10.4
Lear	1	22,583.7	33,907.2	3.3%	1,695.4	100.0%	9.8
Electrolux	1	17,826.0	25,567.7	2.5%	1,278.4	100.0%	4.0
Legget & Platt	1	31,311.1	29,161.9	2.8%	1,458.1	100.0%	5.5
RR Donnelly	1	15,055.0	19,274.4	1.9%	963.7	100.0%	0.2
Tecma	1	15,175.8	19,013.7	1.8%	950.7	100.0%	7.0
FireFox	1	12,210.9	16,317.6	1.6%	815.9	100.0%	3.1
Veritiv	1	15,156.6	14,170.0	1.4%	708.5	100.0%	3.1
Otros	11	68,071.1	80,505.2	7.8%	4,025.3	100.0%	3.5
Total	**107**	**17,030,501.4**	**1,031,669.2**	**100.0%**	**51,583.5**	**100.0%**	**7.8**

*miles de pesos

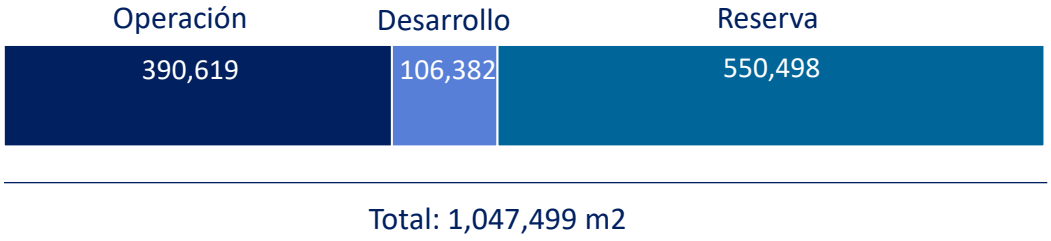
Rentas en moneda en dólares

Al 31 de diciembre, el porcentaje de los ingresos denominados en moneda nacional corresponde al 36.5% y el restante 63.5% a ingresos denominados en dólar estadounidense.



Reservas territoriales

Con la incorporación de las 32 ha adquiridas de Electrolux en Cd Juarez y las 7 ha anunciadas en enero de 2022 sumando en total 21 ha en Chihuahua. Fibra Nova contará con 550 mil metros cuadrados de tierra para el desarrollo de nuevos proyectos.



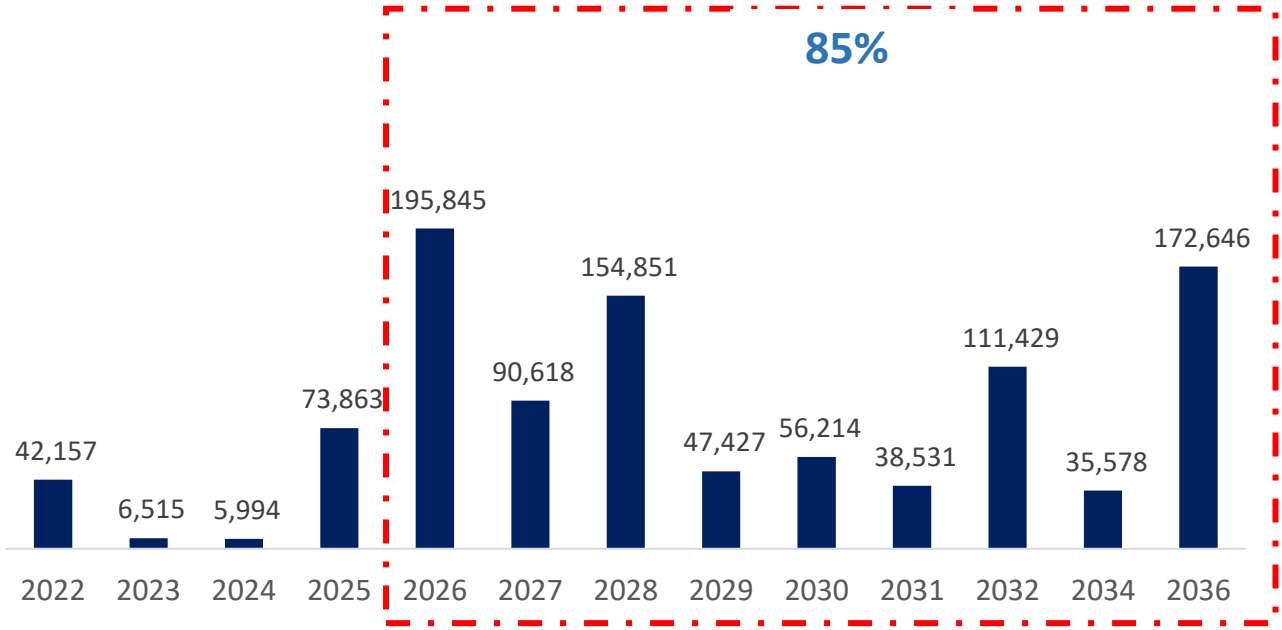
Total: 1,047,499 m2

Portafolio Agroindustrial

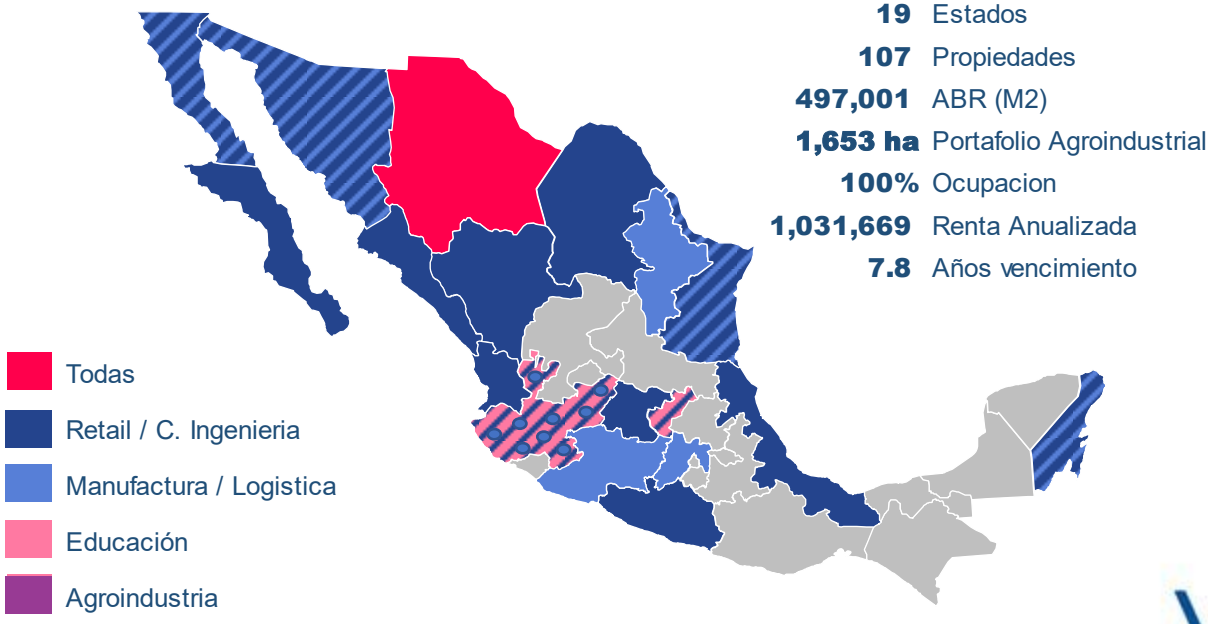
16,533,500 m2

Vencimiento de contratos de arrendamiento

Tenemos terminaciones de contratos de arrendamiento escalonadas. Al 31 de diciembre de 2021 los contratos de arrendamiento que representan el 85% de las rentas anualizadas cuentan con vencimientos posteriores a 2025.



Portafolio Fibra Nova



19 Estados
107 Propiedades
497,001 ABR (M2)
1,653 ha Portafolio Agroindustrial
100% Ocupacion
1,031,669 Renta Anualizada
7.8 Años vencimiento

FIBRA NOVA

Resultados Financieros

Ingresos Totales

Los ingresos totales para el cuarto trimestre del año fueron $231.6 millones, de los cuales $221.1 millones corresponden a ingresos por rentas. Los ingresos totales presentan un incremento del 62.3% en comparación con los $142.7 millones reportados al cuarto trimestre del año anterior. Este incremento se debe a los arrendamientos de las naves industriales de BWI, Electrolux y Lear, los cuales comenzaron en 2021 y al portafolio agroindustrial que comenzó el cobro de rentas en este cuarto trimestre.

Los ingresos acumulados presentan un incremento del 23.1% en comparación con los $561.2 millones de pesos reportados el año anterior para colocarse en $690.5 millones de pesos en 2021.

Gastos de operación y administración

Al cuarto trimestre, los gastos de operación ascendieron a $5.5 millones de pesos, los cuales corresponden a gastos de administración y servicios, mantenimientos y seguros.

Los gastos de administración del periodo ascendieron a $16.5 millones de pesos, en comparación a los $9.8 millones del mismo periodo del año anterior. De este importe $10.4 millones de pesos corresponden a gastos cubiertos por Fibra Nova a cuenta de algunos inquilinos los cuales nos fueron reembolsados.

Como consecuencia de lo anterior, la utilidad de operación se coloca en $209.6 millones de pesos con un margen operativo de 90.5% y un incremento del 62.3% en relación a los $129.1 millones del mismo periodo del año anterior.

Los gastos de operación acumulados se ubicaron en $19.1 millones de pesos y los gastos administrativos se colocaron en $46.2 millones de pesos. En su totalidad los gastos presentan un incremento del 24% en comparación al 2020 lo cual atiende al crecimiento natural del portafolio.

Gasto y Producto Financiero

Los gastos por intereses ascendieron a $23.8 millones de pesos los cuales presentan un incremento del 43.4% en relación con los $16.6 millones del 4T20 como consecuencia del financiamiento adquirido para impulsar el crecimiento del portafolio.

Presentamos una utilidad cambiaría por $5.7 millones de pesos generada principalmente por la revaluación de nuestros pasivos bancarios en dólares. Adicionalmente, para el 4T21 registramos un beneficio por revaluación de propiedades por $154.1 millones de pesos.

Los gastos por intereses acumulados se colocaron en $72.9 millones de pesos con un incremento del 10.6% en comparación a los $63.1 millones del año pasado. En el año presentamos perdidas cambiarias por un total de $75.1 millones de pesos las cuales atienden en su mayoría a la revaluación de la deuda bancaria en moneda extranjera.

Utilidad neta

Por lo anterior, la utilidad neta al cuarto trimestre de 2021 se ubicó en $345.6 millones de pesos mientras la utilidad neta acumulada se colocó en $822.2 millones, recordando que durante el año registramos un beneficio por revaluación de nuestras propiedades de inversión por $344.4 millones de pesos generado principalmente por la revaluación del portafolio industrial.

EBITDA

Por su parte el EBITDA ascendió en este periodo a $209.6 millones de pesos con un margen EBITDA de 90.5% en relación a los ingresos totales y presenta un incremento del 62.3% en comparación con los $129.2 millones del mismo periodo del año anterior. El EBITDA acumulado se ubicó en $625.3 millones de pesos con un incremento del 22.9%.

NOI

El ingreso operativo neto (NOI) ascendió a $226.1 millones de pesos con un margen en relación a los ingresos totales del 97.6%. Esto representa un incremento del 63.4% en comparación con los $138.4 millones del año anterior. El NOI acumulado se ubicó en 671.4 millones de pesos con un incremento del 23.1% en comparación al 2020.

FFO

Fibra Nova ha adoptado la metodología propuesta por Amefibra para la estandarización del cálculo del FFO en la industria mexicana. De este modo, el FFO ajustado se posicionó en $185.8 millones con un margen FFO de 80% y un incremento del 66.3% en relación al mismo trimestre del año anterior.

	IVT20	IVT21
Utilidad neta	**357,311**	**345,598**
Depreciación y amortización	85	30
Utilidad Venta de propiedades	-	-
Revaluación de propiedades	(47,474)	(154,084)
Fluctuación cambiaría no realizada	(198,232)	(5,691)
Provisiones Bono Ejecutivo	60	(62)
Otros efectos	-	39
FFO	**111,750**	**185,830**

*FFO calculado de acuerdo a los lineamientos de AmeFibra

Balance General

Efectivo

Respecto a la posición de efectivo, al 31 de diciembre de 2021 Fibra Nova contaba con $139.0 millones de pesos.

Capital de Trabajo

Al 31 de diciembre de 2021, las cuentas por cobrar a clientes ascendían a $3.6 millones de pesos y estaban integrada en su totalidad por gastos de mantenimiento, seguros y otros gastos que los inquilinos nos reembolsan bajo nuestros contratos triple neto. Los impuestos por recuperar, principalmente IVA, ascendían a $55.5 millones de pesos.

Propiedades de inversión y otros activos no circulantes

Al 31 de diciembre de 2021, el valor de las propiedades de inversión era de $11,665.7 millones de pesos. De los cuales $ 1,039.5 millones corresponden a propiedades en desarrollo, principalmente los inmuebles de Stanley Hermosillo y Masterbrand en Reynosa. Durante el año hemos realizado inversiones por $2,307.1 millones de pesos adicionales a los $2,006 millones de pesos del portafolio agroindustrial aportado.

Deuda Bancaria

Al 31 de diciembre de 2021, la deuda bancaria ascendía a $4,536.8 millones. De los cuales el 96% corresponde a deuda bancaria denominada en dólares.

	Denominación	Tasa	Garantia	Vencimiento	Monto
BBVA Bancomer	USD	LIBOR + 2.15%	No	18.02.2022	102,579
Inbursa	USD	LIBOR + 2.15%	No	11.02.2022	635,987
Total Deuda Corto Plazo					**738,566**

	Denominación	Tasa	Garantia	Vencimiento	Monto
Bancomext	USD	LIBOR + 2.46%	Si	20.03.2027	1,025,785
Bancomext	USD	2.85%	Si	28.03.2028	597,007
Bancomext	USD	LIBOR + 1.8%	Si	20.09.2028	394,927
Bancomext	USD	3.10%	Si	20.09.2028	272,859
Scotiabank	USD	3.50%	Si	26.12.2025	291,049
HSBC	USD	LIBOR + 2.30	Si	08.12.2023	1,025,785
BBVA Bancomer	Mxn	7.80%	Si	30.09.2026	133,400
BBVA Bancomer	Mxn	8.30%	Si	30.11.2022	57,400
Total Deuda Largo Plazo					**3,798,212**
- Porción circulante					111,663

*Cifras expresadas en miles de pesos

Prestamos Partes Relacionadas

Al 31 de diciembre de 2021, se contaba con una deuda por $76.1 millones de pesos con Vextor Activo SOFOM por un préstamo a TIIE +1.25%.

	Denominación	Tasa	Garantia	Vencimiento	Monto
Vextor Activo SOFOM	MXN	TIIE + 1.25%	No	31.12.2022	76,148
Total Deuda Vextor					**76,148**

Fibra Nova cuenta con contratos de créditos de largo plazo, los cuales, de acuerdo a las prácticas de mercado, contemplan ciertas obligaciones de hacer y no hacer, entre las cuales se incluye el cumplimiento a las siguientes obligaciones financieras:

- Razón cobertura de pago: El flujo de rentas sobre la amortización de capital y pago de intereses ordinarios no deberá ser menor a 1.25.
- Razón de apalancamiento: Mantener durante la vigencia del contrato una relación de pasivo total a capital contable (Pasivo Total / Capital Contable) no mayor a 3.85.
- Índice de Apalancamiento máximo: El índice de apalancamiento deberá ser menor o igual a 50%.
- Cobertura de servicio de deuda: Mantener un índice de cobertura de deuda igual o mayor a 1.25.
- Cobertura de intereses: Mantener durante la vigencia del contrato una relación de utilidad operativa más depreciación del ejercicio (UAFIR) a gastos financieros netos (UAFIR / Gastos Financieros netos) no menor a 1.6.
- Cobertura de Interés a 12 meses: Mantener una relación de UAFIRDA últimos 12 meses a gasto financiero últimos 12 meses no menor a 3.5 veces.

Al 31 de diciembre de 2021, Fibra Nova se encontraba en cumplimiento de sus obligaciones financieras estipuladas en sus contratos de crédito y de los indicadores financieros estipulados en la circular única de emisoras y los lineamientos de endeudamiento aprobados por la Asamblea de Tenedores.

Índice de Cobertura

	IVT21
Efectivo y Equivalente de Efectivo	138,976
IVA por recuperar	55,454
Utilidad de Operación despues Distribuciones*	290,985
Lineas de Credito Disponibles	4,142,252
Pago de intereses*	182,968
Amortización de Capital*	106,782
Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda	**15.97**

*Estimado próximos 6 trimestres

Los principales indicadores financieros al 31 de diciembre de 2021 son los siguientes:

	IVT20	IT21	IIT21	IIIT21	IVT21
Cobertura de Intereses	7.76	8.47	8.30	8.63	8.79
Razón Apalancamiento	38%	45%	45%	56%	65%
Net Asset Value (NAV)	21.17	21.54	21.21	20.95	21.51

	IVT20	IT21	IIT21	IIIT21	IVT21
Deuda total	1,941,306	2,255,766	3,091,437	3,892,101	4,612,647
Activos Totales	7,087,404	7,575,229	10,286,826	10,976,907	11,908,798
Apalancamiento (LTV)	27.4%	29.8%	30.1%	35.5%	38.7%

Patrimonio Contribuido

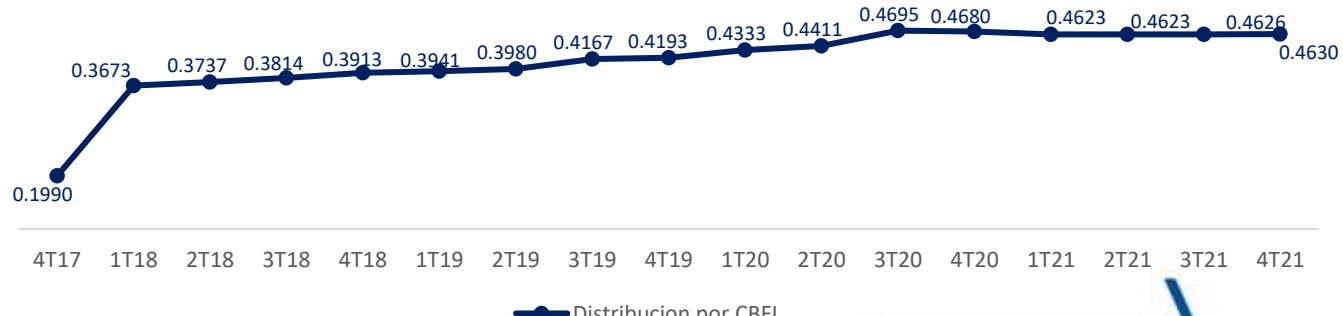
La Asamblea de Tenedores en sesión del 21 de abril de 2021 aprobó la emisión de 93,849,986 CBFIs con derecho de preferencia para los Tenedores actuales a un precio por certificado de $19.50. Los recursos obtenidos de esta nueva emisión fueron utilizados para adquirir el portafolio agroindustrial.

Fondo de Recompra

Al 31 de diciembre de 2021, el fondo de recompra se ubicó en $1.6 millones de pesos. A esta misma fecha se encontraban 93,004 CBFIs en tesorería.

Distribuciones

El Comité Técnico de Fibra Nova aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de $ 155,411,000 pesos con un factor de $0.4630319678628 pesos por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Nova el 17 de noviembre de 2021.



Eventos Relevantes:

El 1 de octubre firmamos un acuerdo vinculante con la multinacional Electrolux para la compra de 32.7 hectáreas en Cd Juárez para el desarrollo de un parque industrial, esta propiedad está desarrollada con más de 17,000 KVAs y más de 15 litros por segundo de servicio de agua. Este nuevo parque se desarrollará en los próximos cuatro años y requeriría de una inversión aproximada de $ 175 millones de dólares.

El 12 de octubre Fitch Ratings ratificó las calificaciones en escala nacional de largo y corto plazo de Fideicomiso 2870 Fibra Nova (Fibra Nova) en 'AA-(mex)' y 'F1+(mex)' con perspectiva estable. Asimismo, ratificó la calificación 'F1+(mex)' de la porción de corto plazo del Programa Multivalor de certificados bursátiles fiduciarios quirografarios de largo y corto plazo de Fibra Nova.

El 1 de noviembre firmamos un convenio modificatorio con Legget & Platt para la extensión del contrato de arrendamiento. Este convenio contempla la ampliación de la propiedad arrendada en Ciudad Juárez por 7,435 metros cuadrados adicionales y se acuerda reiniciar el plazo del arrendamiento por 5 años a partir de la fecha de la entrega sustancial del nuevo desarrollo con opción a dos periodos adicionales de renovación por 3 años cada uno.

El 8 de noviembre anunciamos el pago de una distribución en efectivo correspondiente a reembolso de capital del trimestre de julio a septiembre de 2021, por un monto total de $155'411,000.00 (ciento cincuenta y cinco millones cuatrocientos once mil pesos 00/100 MN), cantidad que, entre el total de los 335,637,733 CBFIs en circulación, equivale a $0.463031967862803 por CBFI. El pago de la se efectuó el día 17 de noviembre de 2021.

Hechos Posteriores

El 21 de enero de 2022 firmamos con BWI un contrato de arrendamiento por 12 años de un edificio industrial de 120,000 pies cuadrados ubicado en la ciudad de Chihuahua. BWI es un fabricante multinacional de componentes para automóviles con operaciones en Europa, Asia y América del Norte. Con esta segunda propiedad, BWI alcanzó 180,000 pies cuadrados en el Parque Tecnológico de Bafar.

El 25 de enero firmamos un acuerdo vinculante para la adquisición de 7.3 hectáreas para agregar un total de 21 hectáreas de terreno adyacente al Parque Tecnológico Bafar en la ciudad de Chihuahua.

Política de Distribuciones:

El Fiduciario distribuirá entre los Tenedores cuando menos una vez al año, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% del Resultado Fiscal del ejercicio inmediato anterior a aquel de que se trate, generado por los Activos Inmobiliarios integrantes del Patrimonio del Fideicomiso, conforme al Artículo 187, fracción VI de la LISR y demás disposiciones fiscales aplicables.

El Fiduciario determinara el Resultado Fiscal del ejercicio fiscal de que se trate, derivado de los ingresos que generen los Activos Inmobiliarios integrantes del Patrimonio del Fideicomiso, en los términos del Título II de la LISR y de las demás disposiciones fiscales aplicables.

El Resultado Fiscal del ejercicio fiscal de que se trate se dividirá entre el número de CBFIs emitidos por el Fideicomiso, para determinar el monto del Resultado Fiscal correspondiente a cada uno de los referidos CBFIs en lo individual.

Los intermediarios financieros que tengan en custodia y administración los CBFIs deberán retener a los tenedores el ISR por el resultado Fiscal que les distribuya aplicando la tasa del Artículo 9 de la LISR sobre el monto distribuido de dicho resultado, salvo que los Tenedores que los reciban estén exentos del pago del ISR por ese ingreso o que dichos intermediarios no estén obligados a efectuar dicha retención conforme a las disposiciones fiscales aplicables.

Glosario de términos:

EBITDA o UAFIDA: se define como el resultado de operación antes de deducir el gasto por depreciaciones y amortizaciones.

Ingreso Operativo Neto (NOI): se define como el ingreso total de las propiedades en arrendamiento después de deducir los gastos directos de la operación de las mismas.

Flujo de la Operación (FFO): es un indicador de desempeño operativo calculado como la utilidad neta más las depreciaciones y amortizaciones y excluyendo los efectos de las utilidades o perdidas en venta de propiedades.

Flujo de la Operación Ajustado AmeFibra: es un indicador de desempeño operativo calculado como la utilidad neta más las depreciaciones y amortizaciones de los activos inmobiliarios, se excluyen los efectos de las utilidades o perdidas en venta de propiedades, efectos por revaluación de propiedades, impuestos por enajenación de activos inmobiliarios, perdidas o ganancias cambiarias, cambios en el valor de instrumentos derivados, provisiones de compensaciones a ejecutivos pagados en CBFIs entre otros conceptos definidos por AmeFibra.

Net Asset Value (NAV): se define como el valor de los activos después de deducir los pasivos u obligaciones, entre el número de CBFIs en circulación.

Apalancamiento (LTV): de conformidad con el anexo AA de la circular única se calcula como el financiamiento más deuda bursátil entre el total de activos.

Propiedades Constantes: se refiere a las propiedades que se mantienen a través del tiempo y son comparables periodo a periodo.

AmeFibra: se refiere a la Asociación Mexicana de FIBRAs Inmobiliarias.

Conferencia de Resultados 4T21

Fibra Nova le extiende la invitación para participar en su conferencia trimestral para comentar los resultados del cuarto trimestre de 2021.

Dirigida por:

Guillermo de Jesus Medrano Artalejo, Director General

Luis Carlos Piñón Reza, Director de Finanzas

Fecha: Miércoles 9 de Febrero 2022

Hora: 6:00 pm (Hora de Ciudad de México)

Número de marcación:

E.E.U.U: 1 888 820 0419

México: 01 55 2881 4600 ó 01 55 2881 4601

Código acceso: 229638

FIBRA NOVA

Estados de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

En miles de pesos

	2020	%	2021	%
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	11,516	0%	138,976	1%
Cuentas por Cobrar	390	0%	3,635	0%
Impuestos por recuperar	26,990	0%	55,454	0%
Pagos anticipados	4,718	0%	2,176	0%
Activo Circulante	**43,614**	**1%**	**200,241**	**2%**
Mobiliario y Equipo	1,040	0%	1,034	0%
Propiedades de Inversión	6,900,837	97%	10,626,153	89%
Propiedades en desarrollo	107,452	2%	1,039,535	9%
Activos por derechos de uso	1,065		1,005	0%
Otros activos	33,396	0%	41,072	0%
Activo No Circulante	**7,043,790**	**99%**	**11,708,799**	**98%**
Total Activo	**7,087,404**	**100%**	**11,909,040**	**100%**
Pasivos y Patrimonio				
Prestamos de instituciones financieras	471,209	7%	850,228	7%
Cuentas por pagar	12,028	0%	133,019	1%
Impuestos por pagar	928	0%	417	0%
Pasivo Circulante	**484,165**	**7%**	**983,664**	**8%**
Prestamos de instituciones financieras a largo plazo	1,470,097	21%	3,686,550	31%
Otros pasivos largo plazo	14,102	0%	17,814	0%
Pasivos por arrendamiento	1,131	0%	1,104	0%
Pasivo No Circulante	**1,485,330**	**21%**	**3,705,468**	**31%**
Total Pasivo	**1,969,495**	**28%**	**4,689,132**	**39%**
Patrimonio Contribuido	3,311,014	47%	4,588,921	39%
Fondo de Recompra	(3,446)	0%	(1,550)	0%
Utilidades Acumuladas	1,136,078	16%	1,810,358	15%
Utilidad del Ejercicio	674,280	10%	822,202	7%
Otro Resultado Integral	(17)	0%	(23)	0%
Patrimonio del Fideicomiso	**5,117,909**	**72%**	**7,219,908**	**61%**
Pasivo y Patrimonio del Fideicomiso	**7,087,404**	**100%**	**11,909,040**	**100%**

FIBRA NOVA

Estados de Resultados Trimestral

Por los periodos del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2021 y 2020
En miles de pesos

	4T2020	%	4T2021	%
Ingresos				
Ingresos por rentas de periodo	141,641	99.3%	221,138	95.5%
Otros ingesos operativos	1,031	0.7%	10,449	4.5%
Ingresos Totales	**142,672**	**100.0%**	**231,587**	**100.0%**
Gastos Operativos				
Gastos operación	3,777	2.6%	5,465	2.4%
Total Gastos Operativos	**3,777**	**2.6%**	**5,465**	**2.4%**
Ingreso Operativo Neto (NOI)	**138,895**	**97.4%**	**226,122**	**97.6%**
Gastos por cuenta del inquilino	1,031	0.7%	10,449	4.5%
Servicios de administración	8,751	6.1%	6,076	2.6%
Utilidad de Operación	**129,113**	**90.5%**	**209,597**	**90.5%**
Gasto Financiero	16,628	11.7%	23,851	10.3%
Producto Financiero	(52)	0.0%	(116)	-0.1%
Perdida (utilidad) cambiaría	(197,256)	-138.3%	(5,691)	-2.5%
Revaluacion de Propiedades de Inversión	(47,474)	-33.3%	(154,084)	-66.5%
Utilidad antes de impuestos	**357,267**	**250.4%**	**345,637**	**149.2%**
Impuestos	(44)	0.0%	39	0.0%
Utilidad neta	**357,311**	**250.4%**	**345,598**	**149.2%**
EBITDA	**129,198**	**90.6%**	**209,627**	**90.5%**

Estados de Resultados Acumulado

Por los periodos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2021 y 2020
En miles de pesos

	2020	%	2021	%
Ingresos				
Ingresos por rentas de periodo	556,851	99.2%	667,355	96.6%
Otros ingesos operativos	4,324	0.8%	23,172	3.4%
Ingresos Totales	**561,175**	**100.0%**	**690,527**	**100.0%**
Gastos Operativos				
Gastos operación	15,956	2.8%	19,111	2.8%
Total Gastos Operativos	**15,956**	**2.8%**	**19,111**	**2.8%**
Ingreso Operativo Neto (NOI)	**545,219**	**97.2%**	**671,416**	**97.2%**
Gastos por cuenta del inquilino	4,324	0.8%	23,172	3.4%
Servicios de administración	32,289	5.8%	23,049	3.3%
Utilidad de Operación	**508,606**	**90.6%**	**625,195**	**90.5%**
Gasto Financiero	63,076	11.2%	72,919	10.6%
Producto Financiero	(283)	-0.1%	(601)	-0.1%
Perdida (utilidad) cambiaría	39,117	7.0%	75,069	10.9%
Revaluacion de Propiedades de Inversión	(267,128)	-47.6%	(344,433)	-49.9%
Utilidad antes de impuestos	**673,824**	**120.1%**	**822,241**	**119.1%**
Impuestos	(456)	-0.1%	39	0.0%
Utilidad neta	**674,280**	**120.2%**	**822,202**	**119.1%**
EBITDA	**508,705**	**90.6%**	**625,310**	**90.6%**

FIBRA NOVA

Estados de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

En miles de dólares

	2020	%	2021	%
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	578	0%	6,774	1%
Cuentas por Cobrar	20	0%	177	0%
Impuestos por recuperar	1,354	0%	2,703	0%
Pagos anticipados	237	0%	106	0%
Activo Circulante	**2,188**	**1%**	**9,760**	**2%**
Mobiliario y Equipo	52	0%	50	0%
Propiedades de Inversión	346,163	97%	517,952	89%
Propiedades en desarrollo	5,390	2%	50,670	9%
Activos por derechos de uso	53	0%	49	0%
Otros activos	1,677	0%	2,002	0%
Activo No Circulante	**353,336**	**99%**	**570,724**	**98%**
Total Activo	**355,524**	**100%**	**580,484**	**100%**
Pasivos y Patrimonio				
Prestamos de instituciones financieras	23,637	7%	41,443	7%
Cuentas por pagar	603	0%	6,484	1%
Impuestos por pagar	47	0%	20	0%
Pasivo Circulante	**24,287**	**7%**	**47,947**	**8%**
Prestamos de instituciones financieras a largo plazo	73,744	21%	179,694	31%
Otros pasivos largo plazo	707	0%	868	0%
Pasivos por arrendamiento	57		54	
Pasivo No Circulante	**74,508**	**21%**	**180,616**	**31%**
Total Pasivo	**98,795**	**28%**	**228,563**	**39%**
Patrimonio Contribuido	166,088	47%	223,677	39%
Fondo de Recompra	(173)	0%	(76)	0%
Utilidades Acumuladas	56,989	16%	88,243	15%
Utilidad del Ejercicio	31,193	9%	39,875	7%
Efecto de Conversión	2,633	1%	201	0%
Patrimonio del Fideicomiso	**256,729**	**72%**	**351,921**	**61%**
Pasivo y Patrimonio del Fideicomiso	**355,524**	**100%**	**580,484**	**100%**

Nota. La conversión a dólares para efectos del reporte se realiza de acuerdo a lo establecido en la IAS 21.

FIBRA NOVA

Estados de Resultados Trimestral

Por los periodos del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2021 y 2020
En miles de dólares

	4T2020	%	4T2021	%
Ingresos				
Ingresos por rentas de periodo	6,795	99.3%	10,597	95.5%
Otros ingesos operativos	49	0.7%	500	4.5%
Ingresos Totales	**6,844**	**100.0%**	**11,097**	**100.0%**
Gastos Operativos				
Gastos operación	181	2.6%	262	2.4%
Total Gastos Operativos	**181**	**2.6%**	**262**	**2.4%**
Ingreso Operativo Neto (NOI)	**6,664**	**97.4%**	**10,836**	**97.6%**
Gastos por cuenta del inquilino	49	0.7%	500	4.5%
Servicios de administración de propiedades	419	6.1%	291	2.6%
Utilidad de Operación	**6,196**	**90.5%**	**10,045**	**90.5%**
Gasto Financiero	798	11.7%	1,143	10.3%
Producto Financiero	(2)	0.0%	(6)	0.0%
Perdida (utilidad) cambiaría	(9,384)	-137.1%	(266)	-2.4%
Revaluacion de Propiedades de Inversión	(2,373)	-34.7%	(7,294)	-65.7%
Utilidad antes de impuestos	**17,156**	**250.7%**	**16,467**	**148.4%**
Impuestos	(4)	-0.1%	2	0.0%
Utilidad neta	**17,161**	**250.7%**	**16,466**	**148.4%**
EBITDA	**6,200**	**90.6%**	**10,046**	**90.5%**

Nota. La conversión a dólares para efectos del reporte se realiza de acuerdo a lo establecido en la IAS 21.

FIBRA NOVA

Estados de Resultados Acumulado

Por los periodos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2021 y 2020
En miles de dólares

	2020	%	2021	%
Ingresos				
Ingresos por rentas de periodo	25,861	99.2%	32,698	96.7%
Otros ingesos operativos	201	0.8%	1,131	3.3%
Ingresos Totales	**26,063**	**100.0%**	**33,829**	**100.0%**
Gastos Operativos				
Gastos operación	742	2.8%	936	2.8%
Total Gastos Operativos	**742**	**2.8%**	**936**	**2.8%**
Ingreso Operativo Neto (NOI)	**25,321**	**97.2%**	**32,893**	**97.2%**
Gastos por cuenta del inquilino	201	0.8%	1,135	3.4%
Servicios de administración de propiedades	1,501	5.8%	1,129	3.3%
Utilidad de Operación	**23,618**	**90.6%**	**30,628**	**90.5%**
Gasto Financiero	2,908	11.2%	3,574	10.6%
Producto Financiero	(12)	0.0%	(30)	-0.1%
Perdida (utilidad) cambiaría	2,053	7.9%	3,722	11.0%
Revaluacion de Propiedades de Inversión	(12,500)	-48.0%	(16,517)	-48.8%
Utilidad antes de impuestos	**31,170**	**119.6%**	**39,878**	**117.9%**
Impuestos	(23)	-0.1%	2	0.0%
Utilidad neta	**31,193**	**119.7%**	**39,876**	**117.9%**
EBITDA	**23,623**	**90.6%**	**30,634**	**90.6%**

Nota. La conversión a dólares para efectos del reporte se realiza de acuerdo a lo establecido en la IAS 21.

FIBRA NOVA



Contacto:

Luis Carlos Piñon Reza
Director de Finanzas y Administración
lpinon@fibra-nova.com

Relación con Inversionistas
investor@fibra-nova.com

FIBRA NOVA

KM 7.5 CARRETERA A CUAUHTÉMOC
COLONIA LAS ANIMAS C.P. 31450
CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, MÉXICO

TEL: 614.439.01.00

www.fibra-nova.com