# REPORTE DE **RESULTADOS**

Tercer Trimestre 2022

3T2022

FIBRA NOVA

# Resultados del Tercer Trimestre 2022.

**Chihuahua, Chihuahua, a 20 de octubre 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 tercer 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 Tercer Trimestre del 2022:

- El portafolio inmobiliario de Fibra Nova al 30 de septiembre estaba compuesto por 110 propiedades.
- Al cierre del 3T22 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 $263.0 millones de pesos ($13.0 millones de dólares).
- El EBITDA ascendió a $237.4 millones de pesos ($11.7 millones de dólares).
- El Flujo de Operación (FFO) se ubicó en $205.4 millones de pesos ($10.2 millones de dólares).
- Durante el trimestre realizamos una distribución en efectivo por $193.8 millones de pesos.

## Información Relevante del Trimestre:

### Indicadores Financieros

| | MXN | | | USD | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **IIIT21** | **IIIT22** | **Var %** | **IIIT21** | **IIIT22** | **Var %** |
| **Ingresos totales** | 161,753 | 263,037 | 62.6% | 8,065 | 13,002 | 61.2% |
| **Ingresos por rentas** | 154,456 | 256,105 | 65.8% | 7,703 | 12,659 | 64.3% |
| **Ingreso Operativo Neto (NOI)** | 156,614 | 255,595 | 63.2% | 7,809 | 12,634 | 61.8% |
| *Margen NOI %* | 96.8% | 97.2% | | 96.8% | 97.2% | |
| **EBITDA** | 146,018 | 237,387 | 62.6% | 7,281 | 11,733 | 61.1% |
| *Margen EBITDA %* | 90.3% | 90.2% | | 90.3% | 90.2% | |
| **Flujo de Operación (FFO)** | 132,831 | 205,394 | 54.6% | 6,412 | 10,152 | 58.3% |
| **Distribuciones** [1] | 155,411 | 187,868 | 20.9% | 7,502 | 9,285 | 23.8% |
| **Por CBFI:** | | | | | | |
| Distribuciones [1] | 0.4630 | 0.5595 | | 0.0224 | 0.0277 | |
| **Activo Circulante** | 145,234 | 136,477 | | | | |
| **Propiedades de Inversion** | 10,788,948 | 13,127,867 | | | | |
| **Deuda** | 3,892,101 | 5,843,229 | | | | |
| **Pasivo Total** | 3,946,796 | 5,906,820 | | | | |
| **Patrimonio del Fideicomiso** | 7,030,111 | 7,401,175 | | | | |
| **CBFIs:** | | | | | | |
| CBFI´s en Circulacion | 335,637,733 | 335,760,456 | | | | |
| **Indicadores Operativos:** | | | | | | |
| Número de Propiedades | 106 | 110 | | | | |
| Área Bruta Rentable (ABR)* | 478,362 | 527,704 | | | | |
| Tasa de Ocupación | 100% | 100% | | | | |
| Plazo promedio de renta remanente | 7.8 | 7.5 | | | | |

[1] Las distribuciones del 3T22 son estimadas en base al FFO calculado.

* No incluye el portafolio agroindustrial

## Comentarios del Director General

Estimados inversionistas

Continuamos viendo una demanda importante en el norte del país de espacios para la industria manufacturera impulsada por el nearshoring. Sin lugar a dudas estas condiciones del mercado nos son muy atractivas para continuar la expansión de nuestro portafolio; somos consistentes con la estrategia que hemos seguido a lo largo de todos estos años, siendo selectivos en nuestras inversiones y nuestros inquilinos, lo cual nos ha permitido construir un modelo de negocios sumamente resiliente ante las adversidades y nos convirtió en una de las Fibras más rentables. Continuamos explorando las oportunidades del mercado y confiamos que en los próximos meses logremos capitalizar proyectos interesantes.

Durante este trimestre, entregamos las propiedades que estábamos desarrollando para Masterbrand, BWI y Legget & Platt, con ello completamos prácticamente el pipeline de desarrollo de los contratos firmados quedando pendiente únicamente la nave industrial en desarrollo para Essilor. Con el inicio de los arrendamientos de estas propiedades estaríamos cerrando el año 2022 con ingresos alrededor de los mil millones de pesos lo cual es sin lugar a dudas un hito en la historia de Fibra Nova.

En cuanto a la nave industrial que estamos desarrollando para Essilor, se encuentra en línea con lo programado y comenzaría su arrendamiento en el primer trimestre del próximo año. Cabe mencionar que esta nave industrial se está desarrollando con 100% de materiales sustentables y diseñada para procesos de alta tecnificación siendo la primera en su tipo en el estado de Chihuahua.

Igualmente, nos encontramos desarrollando un parque industrial en Ciudad Juarez y comenzamos con el desarrollo de cuatro naves a manera de especulativo, las cuales confiamos poder cerrar los contratos de arrendamiento previo a la finalización de los proyectos para adaptarlas a las necesidades de nuestros clientes.

En cuanto a resultados financieros, nuestros ingresos totales alcanzaron los $263.0 millones de pesos con un incremento del 62.6% contra el año anterior, mientras nuestro EBITDA y FFO alcanzaron los $237.4 millones y $205.4 millones de pesos con un margen del 90% y 78%, respectivamente.

Fieles a nuestro compromiso de ofrecer a nuestros inversionistas dividendos cada vez más atractivos, en el mes de julio pagamos un dividendo por $193.8 millones de pesos o $0.5773 pesos por CBFI, el cual equivale al 96% de nuestro FFO del segundo 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.

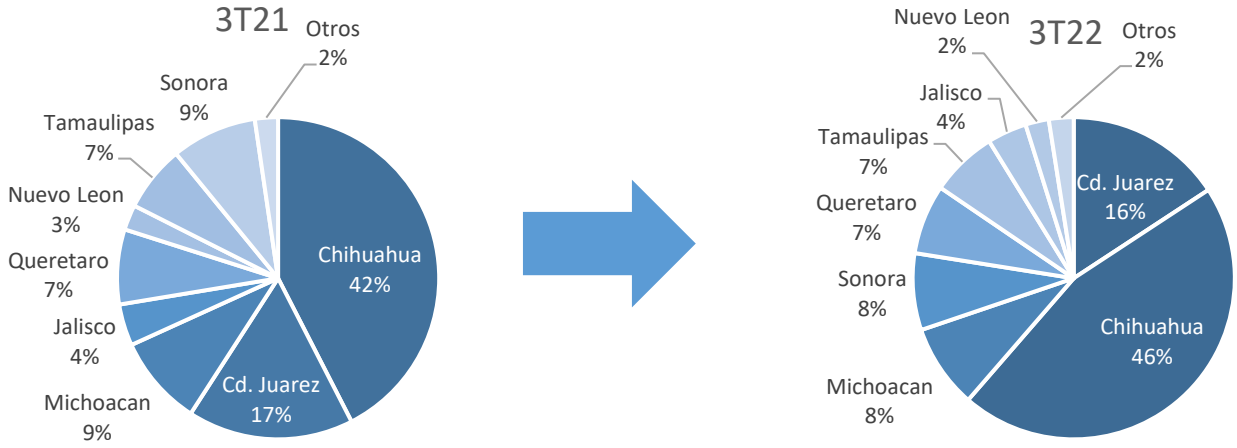
Al 30 de septiembre de 2022 nuestro portafolio estaba compuesto por 110 propiedades y un total de 527,704 metros cuadrados de ABR y 1,653 hectáreas del portafolio agroindustrial.

### 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 61.4%, seguido por Michoacán con 8.4%, Sonora 7.7%, Querétaro con 7.0% y Tamaulipas 6.7%.

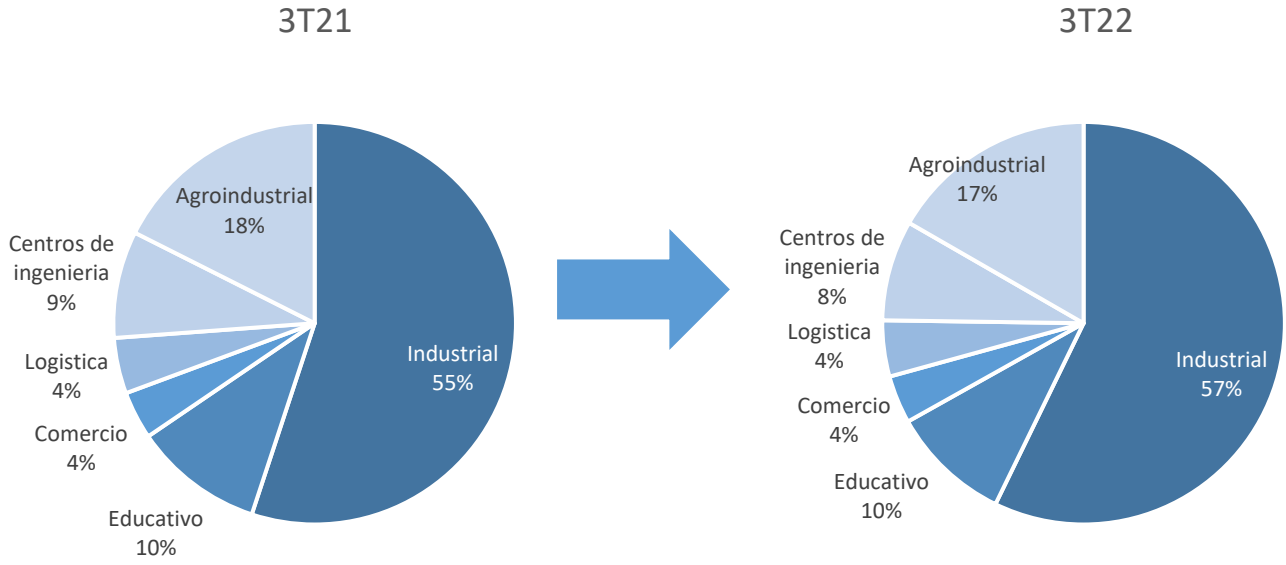
| Portafolio | Propiedades | ABR (m2) | Renta Anualizada* | % Ingresos | Renta Anualizada USD* | % Ocupación | Vigencia contratos |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Chihuahua** | 28 | 149,274.5 | 321,468.0 | 28.9% | 15,681.4 | 100.0% | 13.2 |
| **Cd. Juarez** | 18 | 143,120.0 | 175,067.9 | 15.8% | 8,539.9 | 100.0% | 6.4 |
| **Michoacan** | 1 | 42,596.0 | 93,556.2 | 8.4% | 4,563.7 | 100.0% | 5.1 |
| **Sonora** | 14 | 54,332.5 | 85,682.4 | 7.7% | 4,179.6 | 100.0% | 8.8 |
| **Queretaro** | 5 | 23,174.1 | 77,756.8 | 7.0% | 3,793.0 | 100.0% | 6.7 |
| **Tamaulipas** | 6 | 49,438.9 | 74,421.3 | 6.7% | 3,630.3 | 100.0% | 7.8 |
| **Jalisco** | 3 | 26,630.4 | 44,051.5 | 4.0% | 2,148.9 | 100.0% | 5.5 |
| **Nuevo Leon** | 3 | 17,679.9 | 26,078.3 | 2.3% | 1,272.1 | 100.0% | 4.2 |
| **Otros** | 30 | 21,457.2 | 27,607.8 | 2.5% | 1,346.7 | 100.0% | 4.7 |
| **Total** | **108** | **527,703.6** | **925,690.3** | **83.3%** | **45,155.6** | **100.0%** | **6.3** |
| **Chihuahua Agro** | 2 | 1,653 ha | 185,417.8 | 16.7% | 9,044.8 | 100.0% | 13.7 |
| **Total** | **110** | | **1,111,108.2** | **100%** | **54,200.4** | **100.0%** | **7.5** |

*miles de pesos



## Distribución por sector o giro

Fibra Nova mantiene una diversificación del ingreso en sectores económicos de alto dinamismo. Al 30 de septiembre de 2022, el portafolio inmobiliario se encontraba distribuido de la siguiente forma: el 57.2% corresponde al sector industrial, 16.7% agroindustrial, 9.7% educativo, centros de ingeniería 8.1%, comercio 3.8% y 4.5% al sector logística.




| Portafolio | Propiedades | ABR (m2) | Renta Anualizada* | % Ingresos | Renta Anualizada USD* | % Ocupación | Vigencia contratos |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Industrial** | 23 | 393,554.1 | 635,704.9 | 57.2% | 31,010.0 | 100.0% | 6.8 |
| **Educativo** | 3 | 43,081.8 | 107,390.9 | 9.7% | 5,238.6 | 100.0% | 5.3 |
| **Comercio** | 66 | 23,431.2 | 42,761.4 | 3.8% | 2,085.9 | 100.0% | 4.6 |
| **Logistica** | 11 | 42,712.8 | 50,054.2 | 4.5% | 2,441.7 | 100.0% | 4.3 |
| **Centros de ingenieria** | 5 | 24,923.7 | 89,778.9 | 8.1% | 4,379.5 | 100.0% | 5.7 |
| **Total** | **108** | **527,703.6** | **925,690.3** | **83.3%** | **45,155.6** | **100.0%** | **6.3** |
| **Agroindustrial** | 2 | 1,653 ha | 185,417.8 | 16.7% | 9,044.8 | 100.0% | 13.7 |
| **Total** | **110** | | **1,111,108.2** | **100%** | **54,200.4** | **100.0%** | **7.5** |

*miles de pesos

## Composición por clientes principales

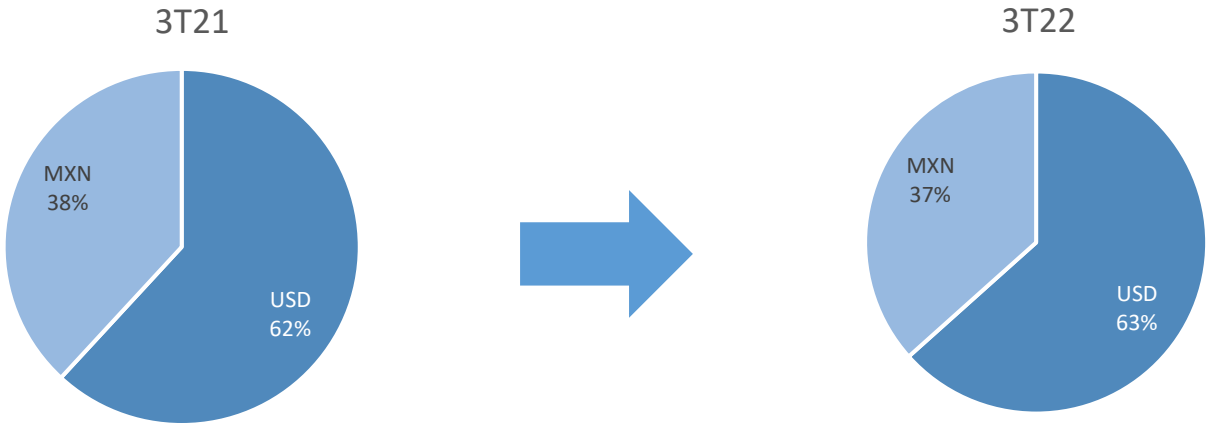
Al 30 de septiembre de 2022, el porcentaje de los ingresos por los principales clientes se muestra a continuación.

| Portafolio | Propiedades | ABR (m2) | Renta Anualizada* | % Ingresos | Renta Anualizada USD* | % Ocupación | Vigencia contratos |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Grupo Bafar - Alimentos** | 74 | 114,938.51 | 230,468.8 | 20.7% | 11,242.4 | 100.0% | 4.8 |
| **Grupo Bafar - Agroindustrial** | 2 | 16,533,500.0 | 185,417.8 | 16.7% | 9,044.8 | 100.0% | 13.7 |
| **Grupo Bafar - Otros negocios** | 2 | 7,053.29 | 55,445.8 | 5.0% | 2,704.7 | 100.0% | 5.5 |
| **Laureate** | 3 | 43,081.8 | 107,390.9 | 9.7% | 5,238.6 | 100.0% | 5.3 |
| **Visteon** | 6 | 51,388.1 | 104,851.8 | 9.4% | 5,114.7 | 100.0% | 6.9 |
| **Black&Decker** | 1 | 46,392.2 | 75,851.2 | 6.8% | 3,700.1 | 100.0% | 9.3 |
| **Essilor** | 1 | 24,048.3 | 40,913.1 | 3.7% | 1,995.8 | 100.0% | 10.1 |
| **BWI** | 2 | 16,950.2 | 26,620.2 | 2.4% | 1,298.5 | 100.0% | 9.2 |
| **Masterbrand** | 1 | 26,174.4 | 39,003.8 | 3.5% | 1,902.6 | 100.0% | 9.6 |
| **Lear** | 1 | 22,583.7 | 34,585.3 | 3.1% | 1,687.1 | 100.0% | 9.0 |
| **Electrolux** | 1 | 17,826.0 | 25,292.4 | 2.3% | 1,233.8 | 100.0% | 13.3 |
| **Legget & Platt** | 1 | 31,311.4 | 29,672.6 | 2.7% | 1,447.4 | 100.0% | 4.8 |
| **RR Donnelly** | 1 | 15,055.0 | 18,896.5 | 1.7% | 921.8 | 100.0% | 4.4 |
| **Tecma** | 1 | 15,175.8 | 19,013.7 | 1.7% | 927.5 | 100.0% | 6.3 |
| **FireFox** | 1 | 12,210.9 | 17,465.8 | 1.6% | 852.0 | 100.0% | 2.3 |
| **Veritiv** | 1 | 15,156.6 | 14,699.8 | 1.3% | 717.1 | 100.0% | 2.4 |
| **Otros** | 11 | 68,357.4 | 85,518.8 | 7.7% | 4,171.6 | 100.0% | 3.9 |
| **Total** | **110** | **17,061,203.6** | **1,111,108.2** | **100.0%** | **54,200.4** | **100.0%** | **7.5** |

*miles de pesos

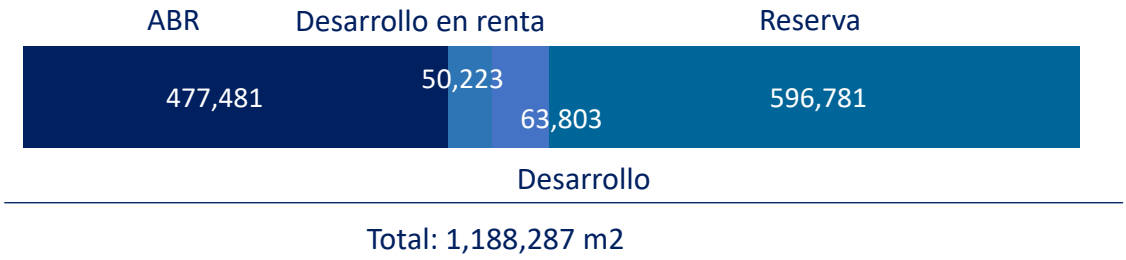
## Rentas en moneda en dólares

Al 30 de septiembre 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

Durante el año hemos incorporado reservas estratégicas que nos permiten al día de hoy contar con un total de 597 mil metros cuadrados de tierra para el desarrollo de nuevos proyectos.




Total: 1,188,287 m2

## Portafolio Agroindustrial

16,533,500 m2

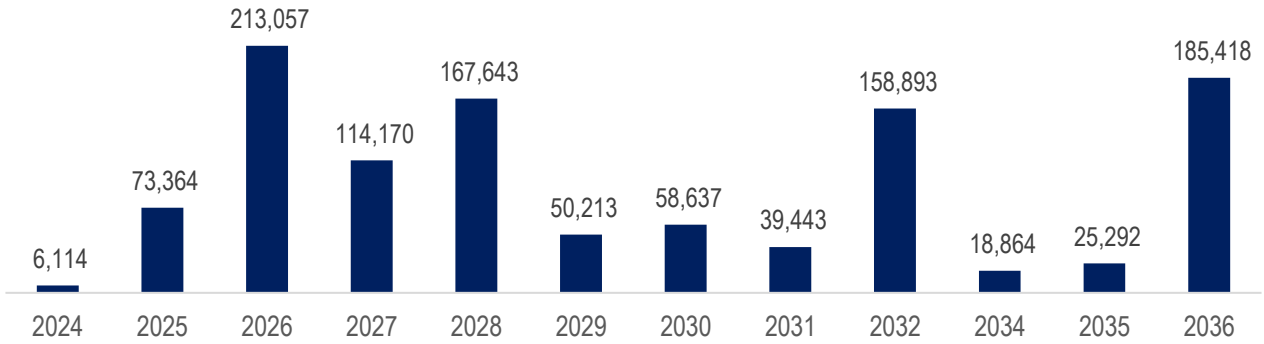
## Proyectos en desarrollo

| Proyectos | Tipo | Segmento | Ubicación | ABR (m2) | Inicio arrendamiento | Plazo |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Masterbrand Reynosa** | Desarrollo BTS | Industrial | Tamaulipas | 26,174 | 01/08/2022 | 10 años |
| **Parque Tecnologico Bafar/Essilor** | Desarrollo BTS | Industrial | Chihuahua | 24,048 | 01/01/2023 | 10 años |
| **Parque Tecnologico Bafar/BWI 2** | Concluido | Industrial | Chihuahua | 11,205 | 01/07/2022 | 12 años |
| **Legget & Platt** | Concluido | Industrial | Chihuahua | 7,435 | 01/07/2022 | 5 años |
| **Juarez Park/ Nave A** | Especulativo | Industrial | Chihuahua | 22,690 | | |
| **Juarez Park/ Nave B** | Especulativo | Industrial | Chihuahua | 19,896 | | |
| **Juarez Park/ Nave C** | Especulativo | Industrial | Chihuahua | 12,920 | | |
| **Juarez Park/ Nave D** | Especulativo | Industrial | Chihuahua | 8,297 | | |

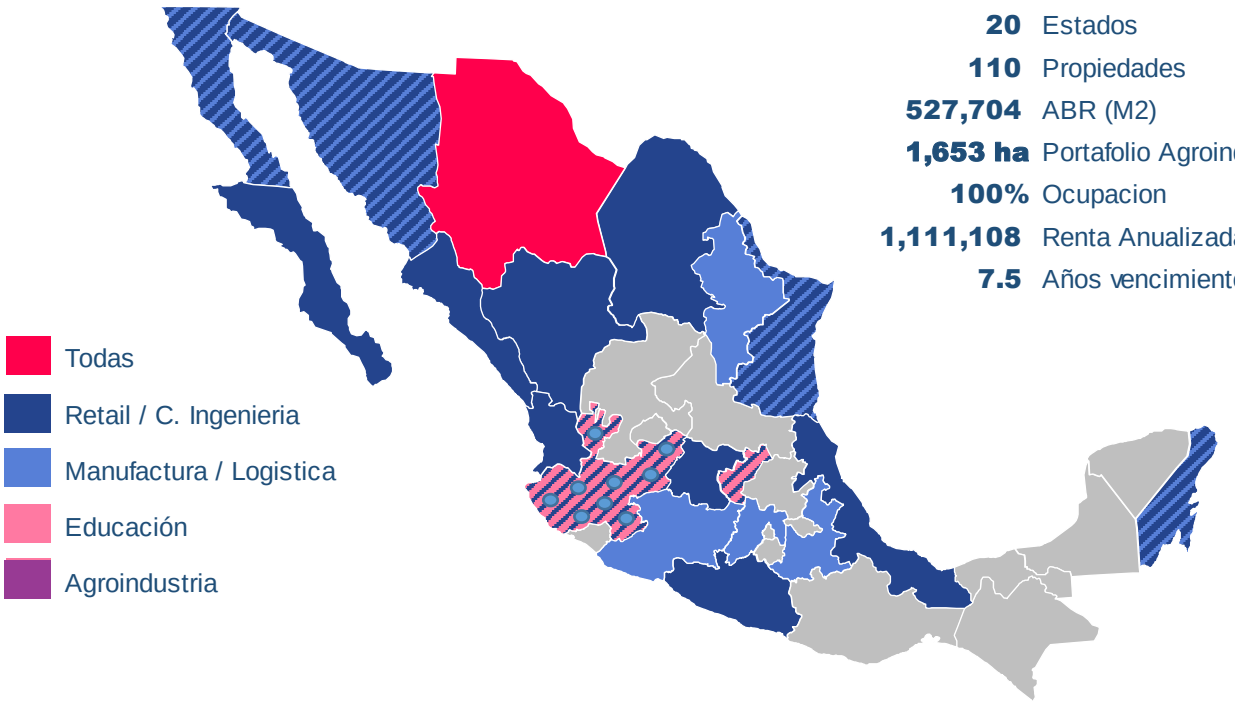
Durante el tercer trimestre se inicio la renta del desarrollo Masterbrand Reynosa y se concluyeron los desarrollos de la segunda fase de la propiedad arrendada a BWI en la ciudad de Chihuahua y la ampliación de la nave industrial arrendada a Legget & Platt en Ciudad Juarez. De esta forma los arrendamientos de estas propiedades comenzaron conforme a los plazos establecidos en el contrato.

## Vencimiento de contratos de arrendamiento

Tenemos terminaciones de contratos de arrendamiento escalonadas. Al 30 de septiembre 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
**1,111,108** Renta Anualizada
**7.5** Años vencimiento

## Resultados Financieros

### Ingresos Totales

Los ingresos totales para el tercer trimestre del año fueron $263.0 millones, de los cuales $256.1 millones corresponden a ingresos por rentas. Los ingresos totales presentan un incremento del 62.6% en comparación con los $161.8 millones reportados al tercer 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, al portafolio agroindustrial, las naves industriales arrendadas a Black & Decker en Hermosillo y Tecma en Ciudad Juárez. Además, durante este tercer trimestre comenzaron los arrendamientos del inmueble de Masterbrand en Reynosa y la segunda fase de las propiedades de BWI y Legget & Platt, en 2022. Los otros ingresos por $6.9 millones corresponden a los gastos reembolsados por nuestros inquilinos.

Los ingresos acumulados de 2022 fueron $741.7 millones, de los cuales $723.0 millones corresponden a ingresos por rentas. Los ingresos acumulados presentan un incremento del 61.6% en comparación con los $458.9 millones reportados en el mismo periodo del año anterior.

### Análisis de propiedades iguales

Los ingresos por arrendamiento de propiedades iguales del tercer trimestre de 2022 presentan un incremento del 7.1% en comparación con el mismo periodo del año anterior para ubicarse en $162.0 millones, este crecimiento corresponde principalmente al incremento inflacionario de los contratos y un ligero efecto de tipo de cambio como consecuencia de la cotización del dólar más favorable durante este tercer trimestre de 2022 en relación al año anterior, sin el efecto del tipo de cambio el incremento en ingresos de mismas propiedades sería del 6.5%.

### Gastos de operación y administración

Al tercer trimestre, los gastos de operación ascendieron a $7.4 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 $21.4 millones de pesos.

Los gastos de administración del periodo ascendieron a $18.3 millones de pesos, en comparación a los $10.6 millones del mismo periodo del año anterior. De este importe $6.9 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 $53.3 millones.

Como consecuencia de lo anterior, la utilidad de operación se coloca en $237.3 millones de pesos con un margen operativo de 90.2% y un incremento del 62.6% en relación a los $146.0 millones del mismo periodo del año anterior.

## Gasto y Producto Financiero

Los gastos por intereses ascendieron a $39.2 millones de pesos los cuales presentan un incremento del 131.9% en relación con los $16.9 millones del año anterior como consecuencia del financiamiento adquirido en los últimos doce meses para impulsar el crecimiento del portafolio y en menor medida al incremento en las tasas de referencia.

Presentamos una perdida cambiaría por $9.7 millones de pesos generada principalmente por la revaluación de nuestros pasivos bancarios en dólares. Adicionalmente, para este tercer trimestre registramos un beneficio por revaluación de propiedades por $72.0 millones de pesos.

## Utilidad neta e impuestos a la utilidad

Por lo anterior, la utilidad neta se ubicó en $260.5 millones de pesos. Mientras la utilidad neta acumulada se colocó en $928.2 millones de pesos.

## EBITDA

Por su parte, el EBITDA ascendió en este periodo a $237.4 millones de pesos con un margen EBITDA de 90.2% en relación a los ingresos totales y presenta un incremento del 62.6% en comparación con los $146.0 millones del mismo periodo del año anterior. El EBITDA acumulado se ubicó en $694.6 millones de pesos.

## NOI

El ingreso operativo neto (NOI) ascendió a $255.6 millones de pesos con un margen en relación a los ingresos totales del 97.2%. Esto representa un incremento del 63.2% en comparación con los $156.6 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 $205.4 millones con un margen FFO de 78.1% y un incremento del 54.6% en relación al mismo trimestre del año anterior. Para mayor información consultar el detalle en la sección de anexos.

## Balance General

*Efectivo*

Respecto a la posición de efectivo, al 30 de septiembre de 2022 Fibra Nova contaba con $69.2 millones de pesos.

*Capital de Trabajo*

Al 30 de septiembre de 2022, las cuentas por cobrar a clientes ascendían a $9.5 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 $52.6 millones de pesos.

*Propiedades de inversión y otros activos no circulantes*

Al 30 de septiembre de 2022, el valor de las propiedades de inversión era de $13,127.9 millones de pesos. De los cuales $ 824.6 millones corresponden a propiedades en desarrollo, principalmente la nave industrial de Essilor y las propiedades que se están desarrollando como especulativo en el parque industrial de Ciudad Juarez. Durante el año hemos realizado inversiones por $1,446.9 millones de pesos.

*Deuda Bancaria*

Al 30 de septiembre de 2022, la deuda bancaria ascendía a $5,289.6 millones. De los cuales el 100% corresponde a deuda bancaria denominada en dólares. Durante el trimestre re negociamos las condiciones del crédito tipo bullet de HSBC por $50 millones de dólares a una tasa más competitiva y el plazo se amplió hasta 2024.

| | Denominación | Tasa | Garantia | Vencimiento | Monto |
|---|---|---|---|---|---|
| Inbursa | USD | LIBOR + 1.35% | No | 24.10.2022 | 949,057 |
| BBVA | USD | SOFR + 1.35% | No | 28.02.2023 | 201,927 |
| **Total Deuda Corto Plazo** | | | | | **1,150,984** |

| | Denominación | Tasa | Garantia | Vencimiento | Monto |
|---|---|---|---|---|---|
| Bancomext | USD | LIBOR + 2.46% | Si | 20.03.2027 | 996,760 |
| Bancomext | USD | 2.85% | Si | 28.03.2028 | 587,608 |
| Bancomext | USD | LIBOR + 1.80% | Si | 20.09.2028 | 388,709 |
| Bancomext | USD | 3.10% | Si | 20.09.2028 | 268,563 |
| Scotiabank | USD | 3.50% | Si | 26.12.2025 | 271,121 |
| Scotiabank | USD | 3.60% | Si | 24.02.2027 | 616,205 |
| HSBC | USD | SOFR + 1.85% | No | 19.09.2024 | 1,009,635 |
| **Total Deuda Largo Plazo** | | | | | **4,138,601** |
| - Porción circulante | | | | | 77,808 |

*Cifras expresadas en miles de pesos

*Prestamos Partes Relacionadas*

Al 30 de septiembre de 2022, se contaba con una deuda por $553.6 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 | 553,644 |
| **Total Deuda Vextor** | | | | | **553,644** |

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 septiembre 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)** | 43.9% | ≤ 50% | Ok |
| **Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda** | 10.90 | ≥ 1.0x | Ok |

## Índice de Cobertura

| | | IIIT22 |
|---|---|---|
| Efectivo y Equivalente de Efectivo | 30 de septiembre 2022 | 69,203 |
| IVA por recuperar | 30 de septiembre 2022 | 52,561 |
| Utilidad de Operación despues Distribuciones* | Siguientes 6 trimestres | 362,603 |
| Lineas de Credito Disponibles | 30 de septiembre 2022 | 3,455,536 |
| Pago de intereses* | Siguientes 6 trimestres | 205,752 |
| Amortización de Capital* | Siguientes 6 trimestres | 155,583 |
| **Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda** | | **10.90** |

*Estimado próximos 6 trimestres

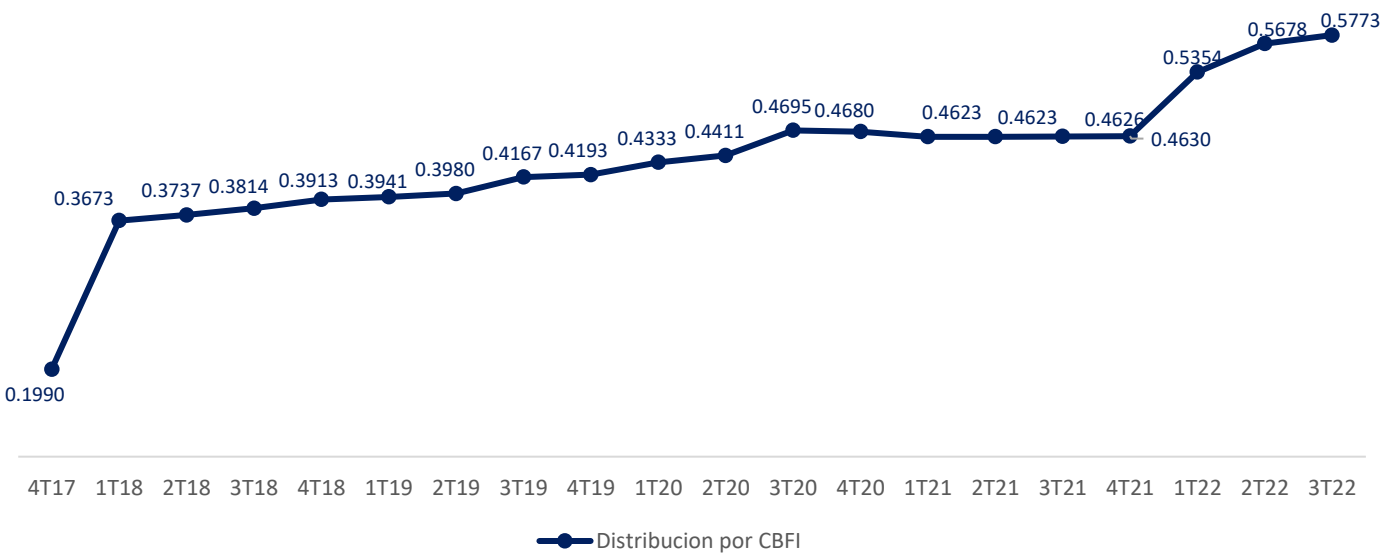
| | IIIT21 | IVT21 | IT22 | IIT22 | IIIT22 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Deuda total** | 3,892,101 | 4,612,926 | 4,824,151 | 5,447,114 | 5,843,229 |
| **Activos Totales** | 10,976,907 | 11,909,505 | 12,257,454 | 12,928,147 | 13,307,995 |
| **Apalancamiento (LTV)** | 35.5% | 38.7% | 39.4% | 42.1% | 43.9% |

*Fondo de Recompra*

Al 30 de septiembre de 2022, el fondo de recompra se encontraba compuesto por 244 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 $ 193,837,000 pesos con un factor de $0.5773439897322 pesos por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Nova el 28 de julio 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 el cual al 30 de septiembre ascendía a $184.9 millones de pesos el cual se ha reconocido como ORI.

## Eventos Relevantes:

El Comité Técnico de Fibra Nova aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de $ 193,837,000 pesos con un factor de $0.5773439897322 pesos por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Nova el 28 de julio de 2022.

El 15 de agosto Fibra Nova publicó su primer informe de sustentabilidad alineado a los estándares GRI (Global Reporting Initiative) por el ejercicio 2021 y el cual está disponible en nuestro sitio web.

Durante el trimestre se renegociaron las condiciones del crédito de HSBC por 50 millones de dólares en las cuales se extendió el plazo hasta el 19 de septiembre de 2024 y se sustituyó la tasa de referencia LIBOR por la tasa SOFR más un spread de 1.85%.

A partir del 10 de octubre Fibra Nova comenzará a recibir el servicio de cobertura de analistas por parte de Miranda Global Research.

## 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 publicó 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 fue 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 3T22

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

**Dirigida por:**

Guillermo de Jesus Medrano Artalejo, Director General

Luis Carlos Piñón Reza, Director de Finanzas

**Fecha:** 20 de octubre de 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

## FFO Amefibra

Del 1 de julio 30 de septiembre de 2022 y 2021

En miles de pesos

| | IIIT2021 | IIIT2022 |
|---|---|---|
| Ingresos por rentas de periodo | 154,456 | 256,105 |
| Otros ingesos operativos | 7,297 | 6,932 |
| **Ingresos Totales** | **161,753** | **263,037** |
| Gastos operación | 5,139 | 7,442 |
| **Ingreso Operativo Neto (NOI)** | **156,614** | **255,595** |
| Gastos por cuenta del inquilino | 7,297 | 6,932 |
| Servicios de administración | 3,329 | 11,325 |
| **Utilidad de Operación** | **145,988** | **237,338** |
| Gasto financiero | 16,915 | 39,231 |
| Producto financiero | (67) | (107) |
| Perdida (utilidad) cambiaría | 101,921 | 9,666 |
| Revaluacion de propiedades de inversión | (40,350) | (72,000) |
| **Utilidad antes de impuestos** | **67,569** | **260,548** |
| Impuestos | - | - |
| **Utilidad neta** | **67,569** | **260,548** |
| Depreciacion y Amortizacion | 30 | 49 |
| Utilidad Venta de propiedades | - | - |
| Revaluación de propiedades | (40,350) | (72,000) |
| Fluctuación cambiaría no realizada | 106,163 | 16,699 |
| Provisiones Bono Ejecutivo | (581) | 98 |
| **FFO** | **132,831** | **205,394** |

## Estados de Situación Financiera

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021

En miles de pesos

| | 2021 | % | 2022 | % |
|---|---|---|---|---|
| **Activos** | | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 31,044 | 0% | 69,203 | 1% |
| Cuentas por Cobrar | 9,692 | 0% | 9,480 | 0% |
| Impuestos por recuperar | 99,616 | 1% | 52,561 | 0% |
| Pagos anticipados | 4,882 | 0% | 5,233 | 0% |
| ***Activo Circulante*** | **145,234** | **1%** | **136,477** | **1%** |
| Mobiliario y Equipo | 1,002 | 0% | 965 | 0% |
| Propiedades de Inversión | 10,038,631 | 91% | 12,303,286 | 92% |
| Propiedades en desarrollo | 750,317 | 7% | 824,581 | 6% |
| Activos por derechos de uso | 1,020 | | 959 | 0% |
| Otros activos | 40,703 | 0% | 41,727 | 0% |
| ***Activo No Circulante*** | **10,831,673** | **99%** | **13,171,518** | **99%** |
| **Total Activo** | **10,976,907** | **100%** | **13,307,995** | **100%** |
| **Pasivos y Patrimonio** | | | | |
| Prestamos de instituciones financieras | 1,558,904 | 14% | 1,228,792 | 9% |
| Cuentas por pagar | 321,749 | 3% | 36,122 | 0% |
| Impuestos por pagar | 122 | 0% | 386 | 0% |
| ***Pasivo Circulante*** | **1,880,775** | **17%** | **1,265,300** | **10%** |
| Prestamos de instituciones financieras a largo plazo | 2,047,116 | 19% | 4,060,793 | 31% |
| Otros pasivos largo plazo | 17,794 | 0% | 579,642 | 4% |
| Pasivos por arrendamiento | 1,111 | 0% | 1,085 | 0% |
| ***Pasivo No Circulante*** | **2,066,021** | **19%** | **4,641,520** | **35%** |
| **Total Pasivo** | **3,946,796** | **36%** | **5,906,820** | **44%** |
| Patrimonio Contribuido | 4,745,274 | 43% | 4,025,424 | 30% |
| Fondo de Recompra | (2,108) | 0% | (8) | 0% |
| Utilidades Acumuladas | 1,810,358 | 16% | 2,632,560 | 20% |
| Utilidad del Ejercicio | 476,604 | 4% | 928,168 | 7% |
| Otro Resultado Integral | (17) | 0% | (184,969) | -1% |
| **Patrimonio del Fideicomiso** | **7,030,111** | **64%** | **7,401,175** | **56%** |
| **Pasivo y Patrimonio del Fideicomiso** | **10,976,907** | **100%** | **13,307,995** | **100%** |

## Estados de Resultados Trimestral

Por los periodos del 1 de julio al 30 de septiembre de 2022 y 2021
En miles de pesos

| | 3T2021 | % | 3T2022 | % |
|---|---|---|---|---|
| **Ingresos** | | | | |
| Ingresos por rentas de periodo | 154,456 | 95.5% | 256,105 | 97.4% |
| Otros ingesos operativos | 7,297 | 4.5% | 6,932 | 2.6% |
| **Ingresos Totales** | **161,753** | **100.0%** | **263,037** | **100.0%** |
| **Gastos Operativos** | | | | |
| Gastos operación | 5,139 | 3.2% | 7,442 | 2.8% |
| **Total Gastos Operativos** | **5,139** | **3.2%** | **7,442** | **2.8%** |
| **Ingreso Operativo Neto (NOI)** | **156,614** | **96.8%** | **255,595** | **97.2%** |
| Gastos por cuenta del inquilino | 7,297 | 4.5% | 6,932 | 2.6% |
| Servicios de administración | 3,329 | 2.1% | 11,325 | 4.3% |
| Otros gastos (ingresos) | | 0.0% | - | 0.0% |
| **Utilidad de Operación** | **145,988** | **90.3%** | **237,338** | **90.2%** |
| Gasto financiero | 16,915 | 10.5% | 39,231 | 14.9% |
| Producto financiero | (67) | 0.0% | (107) | 0.0% |
| Perdida (utilidad) cambiaría | 101,921 | 63.0% | 9,666 | 3.7% |
| Revaluacion de propiedades de inversión | (40,350) | -24.9% | (72,000) | -27.4% |
| **Utilidad antes de impuestos** | **67,569** | **41.8%** | **260,548** | **99.1%** |
| Impuestos | - | 0.0% | - | 0.0% |
| **Utilidad neta** | **67,569** | **41.8%** | **260,548** | **99.1%** |
| **EBITDA** | **146,018** | **90.3%** | **237,387** | **90.2%** |

## Estados de Resultados Trimestral

Por los periodos del 1 de enero al 30 de septiembre de 2022 y 2021
En miles de pesos

| | 2021 | % | 2022 | % |
|---|---|---|---|---|
| **Ingresos** | | | | |
| Ingresos por rentas de periodo | 446,217 | 97.2% | 723,005 | 97.5% |
| Otros ingesos operativos | 12,723 | 2.8% | 18,724 | 2.5% |
| **Ingresos Totales** | **458,940** | **100.0%** | **741,729** | **100.0%** |
| **Gastos Operativos** | | | | |
| Gastos operación | 13,646 | 3.0% | 21,379 | 2.9% |
| **Total Gastos Operativos** | **13,646** | **3.0%** | **21,379** | **2.9%** |
| **Ingreso Operativo Neto (NOI)** | **445,294** | **97.0%** | **720,350** | **97.1%** |
| Gastos por cuenta del inquilino | 12,723 | 2.8% | 18,724 | 2.5% |
| Servicios de administración | 16,973 | 3.7% | 34,589 | 4.7% |
| Otros gastos (ingresos) | | 0.0% | (27,386) | -3.7% |
| **Utilidad de Operación** | **415,598** | **90.6%** | **694,423** | **93.6%** |
| Gasto financiero | 49,068 | 10.7% | 97,751 | 13.2% |
| Producto financiero | (485) | -0.1% | (209) | 0.0% |
| Perdida (utilidad) cambiaría | 80,760 | 17.6% | (82,293) | -11.1% |
| Revaluacion de propiedades de inversión | (190,349) | -41.5% | (254,132) | -34.3% |
| **Utilidad antes de impuestos** | **476,604** | **103.8%** | **933,306** | **125.8%** |
| Impuestos | - | 0.0% | 5,138 | 0.7% |
| **Utilidad neta** | **476,604** | **103.8%** | **928,168** | **125.1%** |
| **EBITDA** | **415,683** | **90.6%** | **694,550** | **93.6%** |

## Estados de Situación Financiera

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021

En miles de dólares

| | 2021 | % | 2022 | % |
|---|---|---|---|---|
| **Activos** | | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 1,515 | 0% | 3,427 | 1% |
| Cuentas por Cobrar | 473 | 0% | 469 | 0% |
| Impuestos por recuperar | 4,860 | 1% | 2,603 | 0% |
| Pagos anticipados | 238 | 0% | 259 | 0% |
| ***Activo Circulante*** | **7,085** | **1%** | **6,758** | **1%** |
| Mobiliario y Equipo | 49 | 0% | 48 | 0% |
| Propiedades de Inversión | 489,744 | 91% | 609,294 | 92% |
| Propiedades en desarrollo | 36,605 | 7% | 40,836 | 6% |
| Activos por derechos de uso | 50 | 0% | 48 | 0% |
| Otros activos | 1,986 | 0% | 2,066 | 0% |
| ***Activo No Circulante*** | **528,434** | **99%** | **652,292** | **99%** |
| **Total Activo** | **535,519** | **100%** | **659,050** | **100%** |
| **Pasivos y Patrimonio** | | | | |
| Prestamos de instituciones financieras | 76,053 | 14% | 60,853 | 9% |
| Cuentas por pagar | 15,697 | 3% | 1,789 | 0% |
| Impuestos por pagar | 6 | 0% | 19 | 0% |
| ***Pasivo Circulante*** | **91,755** | **17%** | **62,661** | **10%** |
| Prestamos de instituciones financieras a largo plazo | 99,871 | 19% | 201,102 | 31% |
| Otros pasivos largo plazo | 868 | 0% | 28,706 | 4% |
| Pasivos por arrendamiento | 54 | | 54 | |
| ***Pasivo No Circulante*** | **100,793** | **19%** | **229,862** | **35%** |
| **Total Pasivo** | **192,548** | **36%** | **292,523** | **44%** |
| Patrimonio Contribuido | 231,502 | 43% | 196,212 | 30% |
| Fondo de Recompra | (103) | 0% | (1) | 0% |
| Utilidades Acumuladas | 88,320 | 16% | 128,319 | 19% |
| Utilidad del Ejercicio | 23,410 | 4% | 41,998 | 6% |
| Otro Resultado Integral | (158) | 0% | (1) | 0% |
| **Patrimonio del Fideicomiso** | **342,971** | **64%** | **366,527** | **56%** |
| **Pasivo y Patrimonio del Fideicomiso** | **535,519** | **100%** | **659,050** | **100%** |

## Estados de Resultados Trimestral

Por los periodos del 1 de julio al 30 de septiembre de 2022 y 2021
En miles de dólares

| | 3T2021 | % | 3T2022 | % |
|---|---|---|---|---|
| **Ingresos** | | | | |
| Ingresos por rentas de periodo | 7,703 | 95.5% | 12,659 | 97.4% |
| Otros ingesos operativos | 362 | 4.5% | 343 | 2.6% |
| **Ingresos Totales** | **8,065** | **100.0%** | **13,002** | **100.0%** |
| **Gastos Operativos** | | | | |
| Gastos operación | 256 | 3.2% | 368 | 2.8% |
| **Total Gastos Operativos** | **256** | **3.2%** | **368** | **2.8%** |
| **Ingreso Operativo Neto (NOI)** | **7,809** | **96.8%** | **12,634** | **97.2%** |
| Gastos por cuenta del inquilino | 364 | 4.5% | 343 | 2.6% |
| Servicios de administración de propiedades | 166 | 2.1% | 560 | 4.3% |
| Otros gastos (ingresos) | | 0.0% | - | 0.0% |
| **Utilidad de Operación** | **7,279** | **90.3%** | **11,731** | **90.2%** |
| Gasto financiero | 844 | 10.5% | 1,939 | 14.9% |
| Producto financiero | (3) | 0.0% | (5) | 0.0% |
| Perdida (utilidad) cambiaría | 5,053 | 62.7% | 19 | 0.1% |
| Revaluacion de propiedades de inversión | (1,986) | -24.6% | (3,570) | -27.5% |
| **Utilidad antes de impuestos** | **3,371** | **41.8%** | **13,348** | **102.7%** |
| Impuestos | - | 0.0% | - | 0.0% |
| **Utilidad neta** | **3,371** | **41.8%** | **13,348** | **102.7%** |
| **EBITDA** | **7,281** | **90.3%** | **11,733** | **90.2%** |

## Estados de Resultados Trimestral

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

| | 2021 | % | 2022 | % |
|---|---|---|---|---|
| **Ingresos** | | | | |
| Ingresos por rentas de periodo | 22,100 | 97.2% | 35,718 | 97.5% |
| Otros ingesos operativos | 632 | 2.8% | 925 | 2.5% |
| **Ingresos Totales** | **22,732** | **100.0%** | **36,643** | **100.0%** |
| **Gastos Operativos** | | | | |
| Gastos operación | 677 | 3.0% | 1,057 | 2.9% |
| **Total Gastos Operativos** | **677** | **3.0%** | **1,057** | **2.9%** |
| **Ingreso Operativo Neto (NOI)** | **22,055** | **97.0%** | **35,586** | **97.1%** |
| Gastos por cuenta del inquilino | 631 | 2.8% | 926 | 2.5% |
| Servicios de administración de propiedades | 841 | 3.7% | 1,711 | 4.7% |
| Otros gastos (ingresos) | | 0.0% | (1,354) | -3.7% |
| **Utilidad de Operación** | **20,583** | **90.5%** | **34,303** | **93.6%** |
| Gasto financiero | 2,431 | 10.7% | 4,831 | 13.2% |
| Producto financiero | (24) | -0.1% | (10) | 0.0% |
| Perdida (utilidad) cambiaría | 3,989 | 17.5% | (120) | -0.3% |
| Revaluacion de propiedades de inversión | (9,223) | -40.6% | (12,650) | -34.5% |
| **Utilidad antes de impuestos** | **23,410** | **103.0%** | **42,252** | **115.3%** |
| Impuestos | - | 0.0% | 255 | 0.7% |
| **Utilidad neta** | **23,410** | **103.0%** | **41,997** | **114.6%** |
| **EBITDA** | **20,587** | **90.6%** | **34,309** | **93.6%** |

**Contacto:**

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

Relación con Inversionistas
investor@fibra-nova.com

FIBRA NOVA