REPORTE DE **RESULTADOS**

SEGUNDO TRIMESTRE 2022

2T2022

FIBRA NOVA

Resultados del Segundo Trimestre 2022.

Chihuahua, Chihuahua, a 18 de julio 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 segundo 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 Segundo Trimestre del 2022:

- El portafolio inmobiliario de Fibra Nova al 30 de junio estaba compuesto por 110 propiedades.
- Al cierre del 2T22 se contaba con un total de 527,704 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 $243.5 millones de pesos ($12.2 millones de dólares).
- El EBITDA ascendió a $230.7 millones de pesos ($11.5 millones de dólares).
- El Flujo de Operación (FFO) se ubicó en $201.1 millones de pesos ($10.1 millones de dólares).
- Durante el trimestre realizamos una distribución en efectivo por $190.6 millones de pesos.

Información Relevante del Trimestre:
Indicadores Financieros

	MXN			USD		
	IIT21	**IIT22**	**Var %**	**IIT21**	**IIT22**	**Var %**
Ingresos totales	153,099	243,514	59.1%	7,625	12,164	59.5%
Ingresos por rentas	148,727	237,270	59.5%	7,407	11,852	60.0%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	148,802	236,398	58.9%	7,411	11,812	59.4%
Margen NOI %	97.2%	97.1%		97.2%	97.1%	
EBITDA	137,975	230,675	67.2%	6,872	11,529	67.8%
Margen EBITDA %	90.1%	94.7%		90.1%	94.8%	
Flujo de Operación (FFO)	121,802	201,123	65.1%	6,066	10,052	65.7%
Distribuciones [1]	155,256	193,837	24.8%	7,732	9,688	25.3%
Por CBFI:						
Distribuciones [1]	0.4626	0.5773		0.0230	0.0289	
Activo Circulante	118,795	143,425				
Propiedades de Inversion	10,125,261	12,741,423				
Deuda	2,670,224	5,447,114				
Pasivo Total	3,169,585	5,624,326				
Patrimonio del Fideicomiso	7,117,241	7,303,821				
CBFIs:						
CBFI´s en Circulacion	335,607,770	335,739,184				
Indicadores Operativos:						
Número de Propiedades	103	110				
Área Bruta Rentable (ABR)*	390,619	527,704				
Tasa de Ocupación	100%	100%				
Plazo promedio de renta remanente	7.8	7.8				

[1] Las distribuciones del 2T22 son estimadas en base al FFO calculado.

* No incluye el portafolio agroindustrial

Comentarios del Director General

Estimados inversionistas

Estos primeros seis meses continuamos demostrando con hechos, la fortaleza de nuestro modelo de negocio al mantener un ritmo de crecimiento constante en la generación de ingresos y el incremento de nuestra área bruta rentable trimestre a trimestre.

Como lo anticipamos en el informe anterior en los primeros días de abril firmamos un acuerdo con Estra Automotive para la extensión del contrato de arrendamiento por 5 años y firmamos con Essilor 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. A lo largo del trimestre nos concentramos en el desarrollo de los proyectos que ya tenemos en puerta los cuales comenzarán sus arrendamientos en los próximos meses y estimamos nos permitirán romper la barrera de los mil millones de ingresos al cierre de este año. Igualmente, logramos la extensión de los contratos de algunos de nuestros inquilinos de tal forma que nuestros vencimientos más próximos quedarían hasta 2024.

En cuanto a resultados financieros, nuestros ingresos totales alcanzaron los $243.5 millones de pesos con un incremento del 63.3% contra el año anterior mientras nuestro EBITDA y FFO alcanzaron los $230.7 millones y $201.1 millones de pesos con un margen del 95% y 83%, respectivamente.

Fieles a nuestro compromiso de ofrecer a nuestros inversionistas dividendos cada vez más atractivos, en el mes de mayo pagamos un dividendo por $190.6 millones de pesos o $0.5677 pesos por CBFI, el cual equivale al 97% de nuestro FFO del primer trimestre.

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 más rentables en el mercado.

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.

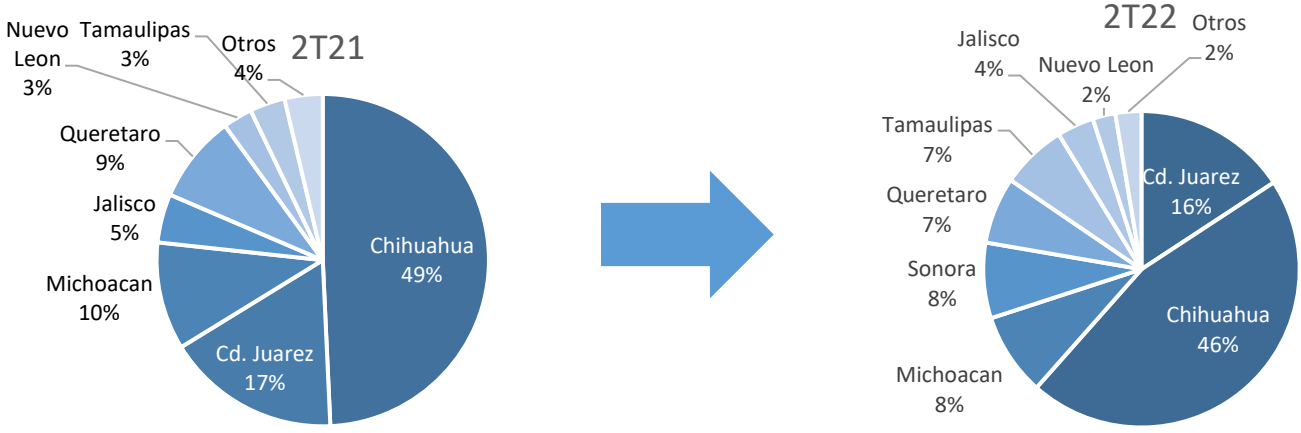
Al 30 de junio de 2022 nuestro portafolio estaba compuesto por 110 propiedades y un total de 527,704 metros cuadrados de ABR y 1,653 hectáreas del portafolio agroindustrial.

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 61.5%, seguido por Michoacán con 8.5%, Sonora 7.7%, Querétaro con 6.8% y Tamaulipas 6.7%.

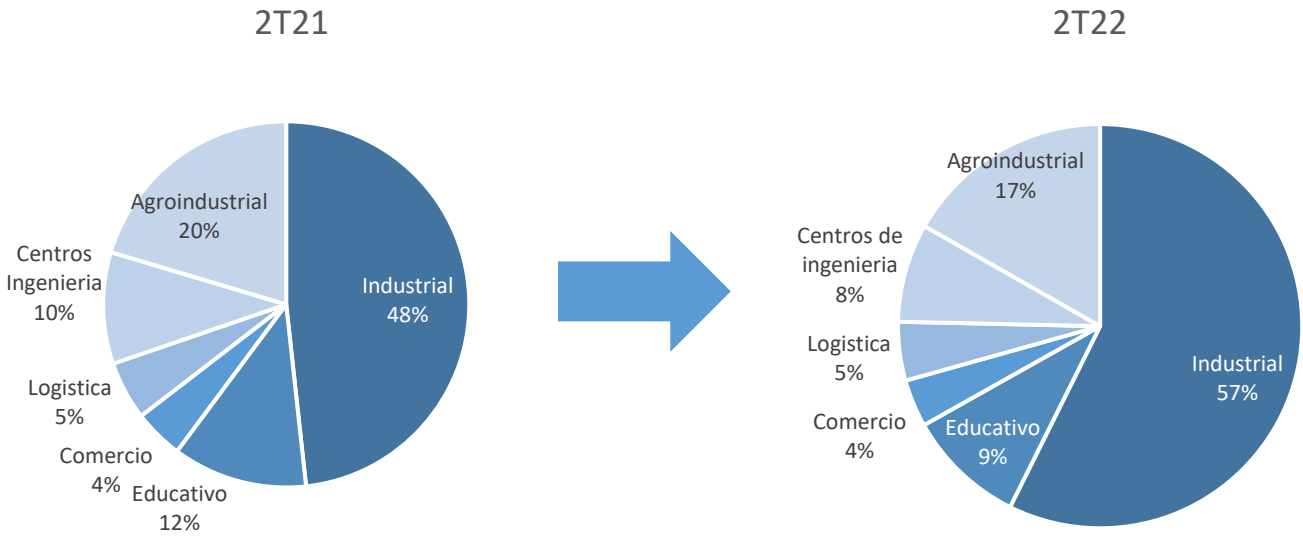
Portafolio	Propiedades	ABR (m2)	Renta Anualizada*	% Ingresos	Renta Anualizada USD*	% Ocupación	Vigencia contratos
Chihuahua	28	149,274.5	321,272.9	29.0%	15,671.8	100.0%	13.6
Cd. Juarez	18	143,120.0	174,451.4	15.8%	8,509.8	100.0%	6.7
Michoacan	1	42,596.0	93,556.2	8.5%	4,563.7	100.0%	5.3
Sonora	14	54,332.5	85,509.9	7.7%	4,171.2	100.0%	9.1
Queretaro	5	23,174.1	75,333.8	6.8%	3,674.8	100.0%	6.9
Tamaulipas	6	49,438.9	74,421.3	6.7%	3,630.3	100.0%	8.2
Jalisco	3	26,630.4	41,825.5	3.8%	2,040.3	100.0%	5.8
Nuevo Leon	3	17,679.9	25,735.6	2.3%	1,255.4	100.0%	4.4
Otros	30	21,457.2	29,301.1	2.6%	1,429.3	100.0%	5.0
Total	**108**	**527,703.6**	**921,407.8**	**83.2%**	**44,946.7**	**100.0%**	**6.6**
Chihuahua Agro	2	1,653 ha	185,417.8	16.8%	9,044.8	100.0%	13.9
Total	**110**		**1,106,825.6**	**100%**	**53,991.5**	**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 30 de junio de 2022, el portafolio inmobiliario se encontraba distribuido de la siguiente forma: el 57.4% corresponde al sector industrial, 16.8% agroindustrial, 9.5% educativo, centros de ingeniería 7.9%, comercio 3.8% y 4.7% al sector logística.



Portafolio	Propiedades	ABR (m2)	Renta Anualizada*	% Ingresos	Renta Anualizada USD*	% Ocupación	Vigencia contratos
Industrial	23	393,554.1	634,771.4	57.4%	30,964.5	100.0%	7.1
Educativo	3	43,081.8	105,164.9	9.5%	5,130.0	100.0%	5.5
Comercio	66	23,431.2	42,089.6	3.8%	2,053.2	100.0%	4.8
Logistica	11	42,712.8	52,003.5	4.7%	2,536.8	100.0%	4.7
Centros de ingenieria	5	24,923.7	87,378.3	7.9%	4,262.4	100.0%	5.9
Total	**108**	**527,703.6**	**921,407.8**	**83.2%**	**44,946.7**	**100.0%**	**6.6**
Agroindustrial	2	1,653 ha	185,417.8	16.8%	9,044.8	100.0%	13.9
Total	**110**		**1,106,825.6**	**100%**	**53,991.5**	**100.0%**	**7.8**

*miles de pesos

Composición por clientes principales

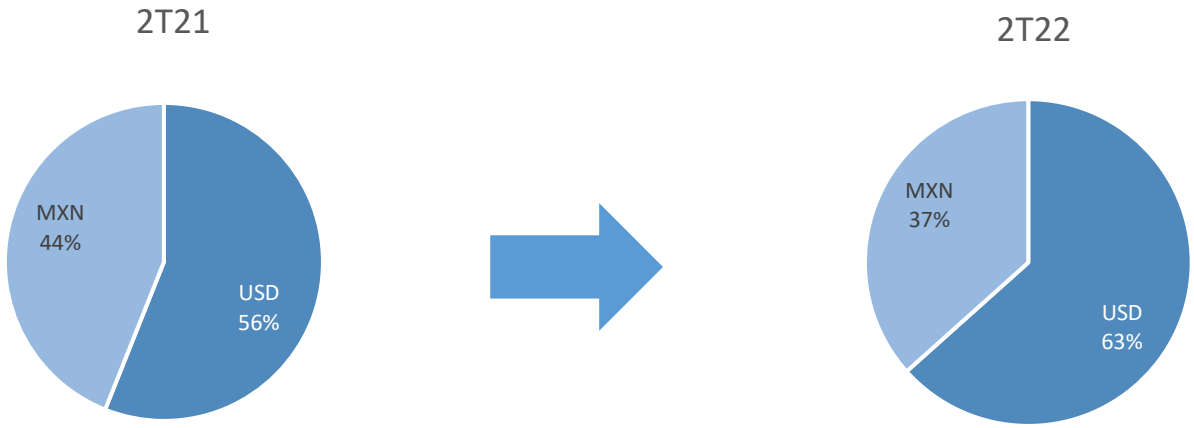
Al 30 de junio de 2022, el porcentaje de los ingresos por los principales clientes se muestra a continuación.

Portafolio	Propiedades	ABR (m2)	Renta Anualizada*	% Ingresos	Renta Anualizada USD*	% Ocupación	Vigencia contratos
Grupo Bafar - Alimentos	74	114,938.5	231,577.5	20.9%	11,296.5	100.0%	5.1
Grupo Bafar - Agroindustrial	2	16,533,500.0	185,417.8	16.8%	9,044.8	100.0%	13.9
Grupo Bafar - Otros negocios	2	7,053.3	55,445.8	5.0%	2,704.7	100.0%	5.8
Laureate	3	43,081.8	105,164.9	9.5%	5,130.0	100.0%	5.5
Visteon	6	51,388.1	102,502.5	9.3%	5,000.1	100.0%	7.1
Black&Decker	1	46,392.2	75,851.2	6.9%	3,700.1	100.0%	9.6
Essilor	1	24,048.3	40,913.1	3.7%	1,995.8	100.0%	10.5
BWI	2	16,950.2	26,620.2	2.4%	1,298.5	100.0%	9.6
Masterbrand	1	26,174.4	39,003.8	3.5%	1,902.6	100.0%	10.2
Lear	1	22,583.7	33,929.8	3.1%	1,655.1	100.0%	9.3
Electrolux	1	17,826.0	25,567.7	2.3%	1,247.2	100.0%	13.5
Legget & Platt	1	31,311.4	29,579.5	2.7%	1,442.9	100.0%	5.1
RR Donnelly	1	15,055.0	18,896.5	1.7%	921.8	100.0%	4.7
Tecma	1	15,175.8	19,013.7	1.7%	927.5	100.0%	6.5
FireFox	1	12,210.9	17,465.8	1.6%	852.0	100.0%	2.6
Veritiv	1	15,156.6	14,699.8	1.3%	717.1	100.0%	2.6
Otros	11	68,357.4	85,176.0	7.7%	4,154.9	100.0%	4.1
Total	**110**	**17,061,203.6**	**1,106,825.6**	**100.0%**	**53,991.5**	**100.0%**	**7.8**

*miles de pesos

Rentas en moneda en dólares

Al 30 de junio de 2022, el porcentaje de los ingresos denominados en moneda nacional corresponde al 36.6% y el restante 63.4% a ingresos denominados en dólar estadounidense.



Reservas territoriales

A finales del mes de junio adquirimos 32 hectáreas adicionales en Ciudad Juárez, esta incorporación en conjunto con las 32 hectáreas adquiridas de Electrolux en Cd Juarez y las 7 hectáreas anunciadas en enero de 2022 nos permite contar con un total de 812 mil metros cuadrados de tierra para el desarrollo de nuevos proyectos.



Total: 1,381,654 m2

Portafolio Agroindustrial

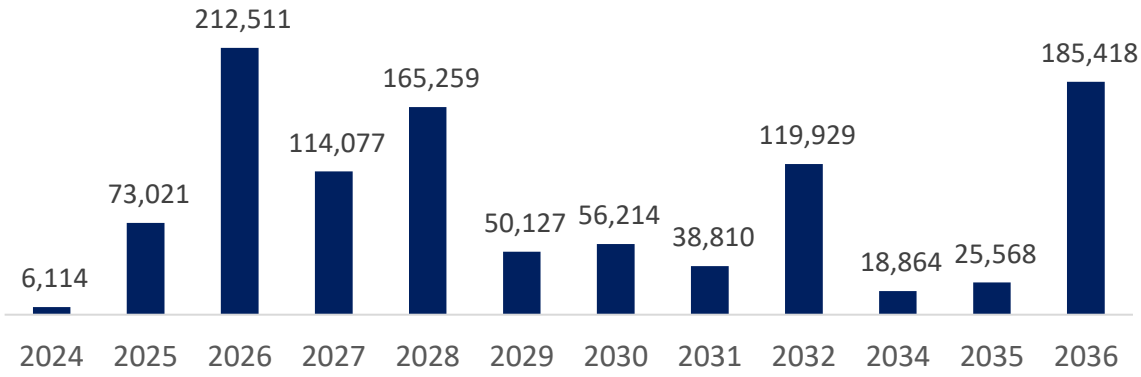
16,533,500 m2

Proyectos en desarrollo

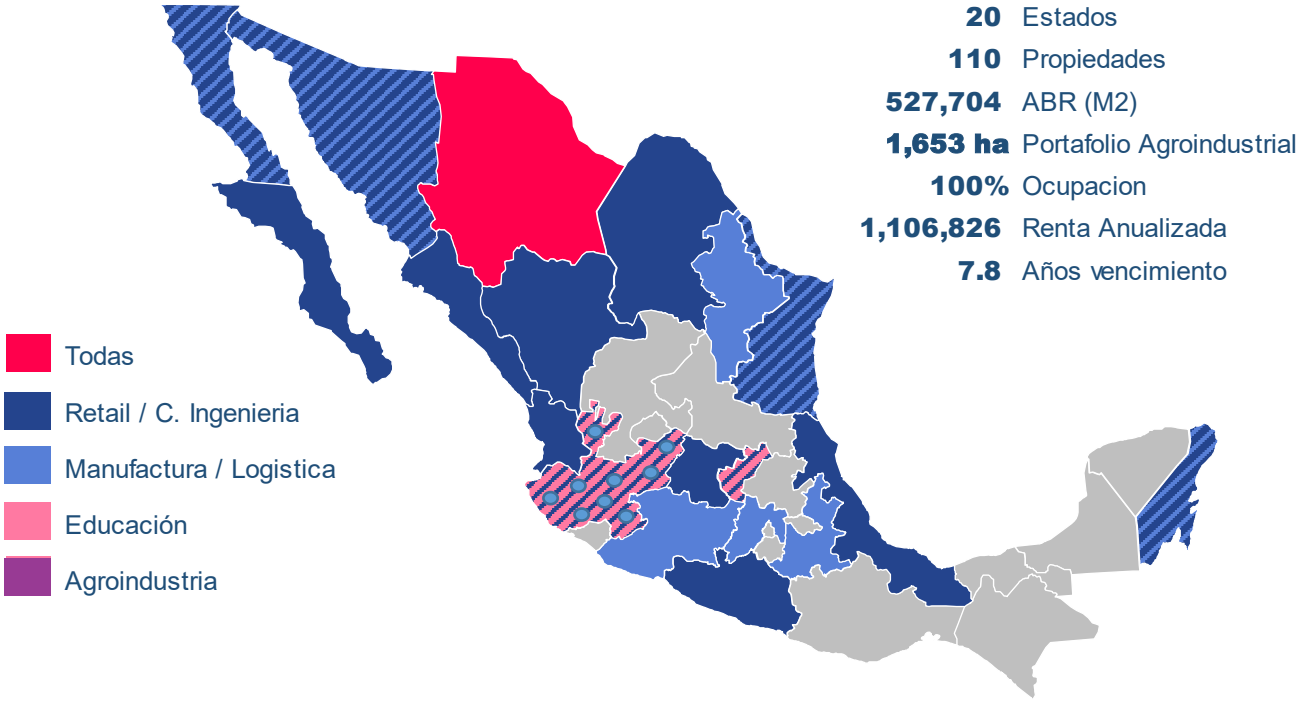
Proyectos	Tipo	Segmento	Ubicación	ABR (m2)	Inicio arrendamiento	Plazo
Masterbrand Reynosa	Desarrollo BTS	Industrial	Tamaulipas	26,174	01/09/2022	10 años
Parque Tecnologico Bafar/Essilor	Desarrollo BTS	Industrial	Chihuahua	24,048	01/01/2023	10 años
Parque Tecnologico Bafar/BWI 2	Desarrollo BTS	Industrial	Chihuahua	11,205	01/07/2022	12 años
Legget & Platt	Ampliación	Industrial	Chihuahua	7,435	01/07/2022	5 años
CEDIS Puebla	Adquisición	Logistica	Puebla	6,367	01/07/2022	10 años
Juarez Park/ Nave A	Especulativo	Industrial	Chihuahua	13,935		
Juarez Park/ Nave B	Especulativo	Industrial	Chihuahua	13,935		
Juarez Park/ Nave C	Especulativo	Industrial	Chihuahua	13,935		

Vencimiento de contratos de arrendamiento

Tenemos terminaciones de contratos de arrendamiento escalonadas. Al 30 de junio de 2022 los contratos de arrendamiento que representan el 93% de las rentas anualizadas cuentan con vencimientos posteriores a 2025.



Portafolio Fibra Nova



20 Estados
110 Propiedades
527,704 ABR (M2)
1,653 ha Portafolio Agroindustrial
100% Ocupacion
1,106,826 Renta Anualizada
7.8 Años vencimiento

Resultados Financieros

Ingresos Totales

Los ingresos totales para el segundo trimestre del año fueron $243.5 millones, de los cuales $237.3 millones corresponden a ingresos por rentas. Los ingresos totales presentan un incremento del 59.1% en comparación con los $153.1 millones reportados al segundo trimestre del año anterior. Este incremento se debe a los arrendamientos de la nave industrial de 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, en 2022 comenzaron los arrendamientos de las naves industriales arrendadas a Black & Decker en Hermosillo y Tecma en Ciudad Juárez. Los otros ingresos por $6.2 millones corresponden a los gastos reembolsados por nuestros inquilinos.

Los ingresos acumulados para el primer semestre del año fueron $478.7 millones, de los cuales $466.9 millones corresponden a ingresos por rentas. Los ingresos acumulados presentan un incremento del 61.1% en comparación con los $297.2 millones reportados al segundo trimestre del año anterior.

Análisis de propiedades iguales

Los ingresos por arrendamiento de propiedades iguales al segundo trimestre de 2022 presentan un incremento del 6.1% en comparación con el mismo periodo del año anterior para ubicarse en $157.8 millones, este crecimiento corresponde principalmente al incremento inflacionario de los contratos y un ligero efecto de tipo de cambio por el fortalecimiento del peso sobre el dólar en el segundo trimestre de 2022 en relación al año anterior sin el efecto del tipo de cambio el incremento en ingresos de mismas propiedades sería del 6.6%.

Gastos de operación y administración

Al segundo trimestre, los gastos de operación ascendieron a $7.1 millones de pesos, los cuales corresponden a gastos de servicios y gestión de las propiedades, mantenimientos y seguros. Los gastos de operación acumulados ascendieron a $13.9 millones de pesos.

Los gastos de administración del periodo ascendieron a $17.6 millones de pesos, en comparación a los $10.9 millones del mismo periodo del año anterior. De este importe $6.2 millones de pesos corresponden a gastos cubiertos por Fibra Nova a cuenta de algunos inquilinos los cuales nos fueron reembolsados. Los gastos de administración acumulados ascendieron a $35.1 millones.

Durante el segundo trimestre, vendimos una fracción del terreno donde nos encontramos desarrollando la nave industrial de Essilor en Chihuahua de acuerdo a las condiciones del contrato de arrendamiento. Esta transacción nos generó una utilidad relacionado con una venta de propiedades por $23 millones de pesos. Adicional recibimos un ingreso extraordinario por $6.4 millones de una comisión por gestoría en la venta de un terreno propiedad de un tercero.

Como consecuencia de lo anterior, la utilidad de operación se coloca en $230.6 millones de pesos con un margen operativo de 94.7% y un incremento del 67.2% en relación a los $137.9 millones del mismo periodo del año anterior.

Gasto y Producto Financiero

Los gastos por intereses ascendieron a $30.5 millones de pesos los cuales presentan un incremento del 83.4% en relación con los $16.6 millones del año anterior como consecuencia del financiamiento adquirido en los últimos doce meses para impulsar el crecimiento del portafolio.

Presentamos una perdida cambiaría por $62.8 millones de pesos generada principalmente por la revaluación de nuestros pasivos bancarios en dólares. Adicionalmente, para este segundo trimestre registramos un beneficio por revaluación de propiedades por $52.1 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 $1.6 millones de pesos, este impuesto ya fue pagado por Fibra Nova. Por lo anterior, la utilidad neta se ubicó en $188.0 millones de pesos.

EBITDA

Por su parte el EBITDA ascendió en este periodo a $230.7 millones de pesos con un margen EBITDA de 94.7% en relación a los ingresos totales y presenta un incremento del 67.2% en comparación con los $138.0 millones del mismo periodo del año anterior. El EBITDA ajustado, es decir sin el efecto de la venta del terreno y la comisión, se ubicó en $218.9 millones de pesos con un margen del 90%.

NOI

El ingreso operativo neto (NOI) ascendió a $236.4 millones de pesos con un margen en relación a los ingresos totales del 97.1%. Esto representa un incremento del 58.9% en comparación con los $148.8 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 $201.1 millones con un margen FFO de 82.6% y un incremento del 65.1% en relación al mismo trimestre del año anterior.

	IIT21	IIT22
Utilidad neta	**208,077**	**187,980**
Depreciación y amortización	29	41
Utilidad Venta de propiedades	-	(5,386)
Revaluación de propiedades	-	(52,130)
Fluctuación cambiaría no realizada	(86,415)	74,448
Provisiones Bono Ejecutivo	111	1,024
ISR Enajenacion Propiedades	-	1,572
Otros efectos	-	(6,426)
FFO	**121,802**	**201,123**

Balance General

Efectivo

Respecto a la posición de efectivo, al 30 de junio de 2022 Fibra Nova contaba con $76.0 millones de pesos.

Capital de Trabajo

Al 30 de junio de 2022, las cuentas por cobrar a clientes ascendían a $5.2 millones de pesos y estaban integradas 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 $57.3 millones de pesos.

Propiedades de inversión y otros activos no circulantes

Al 30 de junio de 2022, el valor de las propiedades de inversión era de $12,741.4 millones de pesos. De los cuales $ 835.5 millones corresponden a propiedades en desarrollo, principalmente los inmuebles de Masterbrand en Reynosa, la segunda nave industrial de BWI, la nave industrial de Essilor y la ampliación de Legget. Durante el año hemos realizado inversiones por $1,162.0 millones de pesos.

Deuda Bancaria

Al 30 de junio de 2022, la deuda bancaria ascendía a $4,347.3 millones. De los cuales el 100% corresponde a deuda bancaria denominada en dólares.

	Denominación	Tasa	Garantia	Vencimiento	Monto
BBVA	USD	LIBOR + 1.60%	No	14.10.2022	201,443
Total Deuda Corto Plazo					**201,443**

	Denominación	Tasa	Garantia	Vencimiento	Monto
Bancomext	USD	LIBOR + 2.46%	Si	20.03.2027	1,000,414
Bancomext	USD	2.85%	Si	28.03.2028	586,199
Bancomext	USD	LIBOR + 1.80%	Si	20.09.2028	387,778
Bancomext	USD	3.10%	Si	20.09.2028	267,919
Scotiabank	USD	3.50%	Si	26.12.2025	275,574
Scotiabank	USD	3.60%	Si	24.02.2027	620,804
HSBC	USD	LIBOR + 2.30%	Si	08.12.2023	1,007,215
Total Deuda Largo Plazo					**4,145,903**
- Porción circulante					73,274

*Cifras expresadas en miles de pesos

Prestamos Partes Relacionadas

Al 30 de junio de 2022, se contaba con una deuda por $1,099.8 millones de pesos con Vextor Activo SOFOM por los préstamos que se muestran continuación:

	Denominación	Tasa	Garantia	Vencimiento	Monto
Vextor Activo SOFOM	USD	3.75%	No	30.04.2024	621,247
Vextor Activo SOFOM	USD	LIBOR + 2.00%	No	30.04.2024	478,521
Total Deuda Vextor					**1,099,768**

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:

- 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 1.0.
- 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 30 de junio 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.

Ratios CNBV	FNOVA	Limite	Estatus
Apalancamiento (LTV)	42.1%	≤ 50%	Ok
Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda	13.58	≥ 1.0x	Ok

Índice de Cobertura

		IIT22
Efectivo y Equivalente de Efectivo	30 de junio 2022	75,975
IVA por recuperar	30 de junio 2022	57,347
Utilidad de Operación despues Distribuciones*	Siguientes 6 trimestres	361,287
Lineas de Credito Disponibles	30 de junio 2022	4,391,416
Pago de intereses*	Siguientes 6 trimestres	208,144
Amortización de Capital*	Siguientes 6 trimestres	151,750
Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda		**13.58**

*Estimado próximos 6 trimestres

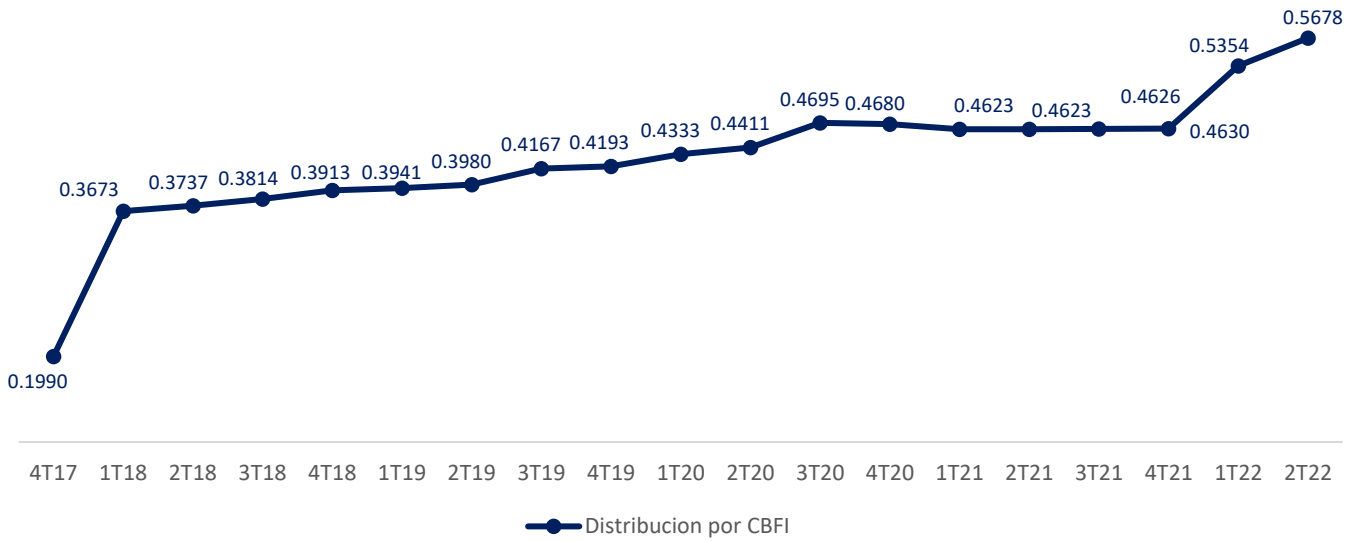
	IIT21	IIIT21	IVT21	IT22	IIT22
Deuda total	3,091,437	3,892,101	4,612,926	4,824,151	5,447,114
Activos Totales	10,286,826	10,976,907	11,909,505	12,257,454	12,928,147
Apalancamiento (LTV)	30.1%	35.5%	38.7%	39.4%	42.1%

Fondo de Recompra

Al 30 de junio de 2022, el fondo de recompra se ubicó en $0.9 millones de pesos. A esta misma fecha se encontraban 21,516 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 $ 190,584,000 pesos con un factor de $0.5677171124228 pesos por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Nova el 5 de mayo de 2022.



Otro resultado integral

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 determinamos que el USD es la moneda que a partir de dicha fecha influye principalmente en los precios de venta de arrendamientos. No obstante, lo anterior decidimos mantener el peso mexicano como moneda de presentación de nuestros estados financieros y de conformidad con la IAS 21 en la conversión de moneda funcional a moneda de presentación se genera un efecto por conversión de $214.5 millones de pesos el cual se ha reconocido como ORI.

Eventos Relevantes:

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.

El 29 de abril firmamos un convenio modificatorio con RR Donnelley para la extensión del contrato de arrendamiento y mejoras en el inmueble en Ciudad Juárez. Este acuerdo reinicia el plazo del arrendamiento por 5 años a partir de la fecha de entrega sustancial de las mejoras con la opción de tres períodos adicionales de renovación por 3 años cada uno.

El Comité Técnico de Fibra Nova aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de $ 190,584,000 pesos con un factor de $0. 5677171124228 pesos por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Nova el 5 de mayo de 2022.

El 10 de junio firmamos con la multinacional Electrolux la extensión del contrato de arrendamiento por 13 años adicionales cuyo vencimiento será hasta diciembre de 2035. El inmueble arrendado de 191,877 pies cuadrados está ubicado en Ciudad Juárez.

El 14 de junio acordamos con BRP ejercer la opción de prórroga del contrato de arrendamiento para la extensión del plazo del arrendamiento por 3 años adicionales cuya nueva fecha de vencimiento será en diciembre de 2025. El inmueble en arrendamiento de 86,254 pies cuadrados está ubicado en Juárez. BRP es un fabricante multinacional de vehículos recreativos con más de 14.000 empleados.

A finales de junio incorporamos un CEDIS de 68,500 pies cuadrados ubicado en Puebla el cual se encuentra arrendado a una subsidiaria de Grupo Bafar.

A finales de junio adquirimos 32 hectáreas de reserva territorial en Ciudad Juárez.

Acerca de Fibra Nova:

Fibra Nova (FNOVA17) es un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores desde 2017. La estrategia de Fibra Nova está basada principalmente en la adquisición, arrendamiento, operación y desarrollo de inmuebles.

- Plataforma de administración internalizada y competitiva, alineada a los intereses de los inversionistas.
- Inquilinos de alto perfil clase A con contratos de largo plazo.
- Rigurosos criterios de inversión para maximizar la creación de valor, con presencia en sectores con alto dinamismo económico.
- El sector principal es el **Industrial**, especializándose en Edificios Hechos a la Medida (BTS).

ESG:

Como muestra del compromiso de Fibra Nova por incorporar a nuestras operaciones las mejores prácticas, se aceleraron los esfuerzos de sustentabilidad y se definió una estrategia ESG, la cual se publicará en nuestro primer Informe Anual Sustentable del 2021.

Nuestros principales esfuerzos en materia ESG fueron:

- **Análisis de Materialidad:** Se identificaron las prioridades estratégicas que nos permiten desarrollar nuestra estrategia ASG.
- **Grupos de Interés:** Se identificaron nuestros principales grupos de interés y el compromiso y acercamiento con los mismos.
- **Riesgos y crisis:** La identificación de temas prioritarios nos permite conocer los riesgos y oportunidades en materia ASG que puedan presentarse dada la naturaleza y las operaciones de la Fibra.
- **Estrategia ESG:** Estrategia integral que incluye todos los esfuerzos y será publicada en el Informe Anual Sustentable del 2021.

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.

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

Conferencia de Resultados 2T22

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

Dirigida por:

Guillermo de Jesus Medrano Artalejo, Director General

Luis Carlos Piñón Reza, Director de Finanzas

Fecha: Martes 26 de julio 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 30 de junio de 2022 y 2021

En miles de pesos

	2021	%	2022	%
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	26,525	0%	75,975	1%
Cuentas por Cobrar	3,423	0%	5,238	0%
Impuestos por recuperar	85,306	1%	57,347	0%
Pagos anticipados	3,541	0%	4,865	0%
Activo Circulante	**118,795**	**1%**	**143,425**	**1%**
Mobiliario y Equipo	1,032	0%	1,017	0%
Propiedades de Inversión	9,579,359	93%	11,905,897	92%
Propiedades en desarrollo	545,902	5%	835,526	6%
Activos por derechos de uso	1,035		974	0%
Otros activos	40,703	0%	41,308	0%
Activo No Circulante	**10,168,031**	**99%**	**12,784,722**	**99%**
Total Activo	**10,286,826**	**100%**	**12,928,147**	**100%**
Pasivos y Patrimonio				
Prestamos de instituciones financieras	665,657	6%	274,717	2%
Cuentas por pagar	480,292	5%	148,683	1%
Impuestos por pagar	158	0%	287	0%
Pasivo Circulante	**1,146,107**	**11%**	**423,687**	**3%**
Prestamos de instituciones financieras a largo plazo	2,004,567	19%	4,072,629	32%
Otros pasivos largo plazo	17,794	0%	1,126,919	9%
Pasivos por arrendamiento	1,117	0%	1,091	0%
Pasivo No Circulante	**2,023,478**	**20%**	**5,200,639**	**40%**
Total Pasivo	**3,169,585**	**31%**	**5,624,326**	**44%**
Patrimonio Contribuido	4,900,530	48%	4,219,082	33%
Fondo de Recompra	(2,665)	0%	(905)	0%
Utilidades Acumuladas	1,810,358	18%	2,632,560	20%
Utilidad del Ejercicio	409,035	4%	667,620	5%
Otro Resultado Integral	(17)	0%	(214,536)	-2%
Patrimonio del Fideicomiso	**7,117,241**	**69%**	**7,303,821**	**56%**
Pasivo y Patrimonio del Fideicomiso	**10,286,826**	**100%**	**12,928,147**	**100%**

Estados de Resultados Trimestral

Por los periodos del 1 de abril al 30 de junio de 2022 y 2021

En miles de pesos

	2T2021	%	2T2022	%
Ingresos				
Ingresos por rentas de periodo	148,727	97.1%	237,270	97.4%
Otros ingesos operativos	4,372	2.9%	6,244	2.6%
Ingresos Totales	**153,099**	**100.0%**	**243,514**	**100.0%**
Gastos Operativos				
Gastos operación	4,297	2.8%	7,116	2.9%
Total Gastos Operativos	**4,297**	**2.8%**	**7,116**	**2.9%**
Ingreso Operativo Neto (NOI)	**148,802**	**97.2%**	**236,398**	**97.1%**
Gastos por cuenta del inquilino	4,372	2.9%	6,244	2.6%
Servicios de administración	6,484	4.2%	11,332	4.7%
Otros gastos (ingresos)		0.0%	(11,812)	-4.9%
Utilidad de Operación	**137,946**	**90.1%**	**230,634**	**94.7%**
Gasto financiero	16,617	10.9%	30,471	12.5%
Producto financiero	(334)	-0.2%	(85)	0.0%
Perdida (utilidad) cambiaría	(86,414)	-56.4%	62,826	25.8%
Revaluacion de propiedades de inversión	-	0.0%	(52,130)	-21.4%
Utilidad antes de impuestos	**208,077**	**135.9%**	**189,552**	**77.8%**
Impuestos	-	0.0%	1,572	0.6%
Utilidad neta	**208,077**	**135.9%**	**187,980**	**77.2%**
EBITDA	**137,975**	**90.1%**	**230,675**	**94.7%**

Estados de Resultados Trimestral

Por los periodos del 1 de enero al 30 de junio de 2022 y 2021

En miles de pesos

	2021	%	2022	%
Ingresos				
Ingresos por rentas de periodo	291,761	98.2%	466,900	97.5%
Otros ingesos operativos	5,426	1.8%	11,792	2.5%
Ingresos Totales	**297,187**	**100.0%**	**478,692**	**100.0%**
Gastos Operativos				
Gastos operación	8,507	2.9%	13,937	2.9%
Total Gastos Operativos	**8,507**	**2.9%**	**13,937**	**2.9%**
Ingreso Operativo Neto (NOI)	**288,680**	**97.1%**	**464,755**	**97.1%**
Gastos por cuenta del inquilino	5,426	1.8%	11,792	2.5%
Servicios de administración	13,644	4.6%	23,264	4.9%
Otros gastos (ingresos)		0.0%	(27,386)	-5.7%
Utilidad de Operación	**269,610**	**90.7%**	**457,085**	**95.5%**
Gasto financiero	32,153	10.8%	58,520	12.2%
Producto financiero	(418)	-0.1%	(102)	0.0%
Perdida (utilidad) cambiaría	(21,161)	-7.1%	(91,959)	-19.2%
Revaluacion de propiedades de inversión	(149,999)	-50.5%	(182,132)	-38.0%
Utilidad antes de impuestos	**409,035**	**137.6%**	**672,758**	**140.5%**
Impuestos	-	0.0%	5,138	1.1%
Utilidad neta	**409,035**	**137.6%**	**667,620**	**139.5%**
EBITDA	**269,665**	**90.7%**	**457,163**	**95.5%**

Estados de Situación Financiera

Al 30 de junio de 2022 y 2021

En miles de dólares

	2021	%	2022	%
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,339	0%	3,772	1%
Cuentas por Cobrar	173	0%	258	0%
Impuestos por recuperar	4,305	1%	2,847	0%
Pagos anticipados	179	0%	242	0%
Activo Circulante	**5,995**	**1%**	**7,119**	**1%**
Mobiliario y Equipo	52	0%	51	0%
Propiedades de Inversión	483,423	93%	591,031	92%
Propiedades en desarrollo	27,549	5%	41,477	6%
Activos por derechos de uso	52	0%	48	0%
Otros activos	2,054	0%	2,051	0%
Activo No Circulante	**513,130**	**99%**	**634,658**	**99%**
Total Activo	**519,125**	**100%**	**641,777**	**100%**
Pasivos y Patrimonio				
Prestamos de instituciones financieras	33,592	6%	13,637	2%
Cuentas por pagar	24,238	5%	7,382	1%
Impuestos por pagar	8	0%	14	0%
Pasivo Circulante	**57,838**	**11%**	**21,033**	**3%**
Prestamos de instituciones financieras a largo plazo	101,161	19%	202,173	32%
Otros pasivos largo plazo	898	0%	55,942	9%
Pasivos por arrendamiento	56		54	
Pasivo No Circulante	**102,115**	**20%**	**258,169**	**40%**
Total Pasivo	**159,953**	**31%**	**279,202**	**44%**
Patrimonio Contribuido	247,305	48%	205,651	32%
Fondo de Recompra	(134)	0%	(44)	0%
Utilidades Acumuladas	91,360	18%	128,319	20%
Utilidad del Ejercicio	20,072	4%	28,650	4%
Otro Resultado Integral	570	0%	(1)	0%
Patrimonio del Fideicomiso	**359,172**	**69%**	**362,575**	**56%**
Pasivo y Patrimonio del Fideicomiso	**519,125**	**100%**	**641,777**	**100%**

Estados de Resultados Trimestral

Por los periodos del 1 de abril al 30 de junio de 2022 y 2021
En miles de dólares

	2T2021	%	2T2022	%
Ingresos				
Ingresos por rentas de periodo	7,407	97.1%	11,852	97.4%
Otros ingesos operativos	218	2.9%	312	2.6%
Ingresos Totales	**7,625**	**100.0%**	**12,164**	**100.0%**
Gastos Operativos				
Gastos operación	214	2.8%	352	2.9%
Total Gastos Operativos	**214**	**2.8%**	**352**	**2.9%**
Ingreso Operativo Neto (NOI)	**7,411**	**97.2%**	**11,812**	**97.1%**
Gastos por cuenta del inquilino	218	2.9%	309	2.5%
Servicios de administración de propiedades	323	4.2%	561	4.6%
Otros gastos (ingresos)		0.0%	(585)	-4.8%
Utilidad de Operación	**6,870**	**90.1%**	**11,527**	**94.8%**
Gasto financiero	828	10.9%	1,522	12.5%
Producto financiero	(17)	-0.2%	(4)	0.0%
Perdida (utilidad) cambiaría	(4,276)	-56.1%	15	0.1%
Revaluacion de propiedades de inversión	-	0.0%	(2,630)	-21.6%
Utilidad antes de impuestos	**10,335**	**135.5%**	**12,624**	**103.8%**
Impuestos	-	0.0%	79	0.6%
Utilidad neta	**10,335**	**135.5%**	**12,545**	**103.1%**
EBITDA	**6,872**	**90.1%**	**11,529**	**94.8%**

Estados de Resultados Trimestral

Por los periodos del 1 de enero al 30 de junio de 2022 y 2021
En miles de dólares

	2021	%	2022	%
Ingresos				
Ingresos por rentas de periodo	14,397	98.2%	23,059	97.5%
Otros ingesos operativos	269	1.8%	583	2.5%
Ingresos Totales	**14,666**	**100.0%**	**23,642**	**100.0%**
Gastos Operativos				
Gastos operación	420	2.9%	690	2.9%
Total Gastos Operativos	**420**	**2.9%**	**690**	**2.9%**
Ingreso Operativo Neto (NOI)	**14,246**	**97.1%**	**22,952**	**97.1%**
Gastos por cuenta del inquilino	268	1.8%	584	2.5%
Servicios de administración de propiedades	674	4.6%	1,151	4.9%
Otros gastos (ingresos)		0.0%	(1,355)	-5.7%
Utilidad de Operación	**13,304**	**90.7%**	**22,572**	**95.5%**
Gasto financiero	1,587	10.8%	2,891	12.2%
Producto financiero	(21)	-0.1%	(5)	0.0%
Perdida (utilidad) cambiaría	(1,065)	-7.3%	(139)	-0.6%
Revaluacion de propiedades de inversión	(7,237)	-49.3%	(9,080)	-38.4%
Utilidad antes de impuestos	**20,039**	**136.6%**	**28,905**	**122.3%**
Impuestos	-	0.0%	255	1.1%
Utilidad neta	**20,039**	**136.6%**	**28,650**	**121.2%**
EBITDA	**13,306**	**90.7%**	**22,576**	**95.5%**

Contacto:

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

Relación con Inversionistas
investor@fibra-nova.com

FIBRA NOVA