REPORTE DE **RESULTADOS**

PRIMER TRIMESTRE 2022

1T2022

FIBRA NOVA

Resultados del Primer Trimestre 2022.

Chihuahua, Chihuahua, a 19 de abril 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 primer 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. A partir del 1 de enero de 2022 la moneda funcional del Fideicomiso es el dólar estadounidense, de esta forma las cifras expresadas en distintas monedas 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.

Información Relevante del Primer Trimestre del 2022:

- El portafolio inmobiliario de Fibra Nova al 31 de marzo estaba compuesto por 109 propiedades.
- Al cierre del 1T22 se contaba con un total de 521,336 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 $235.2 millones de pesos ($11.5 millones de dólares).
- El EBITDA ascendió a $226.5 millones de pesos ($11.0 millones de dólares).
- El Flujo de Operación (FFO) se ubicó en $196.1 millones de pesos ($9.6 millones de dólares).
- Durante el trimestre realizamos una distribución en efectivo por $179.7 millones de pesos.

Información Relevante del Trimestre:

Indicadores Financieros

	MXN			USD		
	IT21	IT22	Var %	IT21	IT22	Var %
Ingresos totales	144,088	235,178	63.2%	7,041	11,478	63.0%
Ingresos por rentas	143,034	229,630	60.5%	6,990	11,208	60.3%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	139,878	228,357	63.3%	6,835	11,141	63.0%
Margen NOI %	97.1%	97.1%		97.1%	97.1%	
EBITDA	131,690	226,488	72.0%	6,435	11,048	71.7%
Margen EBITDA %	91.4%	96.3%		91.4%	96.3%	
Flujo de Operación (FFO)	116,811	196,102	67.9%	5,517	9,566	73.4%
Distribuciones [1]	111,744	190,584	70.6%	5,517	9,297	68.5%
Por CBFI:						
Distribuciones [1]	0.4623	0.5678		0.0228	0.0277	
Activo Circulante	85,904	173,314				
Propiedades de Inversion	7,447,635	12,224,055				
Deuda	2,255,766	4,612,926				
Pasivo Total	2,368,112	4,920,828				
Patrimonio del Fideicomiso	5,207,117	7,520,293				
CBFIs:						
CBFI´s en Circulacion	241,715,825	335,667,723				
Indicadores Operativos:						
Número de Propiedades	100	109				
Área Bruta Rentable (ABR)*	372,793	521,336				
Tasa de Ocupación	100%	100%				
Plazo promedio de renta remanente	6.2	7.7				

[1] Las distribuciones del 1T22 son estimadas en base al FFO calculado.

* No incluye el portafolio agroindustrial

Comentarios del Director General

Estimados inversionistas

Los problemas que la pandemia ocasionó en las cadenas de suministros globales ponen a México en una posición privilegiada por su proximidad con Estados Unidos, la competitividad y productividad de la mano de obra y el T-MEC. La manufactura para la exportación y el sector logístico siguen siendo los principales motores del crecimiento del mercado inmobiliario, lo cual genera oportunidades interesantes para este 2022.

Este trimestre anunciamos 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 Nova ofrecer una solución inmobiliaria acorde a las necesidades de nuestros potenciales inquilinos, ya que nuestras reservas de tierra cuenta con toda la infraestructura y servicios posicionándonos estratégicamente en las plazas que operamos. Igualmente, 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. Adicionalmente en los primeros días de abril firmamos un contrato con Estra Automotive para la extensión del contrato de arrendamiento por 5 años y firmamos un contrato de arrendamiento por 10 años de una nave industrial de 258,850 pies cuadrados que se desarrollará en la reserva de terrenos del Parque Tecnológico Bafar ubicado en la ciudad de Chihuahua.

En cuanto a resultados financieros, nuestros ingresos totales alcanzaron los $235.2 millones de pesos con un incremento del 63.2% contra el año anterior mientras nuestro EBITDA y FFO alcanzaron los $226.5 millones y $196.1 millones de pesos con un margen del 96% y 83%, respectivamente.

Ante estos resultados, retribuimos la confianza de nuestros inversionistas, con un dividendo de $179.7 millones de pesos o $0.5354 pesos por CBFI.

No me queda más que agradecer a todo el equipo de Fibra Nova por un trimestre más de excelentes resultados y reiterar el compromiso con nuestros inversionistas de seguir siendo una de las opciones mas rentables para seguir invirtiendo en la compañía.

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 $20.50 pesos por dólar.

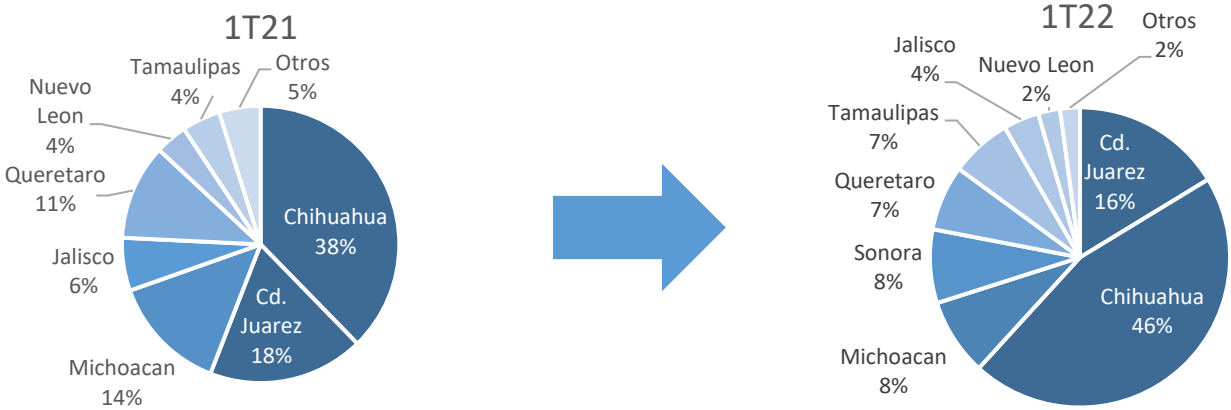
Al 31 de marzo de 2022 nuestro portafolio estaba compuesto por 109 propiedades y un total de 521,336 metros cuadrados de ABR y 1,653 hectáreas del portafolio agroindustrial.

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 61.8%, seguido por Michoacán con 8.3%, Sonora 7.9%, Querétaro con 7.0%, Tamaulipas 6.6% y Jalisco 3.8%.

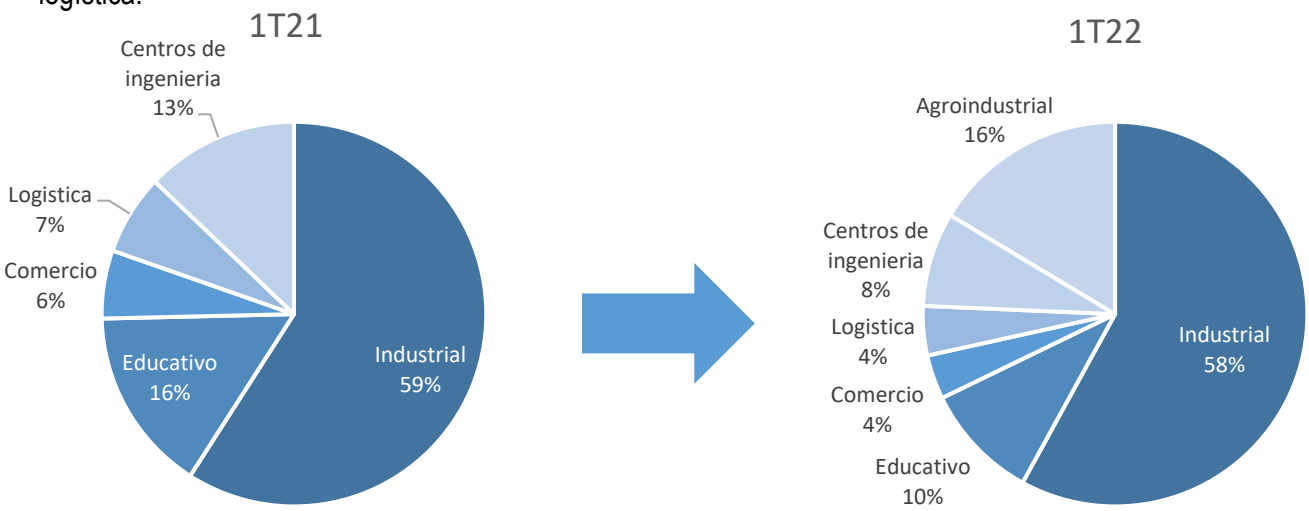
Portafolio	Propiedades	ABR (m2)	Renta Anualizada*	% Ingresos	Renta Anualizada USD*	% Ocupación	Vigencia contratos
Chihuahua	28	149,274.5	310,846.6	29.1%	15,163.2	100.0%	13.8
Cd. Juarez	18	143,120.0	174,212.4	16.3%	8,498.2	100.0%	5.3
Michoacan	1	42,596.0	88,742.2	8.3%	4,328.9	100.0%	5.6
Sonora	14	54,332.5	84,880.2	7.9%	4,140.5	100.0%	9.3
Queretaro	5	23,174.1	75,120.7	7.0%	3,664.4	100.0%	7.2
Tamaulipas	6	49,438.9	70,603.3	6.6%	3,444.1	100.0%	8.2
Jalisco	3	26,630.4	41,056.1	3.8%	2,002.7	100.0%	6.0
Nuevo Leon	3	17,679.9	25,282.3	2.4%	1,233.3	100.0%	4.7
Otros	29	15,089.9	22,804.6	2.1%	1,112.4	100.0%	4.8
Total	**107**	**521,336.3**	**893,548.4**	**83.6%**	**43,587.7**	**100.0%**	**9.2**
Chihuahua Agro	2	1,653 ha	175,235.8	16.4%	8,548.1	100.0%	14.2
Total	**109**		**1,068,784.2**	**100%**	**52,135.8**	**100.0%**	**7.7**

*miles de pesos



Distribución por sector o giro

Fibra Nova mantiene una diversificación del ingreso en sectores económicos de alto dinamismo. Al 31 de marzo de 2022, el portafolio inmobiliario se encontraba distribuido de la siguiente forma: el 58.0% corresponde al sector industrial, 16.4% agroindustrial, 9.8% educativo, centros de ingeniería 7.9%, comercio 3.7% y 4.1% al sector logística.



Portafolio	Propiedades	ABR (m2)	Renta Anualizada*	% Ingresos	Renta Anualizada USD*	% Ocupación	Vigencia contratos
Industrial	23	393,554.1	619,788.3	58.0%	30,233.6	100.0%	6.9
Educativo	3	43,081.8	104,974.6	9.8%	5,120.7	100.0%	5.8
Comercio	66	23,431.2	39,832.4	3.7%	1,943.0	100.0%	5.1
Logistica	10	36,345.5	44,334.1	4.1%	2,162.6	100.0%	4.4
Centros de ingenieria	5	24,923.7	84,619.1	7.9%	4,127.8	100.0%	6.2
Total	**107**	**521,336.3**	**893,548.4**	**83.6%**	**43,587.7**	**100.0%**	**9.2**
Agroindustrial	2	1,653 ha	175,235.8	16.4%	8,548.1	100.0%	14.2
Total	**109**		**1,068,784.2**	**100%**	**52,135.8**	**100.0%**	**7.7**

*miles de pesos

Composición por clientes principales

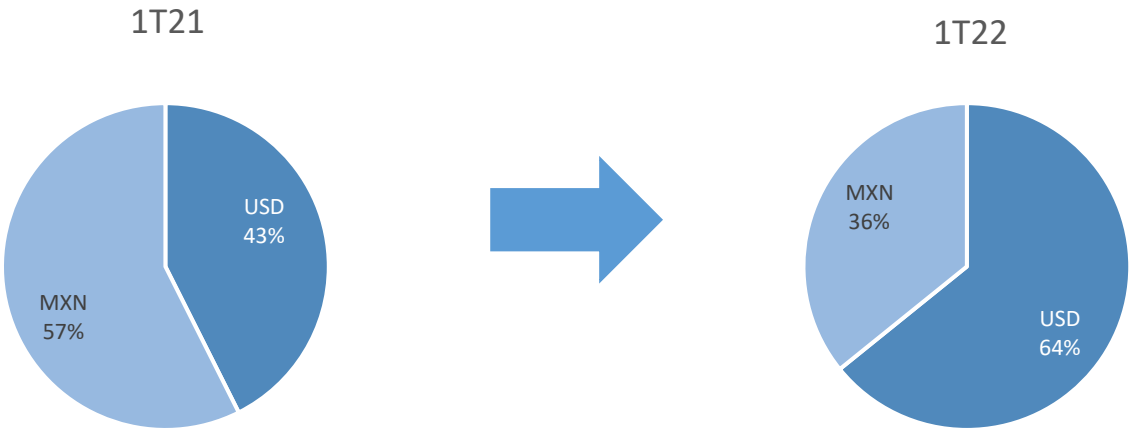
Al 31 de marzo de 2022, el porcentaje de los ingresos por los principales clientes se muestra a continuación.

Portafolio	Propiedades	ABR (m2)	Renta Anualizada*	% Ingresos	Renta Anualizada USD*	% Ocupación	Vigencia contratos
Grupo Bafar - Alimentos	73	108,571.2	213,678.2	20.0%	10,423.3	100.0%	5.2
Grupo Bafar - Agroindustrial	2	16,533,500.0	175,235.8	16.4%	8,548.1	100.0%	14.2
Grupo Bafar - Otros negocios	2	7,053.3	51,644.8	4.8%	2,519.3	100.0%	6.0
Laureate	3	43,081.8	104,974.6	9.8%	5,120.7	100.0%	5.8
Visteon	6	51,388.1	101,947.3	9.5%	4,973.0	100.0%	7.3
Black&Decker	1	46,392.2	75,851.2	7.1%	3,700.1	100.0%	9.8
Essilor	1	24,048.3	40,913.1	3.8%	1,995.8	100.0%	10.6
BWI	2	16,950.2	25,776.4	2.4%	1,257.4	100.0%	9.7
Masterbrand	1	26,174.4	35,577.9	3.3%	1,735.5	100.0%	10.1
Lear	1	22,583.7	33,907.2	3.2%	1,654.0	100.0%	9.5
Electrolux	1	17,826.0	25,567.7	2.4%	1,247.2	100.0%	3.7
Legget & Platt	1	31,311.4	29,579.5	2.8%	1,442.9	100.0%	5.3
RR Donnelly	1	15,055.0	18,896.5	1.8%	921.8	100.0%	4.9
Tecma	1	15,175.8	19,013.7	1.8%	927.5	100.0%	6.8
FireFox	1	12,210.9	17,465.8	1.6%	852.0	100.0%	2.8
Veritiv	1	15,156.6	14,699.8	1.4%	717.1	100.0%	2.9
Otros	11	68,357.4	84,055.0	7.9%	4,100.2	100.0%	4.1
Total	**109**	**17,054,836.3**	**1,068,784.2**	**100.0%**	**52,135.8**	**100.0%**	**7.7**

*miles de pesos

Rentas en moneda en dólares

Al 31 de marzo de 2022, el porcentaje de los ingresos denominados en moneda nacional corresponde al 35.8% y el restante 64.2% 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 cuenta con 526 mil metros cuadrados de tierra para el desarrollo de nuevos proyectos.



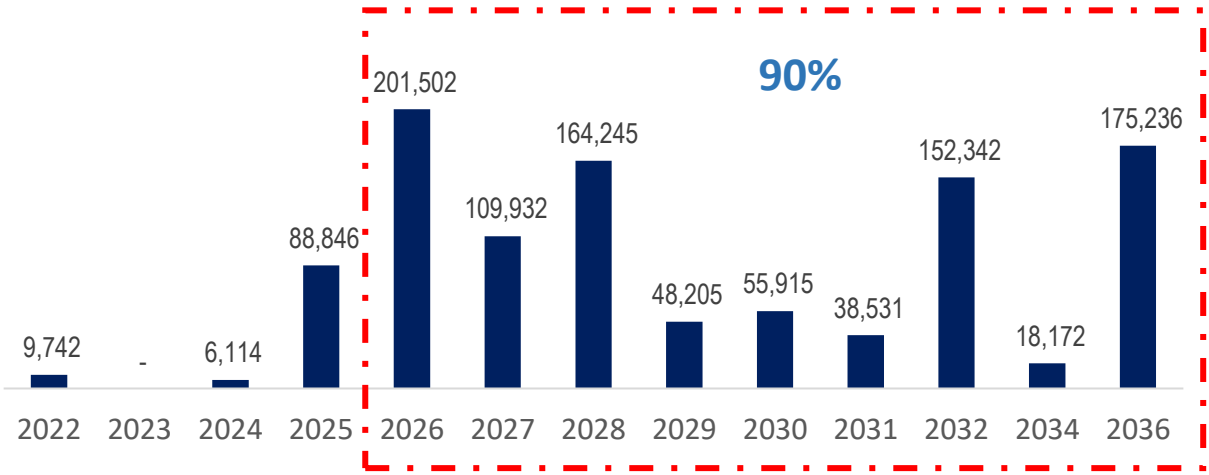
Total: 1,047,789 m2

Portafolio Agroindustrial

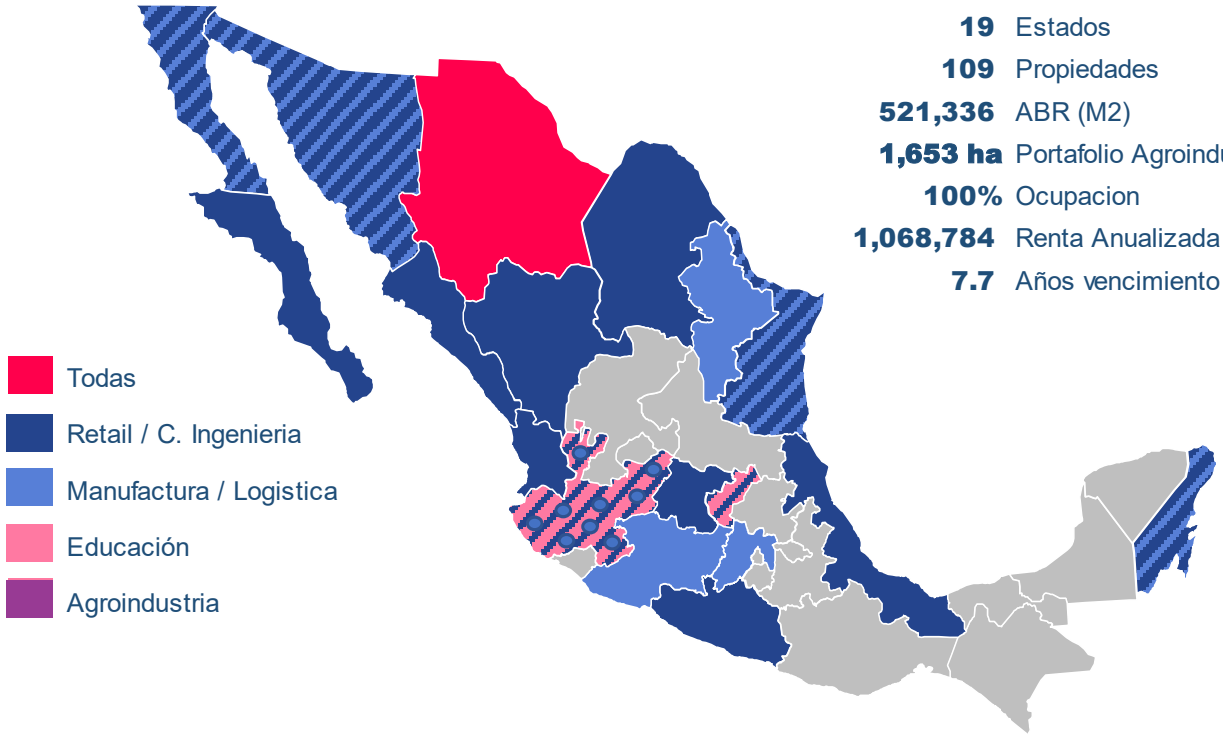
16,533,500 m2

Vencimiento de contratos de arrendamiento

Tenemos terminaciones de contratos de arrendamiento escalonadas. Al 31 de marzo de 2022 los contratos de arrendamiento que representan el 90% de las rentas anualizadas cuentan con vencimientos posteriores a 2025.



Portafolio Fibra Nova



19	Estados
109	Propiedades
521,336	ABR (M2)
1,653 ha	Portafolio Agroindustrial
100%	Ocupacion
1,068,784	Renta Anualizada
7.7	Años vencimiento

Resultados Financieros

Ingresos Totales

Los ingresos totales para el primer trimestre del año fueron $235.2 millones, de los cuales $229.6 millones corresponden a ingresos por rentas. Los ingresos totales presentan un incremento del 63.2% en comparación con los $144.1 millones reportados al primer trimestre del año anterior. Este incremento se debe a los arrendamientos de las naves industriales de BWI, Electrolux y Lear, el centro de ingeniería de Visteon en Chihuahua y al portafolio agroindustrial que comenzó el cobro de rentas en el cuarto trimestre de 2021. Igualmente, durante este primer trimestre comenzaron los arrendamientos de las naves industriales arrendadas a Black & Decker en Hermosillo y Tecma en Ciudad Juárez.

Gastos de operación y administración

Al primer trimestre, los gastos de operación ascendieron a $6.8 millones de pesos, los cuales corresponden a gastos de servicios y gestión de las propiedades, mantenimientos y seguros.

Los gastos de administración del periodo ascendieron a $17.5 millones de pesos, en comparación a los $8.2 millones del mismo periodo del año anterior. De este importe $5.5 millones de pesos corresponden a gastos cubiertos por Fibra Nova a cuenta de algunos inquilinos los cuales nos fueron reembolsados.

Durante el primer trimestre, vendimos un terreno ubicado en la ciudad de Chihuahua, el cual formaba parte de las reservas territoriales adquiridas por parte de Fibra Nova. Esta transacción nos generó una utilidad por venta de propiedades por $15.6 millones.

Como consecuencia de lo anterior, la utilidad de operación se coloca en $226.5 millones de pesos con un margen operativo de 96.3% y un incremento del 72.0% en relación a los $131.7 millones del mismo periodo del año anterior.

Gasto y Producto Financiero

Los gastos por intereses ascendieron a $28.0 millones de pesos los cuales presentan un incremento del 80.5% en relación con los $15.5 millones del año anterior como consecuencia del financiamiento adquirido en 2021 para impulsar el crecimiento del portafolio.

Presentamos una utilidad cambiaría por $154.8 millones de pesos generada principalmente por la revaluación de nuestros pasivos bancarios en dólares. Adicionalmente, para este primer trimestre registramos un beneficio por revaluación de propiedades por $130.0 millones de pesos.

Utilidad neta e impuestos a la utilidad

La enajenación del terreno nos generó un impuesto sobre la renta causado por un total de $3.6 millones de pesos, este impuesto ya fue pagado por Fibra Nova derivado de la enajenación de los terrenos ya comentado. Por lo anterior, la utilidad neta se ubicó en $479.6 millones de pesos.

EBITDA

Por su parte el EBITDA ascendió en este periodo a $226.5 millones de pesos con un margen EBITDA de 96.3% en relación a los ingresos totales y presenta un incremento del 72.0% en comparación con los $131.7 millones del mismo periodo del año anterior. El EBITDA ajustado, es decir sin el efecto de la venta del terreno, se ubicó en $210.9 millones de pesos con un margen del 90%.

NOI

El ingreso operativo neto (NOI) ascendió a $228.4 millones de pesos con un margen en relación a los ingresos totales del 97.1%. Esto representa un incremento del 63.3% en comparación con los $139.9 millones del año anterior.

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 $196.1 millones con un margen FFO de 83% y un incremento del 67.9% en relación al mismo trimestre del año anterior.

	IT21	IT22
Utilidad neta	**200,958**	**479,640**
Depreciación y amortización	26	37
Utilidad Venta de propiedades	-	(15,574)
Revaluación de propiedades	(149,999)	(130,002)
Fluctuación cambiaría no realizada	65,253	(141,520)
Provisiones Bono Ejecutivo	572	(45)
ISR Enajenacion Propiedades	-	3,566
Otros efectos	-	-
FFO	**116,811**	**196,102**

*FFO calculado de acuerdo a los lineamientos de AmeFibra

Balance General

Efectivo

Respecto a la posición de efectivo, al 31 de marzo de 2022 Fibra Nova contaba con $87.5 millones de pesos.

Capital de Trabajo

Al 31 de marzo de 2022, las cuentas por cobrar a clientes ascendían a $6.8 millones de pesos y estaban integradas por gastos de mantenimiento, seguros y otros gastos que los inquilinos nos reembolsan bajo nuestros contratos triple neto y por $3.9 millones de la venta del terreno. Los impuestos por recuperar, principalmente IVA, ascendían a $73.1 millones de pesos.

Propiedades de inversión y otros activos no circulantes

Al 31 de marzo de 2022, el valor de las propiedades de inversión era de $12,224.1 millones de pesos. De los cuales $ 521.4 millones corresponden a propiedades en desarrollo, principalmente los inmuebles de Masterbrand en Reynosa, la segunda nave industrial de BWI y la ampliación de Legget. Durante el año hemos realizado inversiones por $428.4 millones de pesos.

Deuda Bancaria

Al 31 de marzo de 2022, la deuda bancaria ascendía a $4,823.3 millones. De los cuales el 96% corresponde a deuda bancaria denominada en dólares.

	Denominación	Tasa	Garantia	Vencimiento	Monto
Banorte	USD	LIBOR + 1.95%	No	28.04.2022	99,316
Inbursa	USD	LIBOR + 1.60%	No	06.05.2022	436,990
Total Deuda Corto Plazo					**536,306**

	Denominación	Tasa	Garantia	Vencimiento	Monto
Bancomext	USD	LIBOR + 2.46%	Si	20.03.2027	992,412
Bancomext	USD	2.85%	Si	28.03.2028	578,019
Bancomext	USD	LIBOR + 1.8%	Si	20.09.2028	382,367
Bancomext	USD	3.10%	Si	20.09.2028	264,181
Scotiabank	USD	3.50%	Si	26.12.2025	276,761
Scotiabank	USD	3.60%	Si	24.02.2027	618,132
HSBC	USD	LIBOR + 2.30	Si	08.12.2023	993,160
BBVA Bancomer	Mxn	7.80%	Si	30.09.2026	129,988
BBVA Bancomer	Mxn	8.30%	Si	30.11.2022	52,020
Total Deuda Largo Plazo					**4,287,040**
- Porción circulante					134,684

*Cifras expresadas en miles de pesos

Prestamos Partes Relacionadas

Al 31 de marzo de 2022, se contaba con una deuda por $805 mil 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	805
Total Deuda Vextor					**805**

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 marzo de 2022, 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

	IT22
Efectivo y Equivalente de Efectivo	87,448
IVA por recuperar	73,127
Utilidad de Operación despues Distribuciones*	373,051
Lineas de Credito Disponibles	3,354,085
Pago de intereses*	222,154
Amortización de Capital*	149,586
Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda	**10.46**

*Estimado próximos 6 trimestres

Los principales indicadores financieros al 31 de marzo de 2022 son los siguientes:

	IT21	IIT21	IIIT21	IVT21	IT22
Cobertura de Intereses	8.47	8.30	8.63	8.79	8.07
Razón Apalancamiento	45%	45%	56%	65%	65%
Net Asset Value (NAV)	21.54	21.21	20.95	21.51	22.40

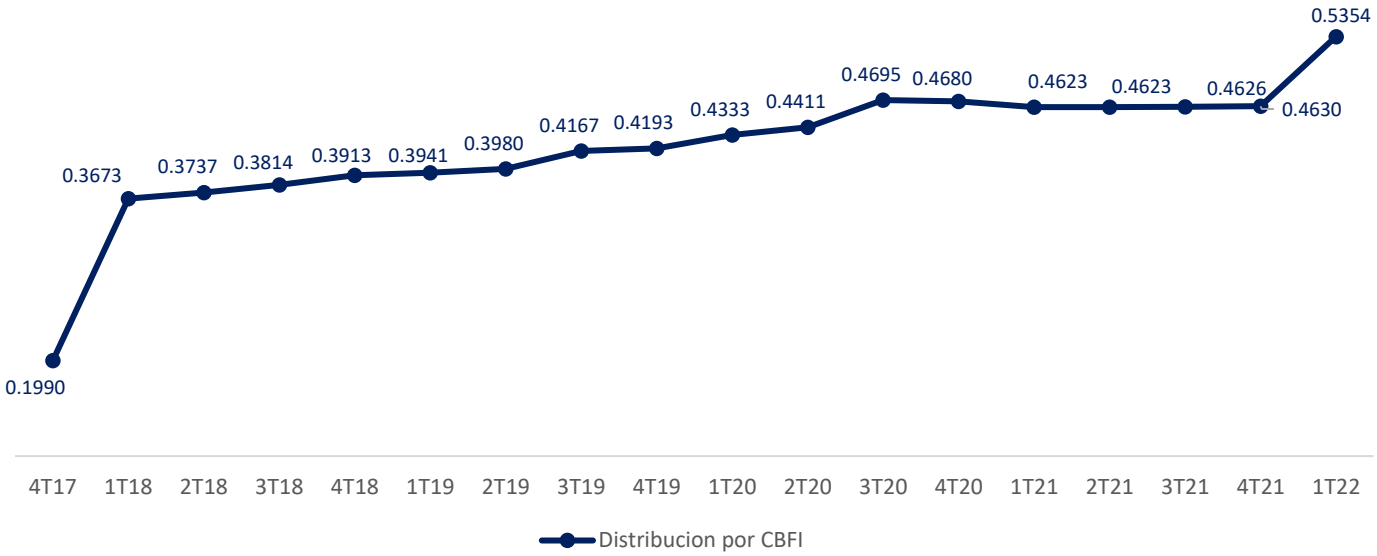
	IT21	IIT21	IIIT21	IVT21	IT22
Deuda total	2,255,766	3,091,437	3,892,101	4,612,926	4,824,151
Activos Totales	7,575,229	10,286,826	10,976,907	11,909,505	12,441,121
Apalancamiento (LTV)	29.8%	30.1%	35.5%	38.7%	38.8%

Fondo de Recompra

Al 31 de marzo de 2022, el fondo de recompra se ubicó en $1.6 millones de pesos. A esta misma fecha se encontraban 92,977 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 $ 179,720,000 pesos con un factor de $0.5354104302724 pesos por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Nova el 10 de marzo de 2022.



Eventos Relevantes:

A partir del 1 de enero de 2022, el Fideicomiso ha decidido modificar su moneda funcional de pesos mexicanos a dólares de Estados Unidos debido a que han determinado que el USD es la moneda que a partir de dicha fecha influye principalmente en los precios de venta de arrendamientos. Con base en la evaluación los indicadores anteriores se consideraron como indicadores primarios, por lo cual se concluyó que la moneda funcional es el dólar, independientemente que la moneda local en la que se registran sus operaciones actualmente es el peso mexicano. No obstante, lo anterior decidimos mantener el peso mexicano como moneda de presentación de nuestros estados financieros.

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.

El Comité Técnico de Fibra Nova aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de $ 179,720,000 pesos con un factor de $0.5354104302724 pesos por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Nova el 10 de marzo de 2022.

Hechos Posteriores

El 4 de abril firmamos un contrato modificatorio con Estra Automotive para la extensión del contrato de arrendamiento. Este contrato contempla la ampliación de la propiedad arrendada en Monterrey en 3,081 pies cuadrados adicionales y se acuerda reiniciar el plazo del arrendamiento por 5 años a partir de la fecha de entrega sustancial del nuevo desarrollo con la opción de dos periodos adicionales de renovación por 3 años cada uno. Con esta ampliación el ABR totalizará 53,311 pies cuadrados.

El 5 de abril firmamos con Essilor un contrato de arrendamiento por 10 años de un edificio industrial de 258,850 pies cuadrados que se desarrollará en la reserva de terrenos del Parque Tecnológico Bafar ubicado en la ciudad de Chihuahua. Essilor es un fabricante multinacional de lentes correctivos, gafas de sol y anteojos preensamblados, así como de instrumentos ópticos y componentes de equipos con operaciones en América del Norte, Europa y Asia a través de 32 plantas y más de 69 000 empleados.

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 1T22

Fibra Nova le extiende la invitación para participar en su conferencia trimestral para comentar los resultados del primer trimestre de 2022.

Dirigida por:

Guillermo de Jesus Medrano Artalejo, Director General

Luis Carlos Piñón Reza, Director de Finanzas

Fecha: Martes 26 de Abril 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 o 01 55 2881 4601

Código acceso: 229638

Estados de Situación Financiera

Al 31 de marzo de 2022 y 2021

En miles de pesos

	2021	%	2022	%
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	30,549	0%	87,448	1%
Cuentas por Cobrar	1,484	0%	6,829	0%
Impuestos por recuperar	45,636	1%	73,127	1%
Pagos anticipados	8,235	0%	5,910	0%
Activo Circulante	**85,904**	**1%**	**173,314**	**1%**
Mobiliario y Equipo	1,032	0%	1,037	0%
Propiedades de Inversión	7,071,246	93%	11,702,703	94%
Propiedades en desarrollo	376,389	5%	521,352	4%
Activos por derechos de uso	1,050		989	0%
Otros activos	39,608	1%	41,726	0%
Activo No Circulante	**7,489,325**	**99%**	**12,267,807**	**99%**
Total Activo	**7,575,229**	**100%**	**12,441,121**	**100%**
Pasivos y Patrimonio				
Prestamos de instituciones financieras	158,093	2%	670,990	5%
Cuentas por pagar	93,292	1%	69,833	1%
Impuestos por pagar	136	0%	554	0%
Pasivo Circulante	**251,521**	**3%**	**741,377**	**6%**
Prestamos de instituciones financieras a largo plazo	2,097,673	28%	4,152,356	33%
Otros pasivos largo plazo	17,794	0%	25,998	0%
Pasivos por arrendamiento	1,124	0%	1,097	0%
Pasivo No Circulante	**2,116,591**	**28%**	**4,179,451**	**34%**
Total Pasivo	**2,368,112**	**31%**	**4,920,828**	**40%**
Patrimonio Contribuido	3,199,264	42%	4,409,666	35%
Fondo de Recompra	(3,446)	0%	(1,550)	0%
Utilidades Acumuladas	1,810,358	24%	2,632,560	21%
Utilidad del Ejercicio	200,958	3%	479,640	4%
Otro Resultado Integral	(17)	0%	(23)	0%
Patrimonio del Fideicomiso	**5,207,117**	**69%**	**7,520,293**	**60%**
Pasivo y Patrimonio del Fideicomiso	**7,575,229**	**100%**	**12,441,121**	**100%**

Estados de Resultados Trimestral

Por los periodos del 1 de enero al 31 de marzo de 2022 y 2021
En miles de pesos

	1T2021	%	1T2022	%
Ingresos				
Ingresos por rentas de periodo	143,034	99.3%	229,630	97.6%
Otros ingesos operativos	1,054	0.7%	5,548	2.4%
Ingresos Totales	**144,088**	**100.0%**	**235,178**	**100.0%**
Gastos Operativos				
Gastos operación	4,210	2.9%	6,821	2.9%
Total Gastos Operativos	**4,210**	**2.9%**	**6,821**	**2.9%**
Ingreso Operativo Neto (NOI)	**139,878**	**97.1%**	**228,357**	**97.1%**
Gastos por cuenta del inquilino	1,054	0.7%	5,548	2.4%
Servicios de administración	7,160	5.0%	11,932	5.1%
Utilidad en venta de propiedades	-	0.0%	(15,574)	-6.6%
Utilidad de Operación	**131,664**	**91.4%**	**226,451**	**96.3%**
Gasto Financiero	15,536	10.8%	28,049	11.9%
Producto Financiero	(84)	-0.1%	(17)	0.0%
Perdida (utilidad) cambiaría	65,253	45.3%	(154,785)	-65.8%
Revaluacion de Propiedades de Inversión	(149,999)	-104.1%	(130,002)	-55.3%
Utilidad antes de impuestos	**200,958**	**139.5%**	**483,206**	**205.5%**
Impuestos	-	0.0%	3,566	1.5%
Utilidad neta	**200,958**	**139.5%**	**479,640**	**203.9%**
EBITDA	**131,690**	**91.4%**	**226,488**	**96.3%**

Contacto:

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

Relación con Inversionistas
investor@fibra-nova.com

1T2022

FIBRA NOVA