REPORTE DE **RESULTADOS**

3T**23**



FIBRA NOVA®

Contenido

Resumen de Resultados del Tercer Trimestre del 2023 4
Información Relevante del Trimestre 5
Comentarios del Director General 6
Resultados Operativos 7
Diversificación geográfica del ingreso 7
Distribución por sector o giro 8
Composición por clientes principales 10
Rentas por moneda 10
Reservas territoriales 11
Proyectos en desarrollo 11
Vencimiento de contratos de arrendamiento 12
Inmuebles en operación 12
Resultados Financieros 13
Balance General 15
Ratios CNBV 16
Indicadores clave de la deuda 17
Distribuciones 18
Eventos Relevantes 19
Acerca de Fibra Nova 19
Política de distribuciones 20
Glosario de términos 20
Conferencia de resultados 21
FFO Amefibra 22

Estados Financieros.....**23**
Estado de Situación Financiera (miles de pesos).....23
Estado de Resultados Trimestral(miles de pesos).....24
Estado de Resultados Acumulado(miles de pesos).....25
Estado de Situación Financiera (miles de dólares).....26
Estado de Resultados Trimestral(miles de dólares).....27
Estado de Resultados Acumulado (miles de dólares).....28
Contacto.....**29**

Resultados del Tercer Trimestre 2023

Chihuahua, Chihuahua, a 16 de octubre de 2023 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 2023:

- El portafolio inmobiliario de Fibra Nova al 30 de septiembre estaba compuesto por 112 propiedades.
- Al cierre del 3T23 se contaba con un total de 550,182 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 $261.4 millones de pesos ($15.4 millones de dólares).
- El EBITDA ascendió a $235.6 millones de pesos ($13.9 millones de dólares).
- El Flujo de Operación (FFO) se ubicó en $248.8 millones de pesos ($14.7 millones de dólares).
- Durante el trimestre realizamos una distribución en efectivo por $217.7 millones de pesos.

Información Relevante del Trimestre:
Indicadores Financieros

	MXN			USD		
	3T22	3T23	Var %	3T22	3T23	Var %
Ingresos totales	263,037	261,433	-0.6%	13,002	15,427	18.7%
Ingresos por rentas	256,105	253,687	-0.9%	12,659	14,970	18.3%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	255,595	253,526	-0.8%	12,634	14,960	18.4%
Margen NOI %	97.2%	97.0%		97.2%	97.0%	
EBITDA	237,387	235,597	-0.8%	11,733	13,901	18.5%
Margen EBITDA %	90.2%	90.1%		90.2%	90.1%	
Flujo de Operación (FFO)	205,394	248,784	21.1%	10,152	14,679	44.6%
Distribuciones [1]	187,868	249,198	32.6%	9,286	14,703	58.3%
Por CBFI:						
Distribuciones [1]	0.5595	0.5802		0.0277	0.0342	

Activo Circulante	136,477	414,294
Propiedades de Inversion	13,127,867	14,244,455
Deuda	5,843,229	4,372,305
Pasivo Total	5,906,820	4,727,233
Patrimonio del Fideicomiso	7,401,175	9,990,269
CBFIs:		
CBFI´s en Circulacion	335,760,456	429,487,916
Indicadores Operativos:		
Número de Propiedades	110	112
Área Bruta Rentable (ABR)*	524,422	550,182
Tasa de Ocupación	100%	100%
Plazo promedio de renta remanente	7.5	7.0

[1] Las distribuciones del 3T23 son estimadas en base al FFO calculado.

* No incluye el portafolio agroindustrial

Comentarios del Director General

Estimados inversionistas

Es un privilegio dirigirme a ustedes en este tercer trimestre de 2023. El mercado inmobiliario mexicano ha experimentado cambios significativos en los últimos meses. El nearshoring es una oportunidad emocionante para Fibra Nova, en donde la agilidad para reconocer y capitalizar estas oportunidades es fundamental, y nuestro enfoque proactivo nos posiciona para el éxito en este dinámico escenario. La proximidad geográfica de México con los mercados clave y la creciente preferencia por nearshoring están generando un impacto significativo en nuestras operaciones. Estamos comprometidos en seguir adaptando nuestra estrategia para aprovechar al máximo estas tendencias, no solo como una respuesta a la demanda del mercado, sino como un compromiso duradero con la creación de valor sostenible.

En este trimestre completamos exitosamente la entrega sustancial de las propiedades de Regal y ZF. Este logro va más allá de ser simplemente contractual; representa la consolidación de relaciones sólidas con nuestros clientes y socios estratégicos. La entrega de estas propiedades no solo fortalece nuestra reputación en el mercado, sino que también establece un precedente para futuras colaboraciones. Igualmente continuamos desarrollando nuestro Parque Industrial Juarez, este proyecto no solo es un testimonio de nuestra visión a largo plazo, sino también una manifestación concreta de nuestro compromiso de continuar con el crecimiento constante de nuestro portafolio.

Adicionalmente estamos concluyendo la adquisición de poco más de 50 hectáreas de reserva de tierras que anunciamos el pasado mes de mayo durante el proceso de colocación, con la cual estaremos emitiendo poco más de 13 millones de CBFIs nuevos y que en total alcanzaremos poco más de tres mil cien millones de pesos en una exitosa capitalización que permitió incorporar más de 16 mil inversionistas nuevos y que sienta las bases en una de las plazas más atractivas para la atracción de inversión extranjera y seguir consolidando nuestra presencia en el mercado industrial.

En Fibra Nova a medida que avanzamos hacia el futuro, reafirmamos nuestro compromiso con la creación de valor para todos nuestros stakeholders. Agradecemos sinceramente su continuo apoyo y confianza en Fibra Nova. Juntos, navegaremos hacia un futuro lleno de oportunidades y logros.

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 $17.50 pesos por dólar.

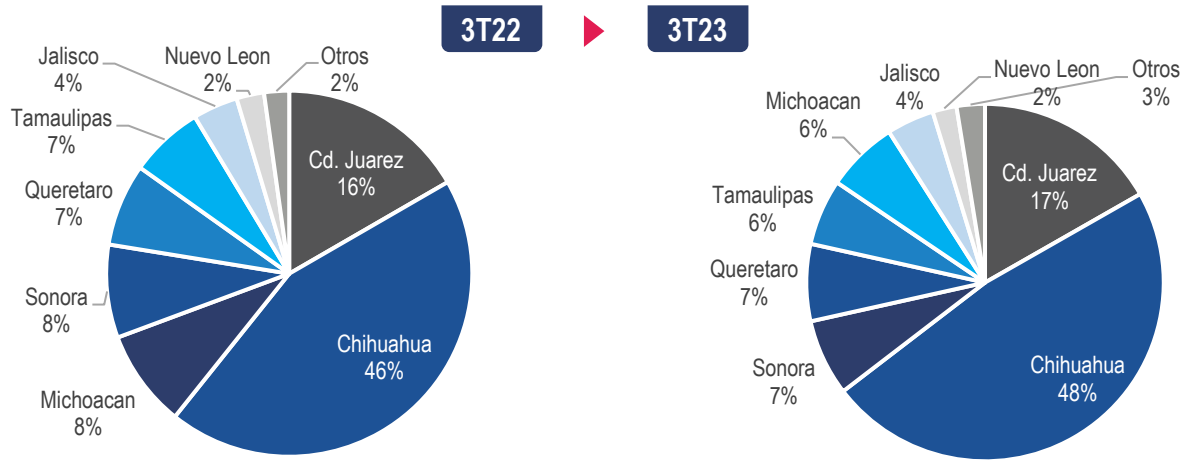
Al 30 de septiembre de 2023 nuestro portafolio estaba compuesto por 112 propiedades y un total de 550,182 metros cuadrados de ABR y 1,653 hectáreas del portafolio agroindustrial.

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 64.6%, seguido por Sonora con 6.8%, Querétaro 6.9%, Tamaulipas con 5.9% y Michoacán con 5.9%.

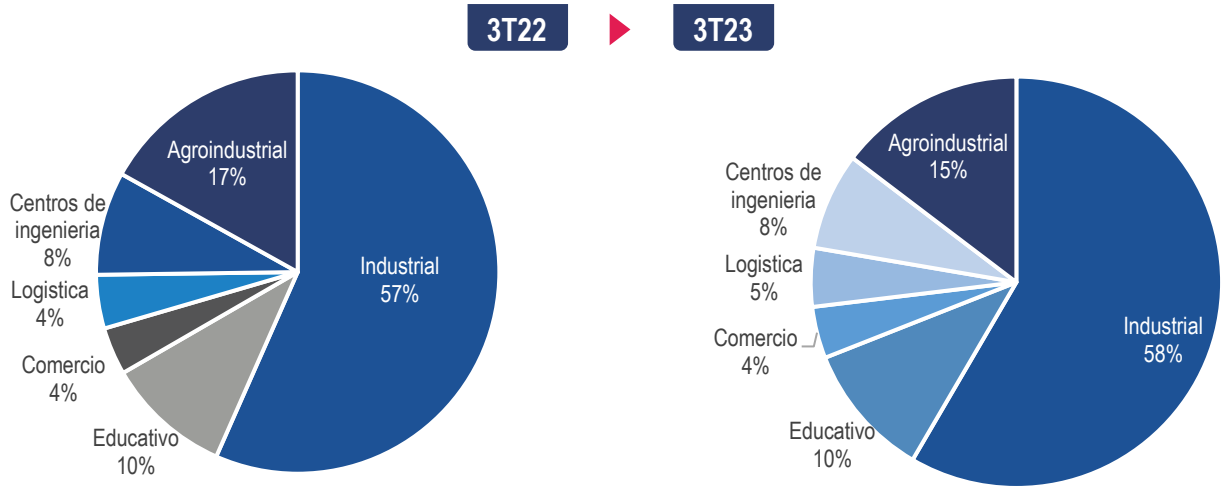
Portafolio	Propiedades	ABR (m2)	Renta Anualizada*	% Ingresos	Renta Anualizada USD*	% Ocupación	Vigencia contratos
Chihuahua	29	160,942.1	361,694.4	33.2%	20,668.3	100.0%	11.9
Cd. Juarez	19	157,212.2	182,595.4	16.7%	10,434.0	100.0%	6.1
Sonora	14	54,332.5	75,466.8	6.9%	4,312.4	100.0%	7.7
Queretaro	5	23,174.1	76,003.7	7.0%	4,343.1	100.0%	5.6
Tamaulipas	6	49,438.9	65,189.8	6.0%	3,725.1	100.0%	6.8
Michoacan	1	42,596.0	70,923.1	6.5%	4,052.8	100.0%	3.9
Jalisco	3	26,630.4	46,834.9	4.3%	2,676.3	100.0%	4.5
Nuevo Leon	3	17,679.9	23,681.0	2.2%	1,353.2	100.0%	3.2
Otros	30	18,176.1	27,883.9	2.6%	1,593.4	100.0%	3.7
Total	**110**	**550,182.2**	**930,273.1**	**85.3%**	**53,158.5**	**100.0%**	**6.1**
Chihuahua Agro	2	1,653 ha	159,866.3	14.7%	9,135.2	100.0%	12.7
Total	**112**		**1,090,139.4**	**100%**	**62,293.7**	**100.0%**	**7.0**

*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 2023, el portafolio inmobiliario se encontraba distribuido de la siguiente forma: el 58.4% corresponde al sector industrial, 14.7% agroindustrial, 10.6% educativo, centros de ingeniería 7.6%, logística 4.6% y comercio 4.1%.



Portafolio	Propiedades	ABR (m2)	Renta Anualizada*	% Ingresos	Renta Anualizada USD*	% Ocupación	Vigencia contratos
Industrial	25	419,313.9	636,857.4	58.4%	36,391.9	100.0%	7.0
Educativo	3	43,081.8	115,557.4	10.6%	6,603.3	100.0%	4.3
Comercio	66	23,431.2	44,288.4	4.1%	2,530.8	100.0%	3.7
Logistica	11	39,431.7	50,265.2	4.6%	2,872.3	100.0%	3.3
Centros de ingenieria	5	24,923.7	83,304.7	7.6%	4,760.3	100.0%	4.7
Total	**110**	**550,182.2**	**930,273.1**	**85.3%**	**53,158.5**	**100.0%**	**6.1**
Agroindustrial	2	1,653 ha	159,866.3	14.7%	9,135.2	100.0%	12.7
Total	**112**		**1,090,139.4**	**100%**	**62,293.7**	**100.0%**	**7.0**

*miles de pesos

Portafolio Fibra Nova	3T22	3T23	Var %
Renta Promedio / sqft	USD	USD	%
Industrial	6.30	7.56	20.0%
Logistica	4.57	4.57	0.0%
Oficinas	14.21	14.21	0.0%
	Ps.	Ps.	%
Educativo	231.58	249.19	7.6%
Comercial	169.55	175.60	3.6%

Área bruta rentable y renta anualizada por sector o giro

Industrial	3T22	3T23	Var %
Número de Propiedades	23	25	8.70%
ABR en m2	393,554	419,314	6.55%
Renta Anualizada (MXN)	635,705	636,857	0.18%
Vigencia contratos	6.8	7.0	2.40%
Ocupación	100%	100%	-

Educativo	3T22	3T23	Var %
Número de propiedades	3	3	-
ABR en m2	43,082	43,082	-
Renta Anualizada (MXN)	107,391	115,557	7.60%
Vigencia contratos	5.3	4.3	-18.90%
Ocupación	100%	100%	-

Comercio	3T22	3T23	Var %
Número de propiedades	66	66	-
ABR en m2	23,431	23,431	-
Renta Anualizada (MXN)	42,761	44,288	3.57%
Vigencia contratos	4.6	3.7	-20.52%
Ocupación	100%	100%	-

Logística	3T22	3T23	Var %
Número de propiedades	11	11	-
ABR en m2	39,432	39,432	-
Renta Anualizada (MXN)	50,054	50,265	0.42%
Vigencia contratos	4.3	3.3	-22.27%
Ocupación	100%	100%	-

Centros de Ingeniería	3T22	3T23	Var %
Número de propiedades	5	5	-
ABR en m2	24,924	24,924	-
Renta Anualizada (MXN)	89,779	83,305	-7.21%
Vigencia contratos	5.7	4.7	-18.69%
Ocupación	100%	100%	-

Portafolio Fibra Nova	3T22	3T23	Var %
Número de propiedades	108	110	1.85%
ABR en m2	524,422	550,182	4.91%
Renta Anualizada (MXN)	925,690	930,273	0.50%
Vigencia contratos	6.6	6.1	-7.85%
Ocupación	100%	100%	-

*No incluye portafolio agroindustrial

TC 3T22 es $20.50

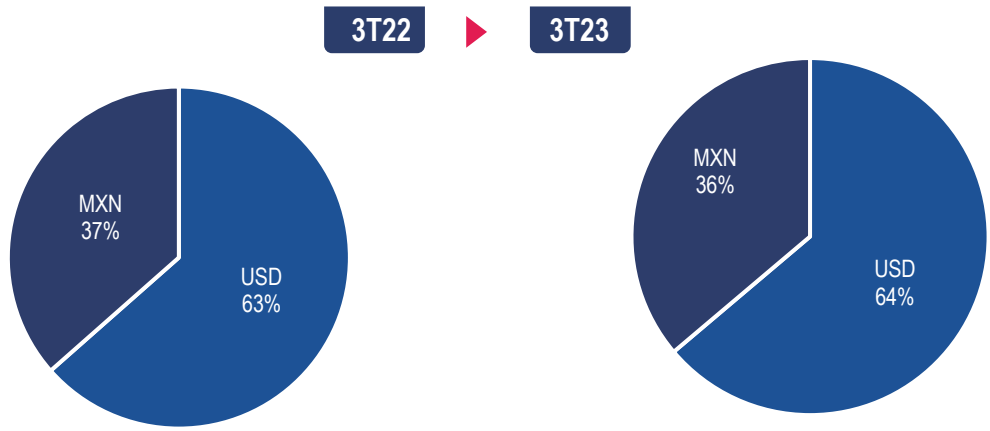
Composición por clientes principales

Al 30 de septiembre de 2023 teníamos firmados contratos con 27 diferentes clientes, el porcentaje de los ingresos por los principales clientes se muestra a continuación.

#	Cliente	Sector	Giro	Pais (matriz)	ABR	Vigencia	% Ingresos
1	**Grupo Bafar**	Múltiples	Múltiples	México	118,710.7	4.1	24.3%
2	**RR Donnelley**	Industrial	Electrónicos	Holanda	15,055.0	3.4	1.5%
3	**Beckers**	Industrial	Electrónicos	Suecia	5,001.4	1.7	0.7%
4	**ERAE**	Industrial	Automotriz	Corea del Sur	4,952.8	5.0	0.6%
5	**Hakkai**	Industrial	Automotriz	Japón	5,087.9	2.8	0.5%
6	**Weiss-Aug**	Industrial	Plásticos	E.U.A.	2,637.9	3.7	0.4%
7	**Alt Technologies**	Industrial	Automotriz	Holanda	5,749.0	5.0	0.6%
8	**Leggett & Platt Inc.**	Industrial	Automotriz y Mobiliaria	U.S.A.	31,311.4	3.8	2.4%
9	**BRP**	Industrial	Automotriz	Canadá	8,013.2	2.3	0.8%
10	**Vertiv**	Industrial	Logística	E.U.A.	15,156.6	1.4	1.2%
11	**Flexsteel**	Industrial	Mobiliaria	E.U.A.	12,210.9	1.3	1.5%
12	**BWI**	Industrial	Automotriz	E.U.A.	16,950.2	8.2	2.1%
13	**Electrolux**	Industrial	Electrodomésticos	Suecia	17,826.0	12.3	2.0%
14	**Stanley Black & Decker**	Industrial	Herramientas	E.U.A.	46,392.2	8.3	6.0%
15	**Tecma**	Industrial	Exportación	México	15,175.8	5.3	1.6%
16	**Essilor**	Industrial	Instrumentos ópticos	Francia	24,048.3	9.1	3.2%
17	**Avant**	Industrial	Electrónicos	E.U.A.	11,798.6	2.2	1.1%
18	**Regal Rexnord**	Industrial	Automotriz	E.U.A.	11,667.6	15.1	2.5%
19	**Lear Corporation**	Industrial	Automotriz	E.U.A.	22,583.7	8.0	2.8%
20	**ZF**	Industrial	Automotriz	E.U.A.	14,092.2	10.0	2.4%
21	**Laureate**	Educación	Universidad	E.U.A.	43,081.8	4.3	10.6%
22	**CEMEX**	Centros de ingeniería	Construcción	México	1,000.0	4.1	0.2%
23	**Merkafon**	Centros de ingeniería	Marketing	México	6,512.0	1.5	0.8%
24	**Fortune Brands**	Centros de ingeniería	Productos hogar	E.U.A.	26,174.4	8.6	3.1%
25	**Visteon**	Centros de ingeniería	Automotriz	E.U.A.	51,388.1	9.2	11.1%
26	**Truper**	Retail	Industria Ferretera	México	11,799.0	3.3	1.1%
27	**International Paper**	Retail	Empaques	E.U.A.	5,805.6	0.4	0.5%
	Grupo Bafar - Agro	Agroindustrial	Agroindustrial	México	16,533,500.0	12.7	14.7%

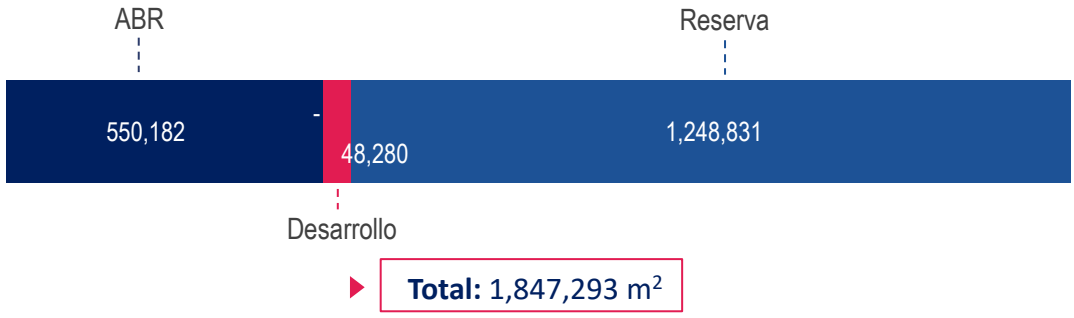
Rentas por moneda

Al 30 de septiembre de 2023, el porcentaje de los ingresos denominados en moneda nacional corresponde al 32.6% y el restante 67.4% a ingresos denominados en dólar estadounidense.



Reservas territoriales

Durante el trimestre pasado firmamos un acuerdo vinculante para la adquisición de 50 hectáreas de reserva territorial en la ciudad de Chihuahua, esta incorporación nos permitirá contar con un total de 1,248,831 metros cuadrados de tierra en breña para el desarrollo de nuevos proyectos.



Portafolio Agroindustrial

16,533,500 m^2

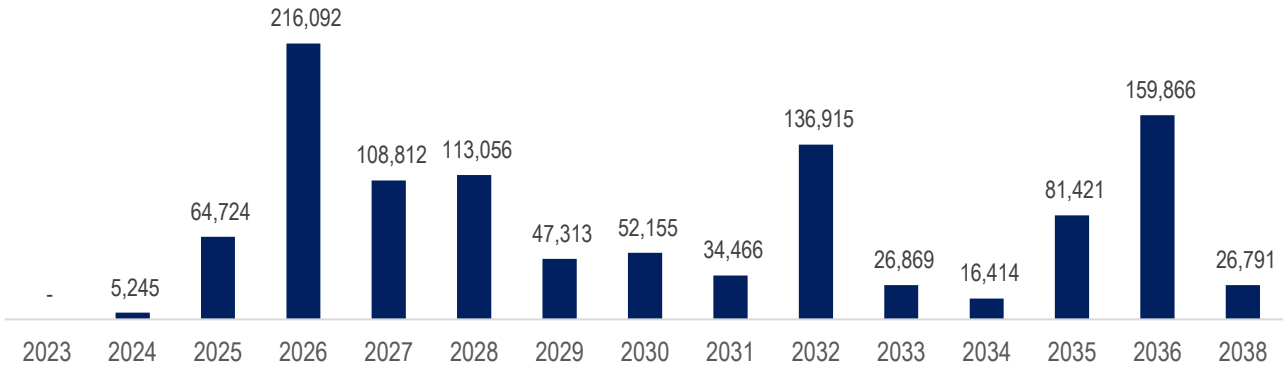
Proyectos en desarrollo

Tras la entrega de las propiedades de Regal y ZF nuestro pipeline de proyectos en desarrollo se concentra principalmente en las naves especulativas que estamos desarrollando en nuestro nuevo parque industrial de Juarez, concluir la ampliación del proyecto de Visteon en Chihuahua y completar los trabajos de urbanización del Parque 3 de Chihuahua.

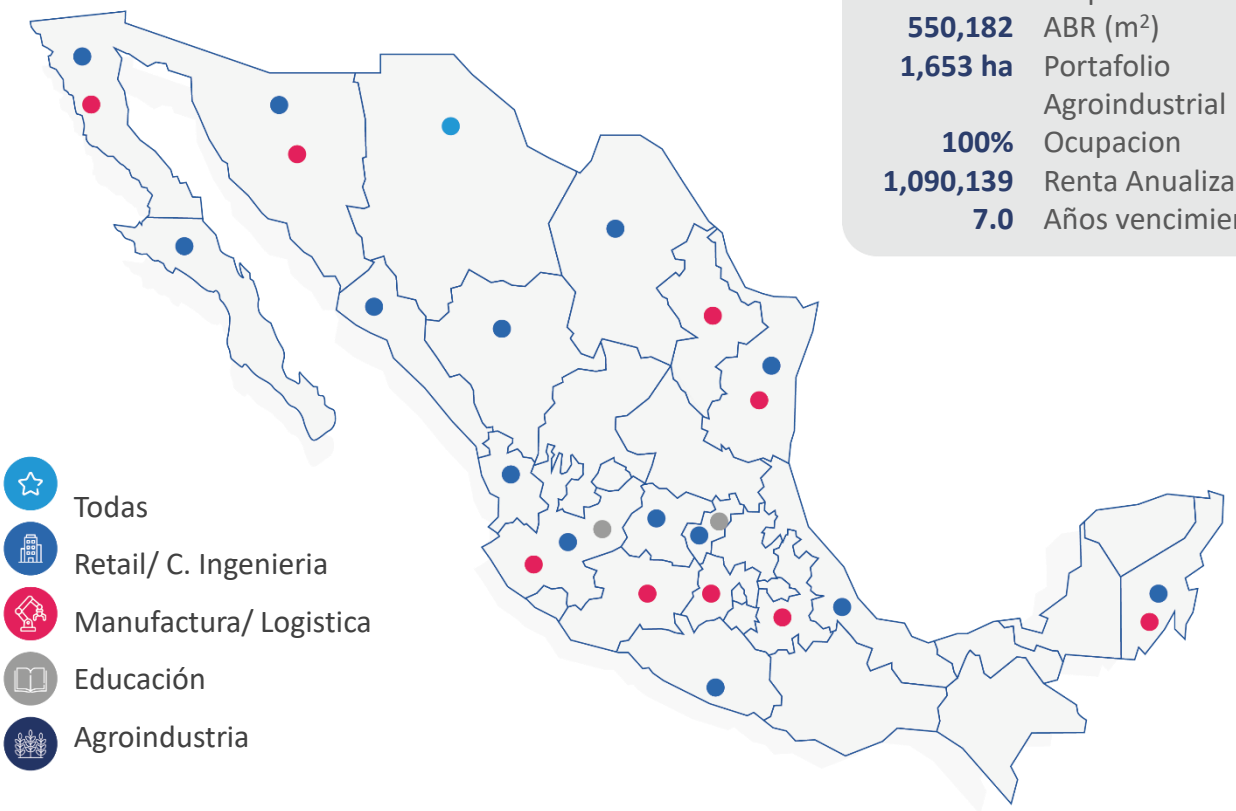
Proyectos	Tipo	Segmento	Ubicación	ABR (m2)
Juarez Park/ Nave B	Especulativo	Industrial	Chihuahua	19,955
Juarez Park/ Nave C	Especulativo	Industrial	Chihuahua	12,891
Juarez Park/ Nave D	Especulativo	Industrial	Chihuahua	8,206
Juarez Park/ Nave E	Especulativo	Industrial	Chihuahua	18,766
Juarez Park/ Nave F	Especulativo	Industrial	Chihuahua	7,039

Vencimiento de contratos de arrendamiento

Tenemos terminaciones de contratos de arrendamiento escalonadas. Al 30 de septiembre de 2023 los contratos de arrendamiento que representan el 93% de las rentas anualizadas cuentan con vencimientos posteriores a 2025.



Inmuebles en operación



20	Estados
112	Propiedades
550,182	ABR (m^2)
1,653 ha	Portafolio Agroindustrial
100%	Ocupacion
1,090,139	Renta Anualizada
7.0	Años vencimiento

Resultados Financieros

Ingresos Totales

Los ingresos totales para el tercer trimestre del año fueron $261.4 millones, de los cuales $253.7 millones corresponden a ingresos por rentas. Los ingresos totales presentan una disminución del 0.6% en comparación con los $263.0 millones reportados al tercer trimestre del año anterior. Esta disminución se debe principalmente al efecto del tipo de cambio sobre nuestros ingresos en dólares, sin considerar el efecto de conversión, presentamos un incremento del 10.5% en comparación al trimestre del año anterior. Cabe mencionar que este es el primer trimestre completo de rentas para Essilor y que los contratos de Regal y ZF se reflejaran hasta el próximo trimestre.

Por su parte, los otros ingresos se colocaron en $7.7 millones que corresponden a los gastos reembolsados por nuestros inquilinos.

En términos acumulados, los ingresos totales se colocaron en $776.7 millones con un incremento del 4.7% en comparación a los $741.7 millones del año pasado.

Análisis de propiedades iguales

Los ingresos por arrendamiento de propiedades iguales del tercer trimestre de 2023 presentan una contracción del 6.7% en comparación con el mismo periodo del año anterior para ubicarse en $237.2 millones, esta disminución corresponde principalmente al efecto de tipo de cambio como consecuencia del fortalecimiento del peso en comparación al año anterior que cotizaba por encima de los $20 pesos. Sin el efecto del tipo de cambio, el incremento en ingresos de mismas propiedades es de 3.7%.

Gastos de operación y administración

Al tercer trimestre, los gastos de operación ascendieron a $7.9 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 $18.5 millones de pesos, en comparación a los $18.3 millones del mismo periodo del año anterior. De este importe $7.7 millones de pesos corresponden a gastos cubiertos por Fibra Nova a cuenta de algunos inquilinos los cuales nos fueron reembolsados.

Por su parte los gastos de operación acumulados se colocaron en $22.8 millones (2022: $21.4 millones) mientras los de administración en $55.3 millones (2022: $53.3 millones).

Otros ingresos

Durante el trimestre tuvimos un ingreso extraordinario por $0.4 millones de pesos correspondiente a comisiones por desarrollo inmobiliario. Acumulando un total de $22.6 millones por este concepto en el año.

Como consecuencia de lo anterior, la utilidad de operación se coloca en $235.4 millones de pesos con un margen operativo de 90.0%.

La utilidad de operación acumulada presenta un incremento del 3.9% para llegar a los $721.3 millones de pesos con un margen operativo del 92.9%.

Gasto y Producto Financiero

Los gastos por intereses ascendieron a $19.7 millones de pesos los cuales presentan una disminución del 49.7% en relación con los $39.2 millones del año anterior debido a una mayor capitalización de los intereses por los proyectos en desarrollo. Sin dicho efecto, los gastos por intereses se colocan en $56.0 millones y presentan una disminución de 7.2% en comparación con los $60.3 millones del año anterior.

Presentamos una utilidad cambiaría por $48.9 millones de pesos, de los cuales se generaron en mayor parte por la reestructura del pasivo provenientes del uso de los recursos de la colocación, que nos permitió generar flujos a favor extraordinarios por la liquidación de pasivos a un tipo de cambio menor al contratado originalmente.

Adicionalmente, para este tercer trimestre registramos un beneficio por revaluación de propiedades por $72.1 millones de pesos.

Los gastos por intereses acumulados ascendieron a $109.2 millones mientras la revaluación de propiedades acumula $602.2 millones de pesos.

Utilidad neta e impuestos a la utilidad

Por lo anterior, la utilidad neta se ubicó en $337.8 millones de pesos presentando un importante incremento en comparación a los $260.5 millones del año anterior. Mientras la utilidad neta acumulada se posicionó en $1,914.4 millones de pesos.

EBITDA

Por su parte, el EBITDA ascendió en este periodo a $235.6 millones de pesos con un margen EBITDA de 90.1% en relación a los ingresos totales y presenta una disminución del 0.8% en comparación con los $237.4 millones del mismo periodo del año anterior.

NOI

El ingreso operativo neto (NOI) ascendió a $253.5 millones de pesos con un margen en relación a los ingresos totales del 97.0%. Esto representa una disminución del 0.8% en comparación con los $255.6 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 $248.8 millones con un margen FFO de 95.2%. 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 2023 Fibra Nova contaba con $334.0 millones de pesos.

Capital de Trabajo

Al 30 de septiembre de 2023, las cuentas por cobrar a clientes ascendían a $4.7 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 $68.1 millones de pesos.

Propiedades de inversión y otros activos no circulantes

Al 30 de septiembre de 2023, el valor de las propiedades de inversión era de $14,244.5 millones de pesos. De los cuales $ 1,789.1 millones corresponden a propiedades en desarrollo, principalmente las propiedades en desarrollo para Regal y ZF y las propiedades que se están desarrollando como especulativo en el parque industrial de Ciudad Juarez y en un nuevo parque industrial en la ciudad de Chihuahua. Durante el año hemos realizado inversiones por $1,454.4 millones de pesos.

	Portafolio Inicial	Inversiones	Revaluación	Conversión Moneda	Portafolio 2023
Propiedades de inversión	**3,803,820**	10,557,958	1,843,779	(1,961,102)	**14,244,455**

Deuda Bancaria

Al 30 de septiembre de 2023, la deuda bancaria ascendía a $4,372.3 millones. De los cuales el 100% corresponde a deuda bancaria denominada en dólares.

	Denominación	Tasa	Garantia	Vencimiento	Monto
Bancomext	USD	2.85%	Si	28.03.2028	505,652
Bancomext	USD	SOFR + 1.80%	Si	20.09.2028	339,175
Bancomext	USD	3.10%	Si	20.09.2028	235,182
Scotiabank	USD	3.50%	Si	26.12.2025	218,717
Scotiabank	USD	3.60%	Si	24.02.2027	518,195
Inbursa	USD	5.90%	Si	16.11.2027	1,761,950
BBVA	USD	5.35%	Si	31.12.2027	268,373
BBVA	USD	5.50%	Si	28.02.2028	348,866
Total Deuda Largo Plazo					**4,196,110**
- Porción circulante					88,411

*Cifras expresadas en miles de pesos

	Denominación	Tasa	Garantia	Vencimiento	Monto
HSBC	USD	SOFR + 1.25%	No	28.02.2024	176,195
Total Deuda Corto Plazo					**176,195**

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 2023, 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
Endeudamiento (LTV)	29.7%	≤ 50%	Ok
Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda	27.35	≥ 1.0x	Ok
Nivel de apalancamiento	1.47		Ok

Índice de Cobertura

		3T23
Efectivo y Equivalente de Efectivo	30 de septiembre 2023	334,017
IVA por recuperar	30 de septiembre 2023	68,054
Utilidad de Operación despues Distribucione	Siguientes 4 trimestres	289,761
Lineas de Credito Disponibles	30 de septiembre 2023	7,230,162
Pago de intereses*	Siguientes 4 trimestres	204,962
Amortización de Capital*	Siguientes 4 trimestres	84,652
Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda		**27.35**

*Estimado próximos 4 trimestres

Endeudamiento (LTV)

	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23
Deuda total	5,843,229	6,357,809	6,510,482	4,089,244	4,372,305
Activos Totales	13,307,995	13,741,234	13,610,554	13,900,980	14,717,502
Endeudamiento (LTV)	43.9%	46.3%	47.8%	29.4%	29.7%

Indicadores clave de la Deuda

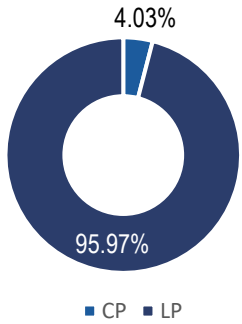
4.0 años
Plazo promedio de la deuda

AA- (mex)
Calificación Crediticia

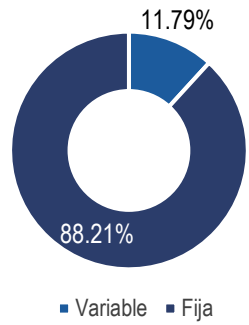
5.07%
Tasa de interés promedio ponderada

Composición de la deuda

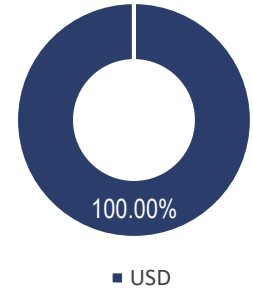
Tipo de Plazo



Tipo de Tasa



Tipo de Moneda



Emisión de capital

El 2 de junio llevamos a cabo de manera exitosa la emisión de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios. Mediante esta oferta Fibra Nova colocó más de $2,721 millones de pesos con un total de 93,854,356 CBFIs a un precio unitario de $29.00 pesos. La oferta pública subsecuente se realizó al amparo del programa de colocación de CBFIs y certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo (CEBUREs), de Fibra Nova autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Los recursos fueron utilizados para pago de deuda e inversiones.

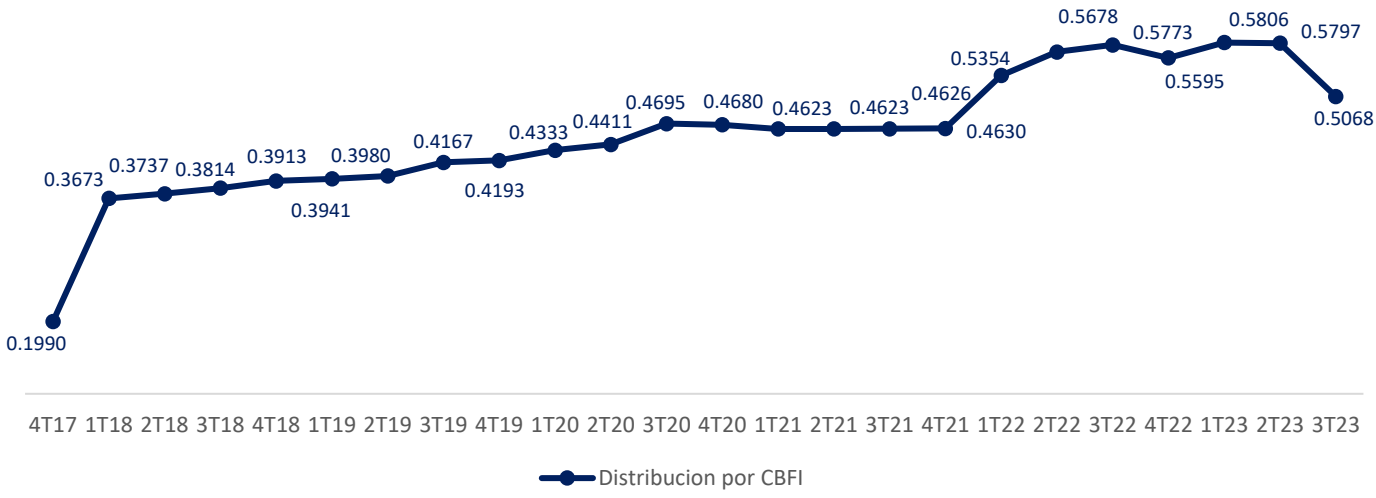
Fondo de Recompra

Al 30 de septiembre de 2023, el fondo de recompra se encontraba compuesto por 127,140 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 $ 217,656,000 pesos con un factor de $0.5068110582989 pesos por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Nova el 3 de agosto de 2023.

	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23
CBFIS en circulación (en miles)	335,760	335,760	335,560	429,462	429,488
Precio del CBFI (inicio de año)	24.99	24.99	29.68	29.68	29.68
Precio del CBFI (cierre del trimestre)	29.49	29.75	31.48	30.02	28.30
Monto de la distribución (en miles)	193,837	187,868	194,819	194,541	217,656
Distribución por CBFI trimestral	0.5773	0.5595	0.5806	0.5797	0.5068
Rendimiento de la distribución anualizada (Inicio del año)	9.24%	8.96%	7.82%	7.81%	6.83%



Otro resultado integral

A partir del 1 de enero de 2022, Fibra Nova 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. Como resultado, al 30 de septiembre se han reconocido $1,929.6 millones de pesos acumulados de efecto por conversión 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 $ 217,656,000 pesos con un factor de $0.5068110582989 pesos por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Nova el 3 de agosto de 2023.

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).

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.

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 3T23

Fibra Nova le extiende la invitación para participar en su conferencia trimestral para comentar los resultados del tercer trimestre de 2023.

Dirigida por:

Guillermo de Jesus Medrano Artalejo, Director General

Luis Carlos Piñón Reza, Director de Finanzas

Fecha: 19 de octubre 2023

Hora: 5:00 pm (Hora de Ciudad de México)

Acceso a conferencia:

http://webcast.investorcloud.net/fibranova/index.html

Si prefiere participar vía telefónica, por favor marque:

+52 558 659 6002 desde México

+1 929 205 6099 desde Estados Unidos (Nueva York)

Webinar ID: 824 2974 3259

Cobertura de analistas:

APALACHE ESTRUCTURACION

Jorge Plácido
jorge.placido@apalache.mx

BBVA

Francisco Chavez
f.chavez@bbva.com

GBM

Javier Gayol
jgayol@gbm.com.mx

MP | MIRANDA PARTNERS

Martin Lara
martin.lara@miranda-gr.com

FFO Amefibra

Del 1 de julio al 30 de septiembre de 2023 y 2022
En miles de pesos

	3T2022	3T2023
Ingresos por rentas de periodo	256,105	253,687
Otros ingesos operativos	6,932	7,746
Ingresos Totales	**263,037**	**261,433**
Gastos operación	7,442	7,907
Ingreso Operativo Neto (NOI)	**255,595**	**253,526**
Gastos por cuenta del inquilino	6,932	7,746
Servicios de administración	11,325	10,775
Otros gastos (ingresos)	-	(414)
Utilidad de Operación	**237,338**	**235,419**
Gasto financiero	39,231	19,733
Producto financiero	(107)	(1,062)
Perdida (utilidad) cambiaría	9,666	(48,928)
Revaluacion de propiedades de inversión	(72,000)	(72,126)
Utilidad antes de impuestos	**260,548**	**337,802**
Impuestos	-	-
Utilidad neta	**260,548**	**337,802**
Depreciacion y Amortizacion	49	178
Revaluación de propiedades	(72,000)	(72,126)
Fluctuación cambiaría no realizada	16,699	(16,909)
Provisiones Bono Ejecutivo	98	253
Otros efectos	-	(414)
FFO	**205,394**	**248,784**

Estados de Situación Financiera

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022

En miles de pesos

	2022	%	2023	%
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	69,203	1%	334,017	2%
Cuentas por Cobrar	9,480	0%	4,685	0%
Impuestos por recuperar	52,561	0%	68,054	0%
Pagos anticipados	5,233	0%	7,538	0%
Activo Circulante	**136,477**	**1%**	**414,294**	**3%**
Mobiliario y Equipo	965	0%	3,015	0%
Propiedades de Inversión	12,303,286	92%	12,455,375	85%
Propiedades en desarrollo	824,581	6%	1,789,080	12%
Activos por derechos de uso	959		2,086	0%
Otros activos	41,727	0%	53,652	0%
Activo No Circulante	**13,171,518**	**99%**	**14,303,208**	**97%**
Total Activo	**13,307,995**	**100%**	**14,717,502**	**100%**
Pasivos y Patrimonio				
Prestamos de instituciones financieras	1,228,792	9%	264,606	2%
Cuentas por pagar	36,122	0%	326,456	2%
Impuestos por pagar	386	0%	250	0%
Pasivo Circulante	**1,265,300**	**10%**	**591,312**	**4%**
Prestamos de instituciones financieras a largo plazo	4,060,793	31%	4,107,699	28%
Otros pasivos con costo a largo plazo	553,644	4%	-	0%
Depositos en garantia de clientes	25,926	0%	25,926	0%
Pasivos por beneficios a empleados	72	0%	87	0%
Pasivos por arrendamiento	1,085	0%	2,209	0%
Pasivo No Circulante	**4,641,520**	**35%**	**4,135,921**	**28%**
Total Pasivo	**5,906,820**	**44%**	**4,727,233**	**32%**
Patrimonio Contribuido	4,025,424	30%	5,900,481	40%
Fondo de Recompra	(8)	0%	(3,781)	0%
Utilidades Acumuladas	2,632,560	20%	4,108,838	28%
Utilidad del Ejercicio	928,168	7%	1,914,386	13%
Otro Resultado Integral	(184,969)	-1%	(1,929,655)	-13%
Patrimonio del Fideicomiso	**7,401,175**	**56%**	**9,990,269**	**68%**
Pasivo y Patrimonio del Fideicomiso	**13,307,995**	**100%**	**14,717,502**	**100%**

Estados de Resultados Trimestral

Por los periodos del 1 de julio al 30 de septiembre de 2023 y 2022
En miles de pesos

	3T2022	%	3T2023	%
Ingresos				
Ingresos por rentas de periodo	256,105	97.4%	253,687	97.0%
Otros ingesos operativos	6,932	2.6%	7,746	3.0%
Ingresos Totales	**263,037**	**100.0%**	**261,433**	**100.0%**
Gastos Operativos				
Gastos operación	7,442	2.8%	7,907	3.0%
Total Gastos Operativos	**7,442**	**2.8%**	**7,907**	**3.0%**
Ingreso Operativo Neto (NOI)	**255,595**	**97.2%**	**253,526**	**97.0%**
Gastos por cuenta del inquilino	6,932	2.6%	7,746	3.0%
Servicios de administración	11,325	4.3%	10,775	4.1%
Otros gastos (ingresos)	-	0.0%	(414)	-0.2%
Utilidad de Operación	**237,338**	**90.2%**	**235,419**	**90.0%**
Gasto financiero	39,231	14.9%	19,733	7.5%
Producto financiero	(107)	0.0%	(1,062)	-0.4%
Perdida (utilidad) cambiaría	9,666	3.7%	(48,928)	-18.7%
Revaluacion de propiedades de inversión	(72,000)	-27.4%	(72,126)	-27.6%
Utilidad antes de impuestos	**260,548**	**99.1%**	**337,802**	**129.2%**
Impuestos	-	0.0%	-	0.0%
Utilidad neta	**260,548**	**99.1%**	**337,802**	**129.2%**
EBITDA	**237,387**	**90.2%**	**235,597**	**90.1%**

Estados de Resultados Acumulado

Por los periodos del 1 de enero al 30 de septiembre de 2023 y 2022
En miles de pesos

	2022	%	2023	%
Ingresos				
Ingresos por rentas de periodo	723,005	97.5%	753,569	97.0%
Otros ingesos operativos	18,724	2.5%	23,145	3.0%
Ingresos Totales	**741,729**	**100.0%**	**776,714**	**100.0%**
Gastos Operativos				
Gastos operación	21,379	2.9%	22,798	2.9%
Total Gastos Operativos	**21,379**	**2.9%**	**22,798**	**2.9%**
Ingreso Operativo Neto (NOI)	**720,350**	**97.1%**	**753,916**	**97.1%**
Gastos por cuenta del inquilino	18,724	2.5%	23,145	3.0%
Servicios de administración	34,589	4.7%	32,147	4.1%
Otros gastos (ingresos)	(27,386)	-3.7%	(22,642)	-2.9%
Utilidad de Operación	**694,423**	**93.6%**	**721,266**	**92.9%**
Gasto financiero	97,751	13.2%	109,179	14.1%
Producto financiero	(209)	0.0%	(8,866)	-1.1%
Perdida (utilidad) cambiaría	(82,293)	-11.1%	(691,244)	-89.0%
Revaluacion de propiedades de inversión	(254,132)	-34.3%	(602,189)	-77.5%
Utilidad antes de impuestos	**933,306**	**125.8%**	**1,914,386**	**246.5%**
Impuestos	5,138	0.7%	-	0.0%
Utilidad neta	**928,168**	**125.1%**	**1,914,386**	**246.5%**
EBITDA	**694,550**	**93.6%**	**721,525**	**92.9%**

Estados de Situación Financiera

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022

En miles de dólares (Tipo de cambio: $17.6195)

	2022	%	2023	%
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	3,427	1%	18,957	2%
Cuentas por Cobrar	469	0%	266	0%
Impuestos por recuperar	2,603	0%	3,862	0%
Pagos anticipados	259	0%	428	0%
Activo Circulante	**6,758**	**1%**	**23,513**	**3%**
Mobiliario y Equipo	48	0%	171	0%
Propiedades de Inversión	609,294	92%	706,909	85%
Propiedades en desarrollo	40,836	6%	101,540	12%
Activos por derechos de uso	48	0%	118	0%
Otros activos	2,066	0%	3,045	0%
Activo No Circulante	**652,292**	**99%**	**811,783**	**97%**
Total Activo	**659,050**	**100%**	**835,296**	**100%**
Pasivos y Patrimonio				
Prestamos de instituciones financieras	60,853	9%	15,018	2%
Cuentas por pagar	1,789	0%	18,528	2%
Impuestos por pagar	19	0%	15	0%
Pasivo Circulante	**62,661**	**10%**	**33,561**	**4%**
Prestamos de instituciones financieras a largo plazo	201,102	31%	233,134	28%
Otros pasivos largo plazo	27,418	4%	-	0%
Depositos en garantia de clientes	1,284	0%	1,471	0%
Pasivos por beneficios a empleados	4	0%	5	0%
Pasivos por arrendamiento	54	0%	125	0%
Pasivo No Circulante	**229,862**	**35%**	**234,735**	**28%**
Total Pasivo	**292,523**	**44%**	**268,296**	**32%**
Patrimonio Contribuido	196,212	30%	309,448	37%
Fondo de Recompra	(1)	0%	(200)	0%
Utilidades Acumuladas	128,319	19%	187,304	22%
Utilidad del Ejercicio	41,998	6%	70,449	8%
Otro Resultado Integral	(1)	0%	(1)	0%
Patrimonio del Fideicomiso	**366,527**	**56%**	**567,000**	**68%**
Pasivo y Patrimonio del Fideicomiso	**659,050**	**100%**	**835,296**	**100%**

Estados de Resultados Trimestral

Por los periodos del 1 de julio al 30 de septiembre de 2023 y 2022

En miles de dólares

	3T2022	%	3T2023	%
Ingresos				
Ingresos por rentas de periodo	12,659	97.4%	14,970	97.0%
Otros ingesos operativos	343	2.6%	457	3.0%
Ingresos Totales	**13,002**	**100.0%**	**15,427**	**100.0%**
Gastos Operativos				
Gastos operación	368	2.8%	467	3.0%
Total Gastos Operativos	**368**	**2.8%**	**467**	**3.0%**
Ingreso Operativo Neto (NOI)	**12,634**	**97.2%**	**14,960**	**97.0%**
Gastos por cuenta del inquilino	343	2.6%	457	3.0%
Servicios de administración de propiedades	560	4.3%	636	4.1%
Otros gastos (ingresos)	-	0.0%	(24)	-0.2%
Utilidad de Operación	**11,731**	**90.2%**	**13,891**	**90.0%**
Gasto financiero	1,939	14.9%	1,165	7.6%
Producto financiero	(5)	0.0%	(62)	-0.4%
Perdida (utilidad) cambiaría	19	0.1%	(7,735)	-50.1%
Revaluacion de propiedades de inversión	(3,570)	-27.5%	(4,197)	-27.2%
Utilidad antes de impuestos	**13,348**	**102.7%**	**24,720**	**160.2%**
Impuestos	-	0.0%	-	0.0%
Utilidad neta	**13,348**	**102.7%**	**24,720**	**160.2%**
EBITDA	**11,733**	**90.2%**	**13,901**	**90.1%**

Tipo de cambio promedio: $16.95

Estados de Resultados Acumulado

Por los periodos del 1 de enero al 30 de septiembre de 2023 y 2022
En miles de dólares

	2022	%	2023	%
Ingresos				
Ingresos por rentas de periodo	35,718	97.5%	42,440	97.0%
Otros ingesos operativos	925	2.5%	1,304	3.0%
Ingresos Totales	**36,643**	**100.0%**	**43,744**	**100.0%**
Gastos Operativos				
Gastos operación	1,057	2.9%	1,293	3.0%
Total Gastos Operativos	**1,057**	**2.9%**	**1,293**	**3.0%**
Ingreso Operativo Neto (NOI)	**35,586**	**97.1%**	**42,451**	**97.0%**
Gastos por cuenta del inquilino	926	2.5%	1,312	3.0%
Servicios de administración de propiedades	1,711	4.7%	1,823	4.2%
Otros gastos (ingresos)	(1,354)	-3.7%	(1,284)	-2.9%
Utilidad de Operación	**34,303**	**93.6%**	**40,600**	**92.8%**
Gasto financiero	4,831	13.2%	6,066	13.9%
Producto financiero	(10)	0.0%	(510)	-1.2%
Perdida (utilidad) cambiaría	(120)	-0.3%	(1,073)	-2.5%
Revaluacion de propiedades de inversión	(12,650)	-34.5%	(34,331)	-78.5%
Utilidad antes de impuestos	**42,252**	**115.3%**	**70,448**	**161.0%**
Impuestos	255	0.7%	-	0.0%
Utilidad neta	**41,997**	**114.6%**	**70,448**	**161.0%**
EBITDA	**34,309**	**93.6%**	**40,615**	**92.8%**

Tipo de cambio promedio: $17.78



CONTACTO:

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

Relación con Inversionistas
investor@fibra-nova.com