REPORTE DE **RESULTADOS**

4T23



FIBRA NOVA®

Contenido

Resumen de Resultados del Cuarto 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 Cuarto Trimestre 2023

Chihuahua, Chihuahua, a 14 de febrero de 2024 Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver Fiduciario del Fideicomiso F/2870 o Fibra Nova. (BMV: FNOVA) fideicomiso mexicano de infraestructura y bienes raíces dedicado a adquirir, desarrollar, arrendar y administrar propiedades inmobiliarias anuncia sus resultados del cuarto trimestre.

Las cifras presentadas en este reporte han sido preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en ingles) y en términos nominales. 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 Cuarto Trimestre del 2023:

- El portafolio inmobiliario de Fibra Nova al 31 de diciembre estaba compuesto por 116 propiedades.
- Al cierre del 4T23 se contaba con un total de 555,898.6 metros cuadrados de Área Bruta Rentable (ABR) y 2,118 hectáreas del portafolio agroindustrial.
- La tasa de ocupación es del 100%.
- Los ingresos totales ascendieron a $273.3 millones de pesos ($15.6 millones de dólares).
- El EBITDA ascendió a $238.2 millones de pesos ($13.6 millones de dólares).
- El Flujo de Operación (FFO) se ubicó en $244.5 millones de pesos ($14.0 millones de dólares).
- Durante el trimestre realizamos una distribución en efectivo por $244.5 millones de pesos.

Información Relevante del Trimestre:
Indicadores Financieros

	MXN			USD		
	4T22	4T23	Var %	4T22	4T23	Var %
Ingresos totales	263,660	273,299	3.7%	13,447	15,623	16.2%
Ingresos por rentas	256,623	264,846	3.2%	13,089	15,139	15.7%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	256,163	264,353	3.2%	13,076	15,110	15.6%
Margen NOI %	97.2%	96.7%		97.2%	96.7%	
EBITDA	254,448	238,163	-6.4%	12,992	13,608	4.7%
Margen EBITDA %	96.5%	87.1%		96.6%	87.1%	
Flujo de Operación (FFO)	210,311	244,482	16.2%	10,738	13,969	30.1%
Distribuciones [1]	194,818	244,482	25.5%	9,947	13,969	40.4%
Por CBFI:						
Distribuciones [1]	0.5802	0.5307		0.0296	0.0303	

Activo Circulante	278,730	243,798
Propiedades de Inversion	13,418,177	15,636,528
Deuda	6,360,137	5,065,374
Pasivo Total	6,493,201	5,800,145
Patrimonio del Fideicomiso	7,248,033	10,139,530
CBFIs:		
CBFI´s en Circulacion	335,760,457	460,709,477
Indicadores Operativos:		
Número de Propiedades	112	116
Área Bruta Rentable (ABR)*	550,182	555,899
Tasa de Ocupación	100%	100%
Plazo promedio de renta remanente	7.6	7.1

[1] Las distribuciones del 4T23 son estimadas en base al FFO calculado.

* No incluye el portafolio agroindustrial

Comentarios del Director General

Estimados inversionistas,

Es un placer dirigirme a ustedes en este cuarto trimestre de 2023, un periodo marcado por logros significativos y un horizonte prometedor para Fibra Nova. Uno de los acontecimientos más importantes de este último trimestre del año fue la conclusión exitosa de la adquisición de 50 hectáreas de tierras en la Ciudad de Chihuahua. Este terreno será el sitio de desarrollo del nuevo parque industrial, Parque Tecnológico Norte, y sobre el cual ya hemos comenzado los trabajaos de urbanización. Vale la pena destacar que este proyecto requerirá una inversión estimada de más de $250 millones de dólares que estaremos devengando en los próximos cinco años. Este anuncio marca un paso significativo en nuestra estrategia de crecimiento y diversificación, y estamos entusiasmados por el potencial que representa este nuevo desarrollo para el futuro de Fibra Nova. En este contexto, es grato resaltar que el impacto positivo del nearshoring continúa fortaleciendo nuestras operaciones. La proximidad geográfica de México con los mercados clave y la creciente preferencia por el nearshoring están generando un impacto significativo en nuestras operaciones, ofreciéndonos oportunidades emocionantes en este dinámico escenario.

Como anunciamos a inicios de 2024, incorporamos a nuestro portafolio una nueva propiedad agroindustrial de 465 hectáreas de nogal, con ello seguimos apostando por la diversificación de nuestro portafolio hacia diferentes industrias de exportación que se ven beneficiadas por la cercanía con Estados Unidos y que además nos permite estructurar nuestros contratos con las condiciones que buscamos, triple neto, en dólares y con garantías corporativas. Recientemente, anunciamos la entrega de una nueva propiedad en el Complejo Agroindustrial de La Piedad que se encuentra ya arrendada a una subsidiaria de Grupo Bafar. Este acontecimiento no solo es contractual, sino que también simboliza la consolidación de relaciones sólidas con nuestros clientes y socios estratégicos, estableciendo un precedente positivo para futuras colaboraciones.

En cuanto a nuestras operaciones financieras, es importante señalar que, a pesar de los desafíos relacionados con el tipo de cambio, estamos abordando proactivamente estrategias para maximizar nuestro rendimiento y asegurar una gestión eficiente en este entorno cambiante. Nuestros ingresos por arrendamientos del año superaron la marca de los mil millones al colocarse en 1,018 millones de pesos mientras conservamos nuestro margen EBITDA acumulado alrededor del 90%. Esto sin duda nos permite seguir siendo una opción atractiva para nuestros inversionistas.

El compromiso de Fibra Nova con la creación de valor para nuestros inversionistas sigue más fuerte que nunca. Agradecemos sinceramente su continuo respaldo y confianza mientras avanzamos hacia un futuro lleno de oportunidades. Estamos emocionados por lo que está por venir y confiamos en nuestra capacidad para superar los desafíos con determinación y éxito.

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. Se considera ocupación aquellos edificios que hayan sido rentados alguna vez y que se encuentran no vacantes.

Al 31 de diciembre de 2023 nuestro portafolio estaba compuesto por 116 propiedades y un total de 555,898.6 metros cuadrados de ABR y 2,118 hectáreas del portafolio agroindustrial.

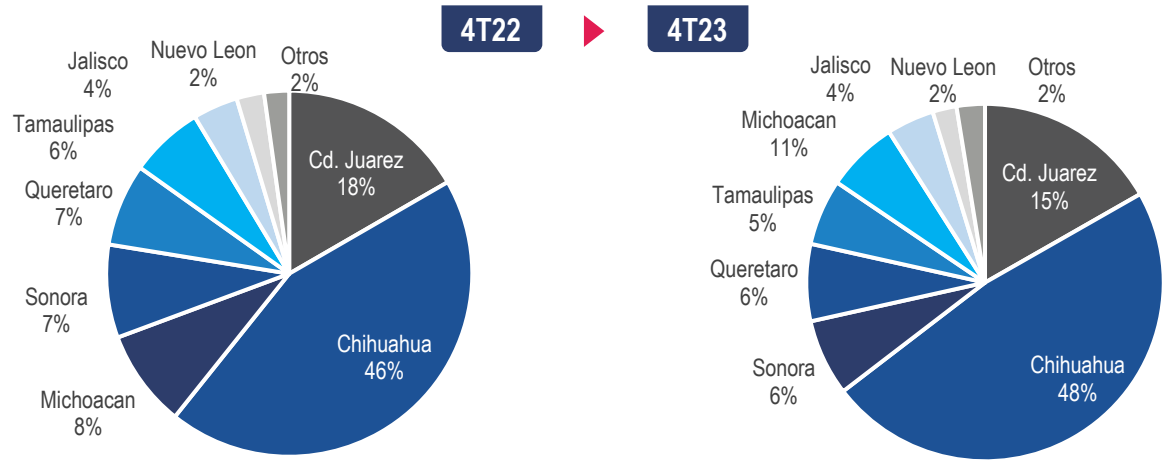
Diversificación geográfica del ingreso

Nuestro portafolio se encuentra diversificado geográficamente de la siguiente forma: el estado de Chihuahua con una mayor concentración al ubicarse en 62.9%, seguido por Michoacán con 11.1%, Querétaro 6.3%, Sonora con 6.2%, y Tamaulipas con 5.4%.

Portafolio	Propiedades	ABR (m2)	Renta Anualizada*	% Ingresos	Renta Anualizada USD*	% Ocupación	Vigencia contratos
Chihuahua	30	161,790.9	371,094.1	30.4%	21,205.4	100.0%	8.3
Cd. Juarez	20	157,212.2	186,719.6	15.3%	10,669.7	100.0%	5.9
Sonora	14	54,643.9	75,895.8	6.2%	4,336.9	100.0%	7.4
Queretaro	5	23,174.1	76,581.0	6.3%	4,376.1	100.0%	5.4
Tamaulipas	6	49,438.9	66,195.6	5.4%	3,782.6	100.0%	6.5
Michoacan	2	47,152.0	136,228.6	11.1%	7,784.5	100.0%	5.3
Jalisco	3	26,630.4	46,858.7	3.8%	2,677.6	100.0%	4.3
Nuevo Leon	3	17,679.9	23,774.0	1.9%	1,358.5	100.0%	3.0
Otros	30	18,176.1	29,121.4	2.4%	1,664.1	100.0%	3.5
Total	**113**	**555,898.6**	**1,012,468.8**	**82.8%**	**57,855.4**	**100.0%**	**6.6**
Chihuahua Agro	3	2,118 ha	209,598.3	17.2%	11,977.0	100.0%	13.0
Total	**116**		**1,222,067.1**	**100%**	**69,832.4**	**100.0%**	**7.1**

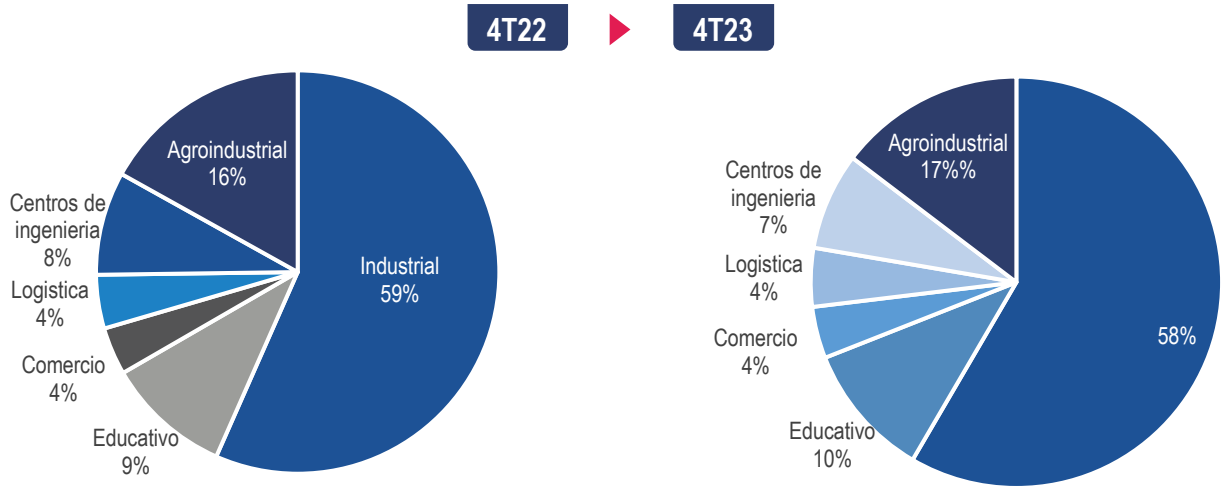
*miles de pesos

**TC $17.5 para conversion rentas en USD



Distribución por sector o giro

Fibra Nova mantiene una diversificación del ingreso en sectores económicos de alto dinamismo. Al 31 de diciembre de 2023, el portafolio inmobiliario se encontraba distribuido de la siguiente forma: el 58.2% corresponde al sector industrial, 17.2% agroindustrial, 9.6% educativo, centros de ingeniería 7.0%, logística 4.3% y comercio 3.8%.



Portafolio	Propiedades	ABR (m2)	Renta Anualizada*	% Ingresos	Renta Anualizada USD*	% Ocupación	Vigencia contratos
Industrial	26	423,869.9	711,747.3	58.2%	40,671.3	100.0%	6.7
Educativo	3	43,081.8	117,216.5	9.6%	6,698.1	100.0%	4.0
Comercio	68	24,591.5	46,172.4	3.8%	2,638.4	100.0%	3.4
Logistica	11	39,431.7	51,997.5	4.3%	2,971.3	100.0%	3.6
Centros de ingenieria	5	24,923.7	85,335.1	7.0%	4,876.3	100.0%	4.4
Total	**113**	**555,898.6**	**1,012,468.8**	**82.8%**	**57,855.4**	**100.0%**	**6.6**
Agroindustrial	3	2,118 ha	209,598.3	17.2%	11,977.0	100.0%	13.0
Total	**116**		**1,222,067.1**	**100%**	**69,832.4**	**100.0%**	**7.1**

*miles de pesos

**TC $17.5 para conversion rentas en USD

Portafolio Fibra Nova	4T22	4T23	Var %
Renta Promedio / sqft	USD	USD	%
Industrial	6.30	7.56	20.0%
Logistica	4.57	4.80	5.0%
Oficinas	14.21	14.86	4.6%
	Ps.	Ps.	%
Educativo	239.22	252.77	5.7%
Comercial	169.27	174.43	3.0%

Área bruta rentable y renta anualizada por sector o giro

Industrial	4T22	4T23	Var %	3T23	Var %
Número de Propiedades	25	26	4.00%	25	4.00%
ABR en m2	419,314	423,870	1.09%	419,314	1.09%
Renta Anualizada (MXN)	622,430	711,747	14.35%	636,857	11.76%
Vigencia contratos	7.0	6.7	-5.37%	7.0	-4.45%
Ocupación	100%	100%	-	100%	-

Educativo	4T22	4T23	Var %	3T23	Var %
Número de propiedades	3	3	-	3	-
ABR en m2	43,082	43,082	-	43,082	-
Renta Anualizada (MXN)	110,934	117,216	5.66%	115,557	1.44%
Vigencia contratos	5.1	4.0	-20.46%	4.3	-6.24%
Ocupación	100%	100%	-	100%	-

Comercio	4T22	4T23	Var %	3T23	Var %
Número de propiedades	66	68	3.03%	66	3.03%
ABR en m2	23,431	24,591	4.95%	23,431	4.95%
Renta Anualizada (MXN)	42,692	46,172	8.15%	44,288	4.25%
Vigencia contratos	4.3	3.4	-21.63%	3.7	-6.89%
Ocupación	100%	100%	-	100%	-

Logística	4T22	4T23	Var %	3T23	Var %
Número de propiedades	11	11	-	11	-
ABR en m2	39,432	39,432	-	39,432	-
Renta Anualizada (MXN)	49,549	51,998	4.94%	50,265	3.45%
Vigencia contratos	4.1	3.6	-11.87%	3.3	8.11%
Ocupación	100%	100%	-	100%	-

Centros de Ingeniería	4T22	4T23	Var %	3T23	Var %
Número de propiedades	5	5	-	5	-
ABR en m2	24,924	24,924	-	24,924	-
Renta Anualizada (MXN)	81,989	85,335	4.08%	83,305	2.44%
Vigencia contratos	5.4	4.4	-18.49%	4.7	-5.80%
Ocupación	100%	100%	-	100%	-

Portafolio Fibra Nova	4T22	4T23	Var %	3T23	Var %
Número de propiedades	110	113	2.73%	110	2.73%
ABR en m2	550,182	555,899	1.04%	550,182	1.04%
Renta Anualizada (MXN)	907,594	1,012,469	11.56%	930,273	8.84%
Vigencia contratos	6.6	6.6	0.01%	6.1	8.53%
Ocupación	100%	100%	-	100%	-

*No incluye portafolio agroindustrial

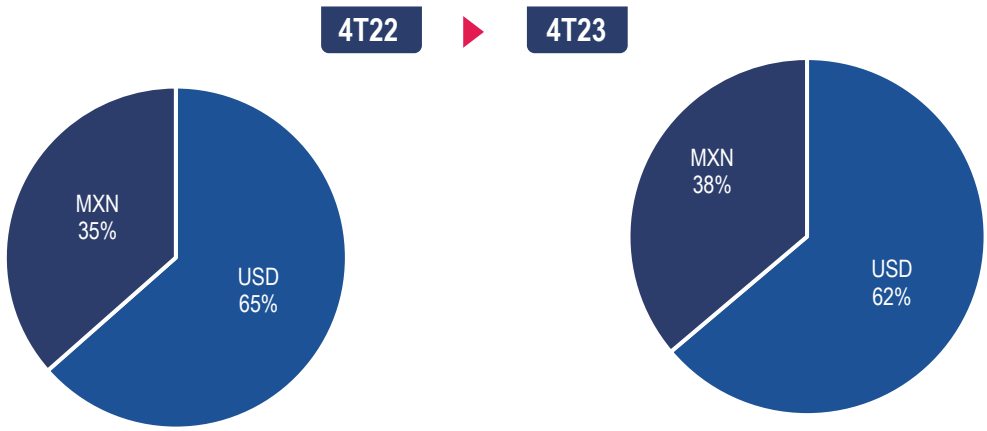
Composición por clientes principales

Al 31 de diciembre 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	Stock Market	Pais (matriz)	ABR	Vigencia	% Ingresos
1	Grupo Bafar	Múltiples	Múltiples	BMV	México	124,427.0	3.6	27.7%
2	RR Donnelley	Industrial	Electrónicos	Privada	Holanda	15,055.0	3.2	1.3%
3	Beckers	Industrial	Electrónicos	Privada	Suecia	5,001.4	1.4	0.6%
4	ERAE	Industrial	Automotriz	Privada	Corea del Sur	4,952.8	4.8	0.5%
5	Hakkai	Industrial	Automotriz	Privada	Japón	5,087.9	2.5	0.5%
6	Weiss-Aug	Industrial	Plásticos	Privada	E.U.A.	2,637.9	3.5	0.4%
7	Alt Technologies	Industrial	Automotriz	Privada	Holanda	5,749.0	4.7	0.5%
8	Leggett & Platt Inc.	Industrial	Automotriz y Mobiliaria	NYSE	U.S.A.	31,311.4	3.6	2.1%
9	BRP	Industrial	Automotriz	Nasdaq	Canadá	8,013.2	2.0	0.7%
10	Veritiv	Industrial	Logística	NYSE	E.U.A.	15,156.6	1.1	1.1%
11	Flexsteel	Industrial	Mobiliaria	Privada	E.U.A.	12,210.9	1.1	1.3%
12	BWI	Industrial	Automotriz	Privada	E.U.A.	16,950.2	8.0	1.9%
13	Electrolux	Industrial	Electrodomésticos	Nasdaq	Suecia	17,826.0	12.0	1.9%
14	Stanley Black & Decker	Industrial	Herramientas	NYSE	E.U.A.	46,392.2	8.1	5.4%
15	Tecma	Industrial	Exportación	Privada	México	15,175.8	5.0	1.4%
16	Essilor	Industrial	Instrumentos ópticos	ENXTPA	Francia	24,048.3	8.8	2.9%
17	Avant	Industrial	Electrónicos	Privada	E.U.A.	11,798.6	2.0	1.0%
18	Regal Rexnord	Industrial	Automotriz	NYSE	E.U.A.	11,667.6	14.8	2.2%
19	Lear Corporation	Industrial	Automotriz	NYSE	E.U.A.	22,583.7	7.8	2.5%
20	ZF	Industrial	Automotriz	Privada	E.U.A.	14,092.2	9.8	2.4%
21	Laureate	Educación	Universidad	Privada	E.U.A.	43,081.8	4.0	9.6%
22	CEMEX	Centros de ingeniería	Construcción	BMV	México	1,000.0	3.8	0.2%
23	Merkafon	Centros de ingeniería	Marketing	Privada	México	6,512.0	1.2	0.7%
24	Fortune Brands	Industrial	Productos hogar	NYSE	E.U.A.	26,174.4	8.4	2.8%
25	Visteon	Centros de ingeniería	Automotriz	NYSE	E.U.A.	51,388.1	9.0	10.0%
26	Truper	Retail	Industria Ferretera	Privada	México	11,799.0	3.0	1.0%
27	International Paper	Retail	Empaques	NYSE	E.U.A.	5,805.6	5.2	0.4%
	Grupo Bafar - Agroindustrial	Agroindustrial	Agroindustrial	BMV	México	21,181,500.0	13.0	17.2%

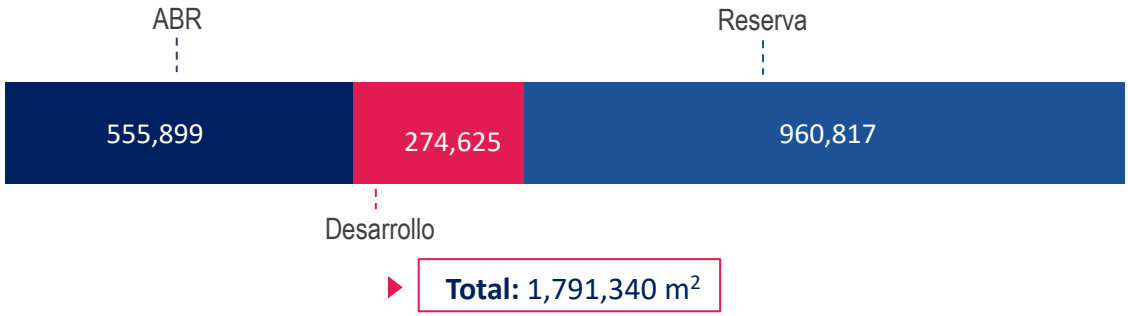
Rentas por moneda

Al 31 de diciembre de 2023, el porcentaje de los ingresos denominados en moneda nacional corresponde al 38.0% y el restante 62.0% a ingresos denominados en dólar estadounidense.



Reservas territoriales

En 2023 firmamos un acuerdo vinculante para la adquisición de 50 hectáreas de reserva territorial en la ciudad de Chihuahua. Al cierre de 2023 contábamos con un total de 960,817 metros cuadrados de tierra en breña para el desarrollo de nuevos proyectos.



Portafolio Agroindustrial



Proyectos en desarrollo

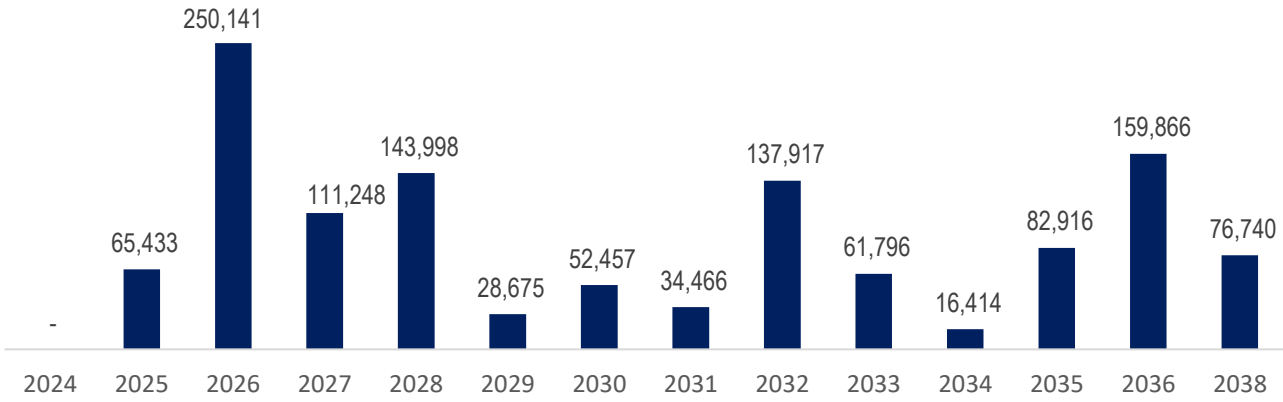
Nuestro pipeline de proyectos en desarrollo se concentra principalmente en las naves especulativas que estamos desarrollando en nuestro nuevo parque industrial de Juarez, las naves especulativas y los trabajos de urbanización del Parque 3 de Chihuahua y los trabajos de urbanización en el Parque Tecnológico Norte de Chihuahua.

Proyectos	Tipo	Segmento	Ubicación	ABR (m2)	Superficie Total
Parque Tecnologico Bafar 3/ Nave A1	Especulativo	Industrial	Chihuahua	7,641	19,296
Parque Tecnologico Bafar 3/ Nave B	Especulativo	Industrial	Chihuahua	16,630	47,274
Juarez Park/ Nave B	Especulativo	Industrial	Chihuahua	19,881	47,078
Juarez Park/ Nave C	Especulativo	Industrial	Chihuahua	12,891	29,722
Juarez Park/ Nave D	Especulativo	Industrial	Chihuahua	8,236	19,737
Juarez Park/ Nave E	Especulativo	Industrial	Chihuahua	18,766	40,758
Juarez Park/ Nave F	Especulativo	Industrial	Chihuahua	7,039	39,981
Parque Tecnologico Norte/ Nave 2	Especulativo	Industrial	Chihuahua	11,727	30,779

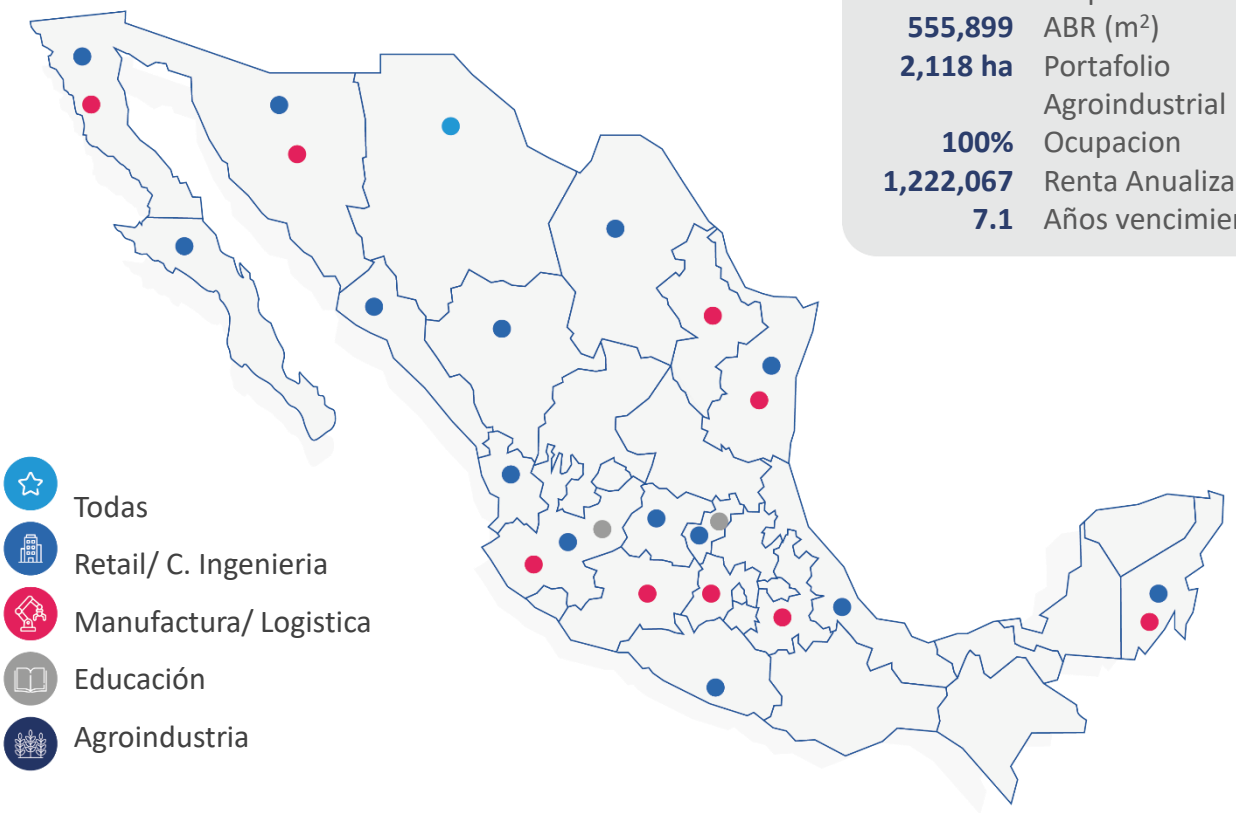
Estas propiedades se encuentran en fase de desarrollo y no han sido nunca rentadas por lo que no se consideran dentro de los indicadores de ocupación.

Vencimiento de contratos de arrendamiento

Tenemos terminaciones de contratos de arrendamiento escalonadas.



Inmuebles en operación



20	Estados
116	Propiedades
555,899	ABR (m^2)
2,118 ha	Portafolio Agroindustrial
100%	Ocupacion
1,222,067	Renta Anualizada
7.1	Años vencimiento

Resultados Financieros

Ingresos Totales

Durante el cuarto trimestre, se generaron ingresos totales por un monto de $273.3 millones, siendo $264.9 millones de estos ingresos derivados de rentas. En comparación con el mismo periodo del año anterior, los ingresos totales experimentaron un incremento del 3.7%, superando los $263.6 millones reportados en el cuarto trimestre de 2022. Este crecimiento se atribuye principalmente al comienzo de la renta de las naves de Essilor, Regal y ZF. Las variaciones en el tipo de cambio afectaron negativamente nuestros ingresos denominados dólares respecto al año anterior, sin este efecto los ingresos por rentas tendrían un incremento del 10% en comparación al año anterior.

En términos acumulados, los ingresos totales alcanzaron la cifra de $1,050.0 millones, reflejando un aumento del 4.4% en comparación con los $1,005.4 millones del ejercicio anterior que de igual manera se vieron afectados por el tipo de cambio.

Análisis de propiedades iguales

Los ingresos por arrendamiento de propiedades iguales del cuarto trimestre de 2023 presentan una contracción del 4.7% en comparación con el mismo periodo del año anterior, esta disminución corresponde principalmente al efecto de tipo de cambio como consecuencia del fortalecimiento del peso en comparación al año anterior que cotizaba alrededor de los $20 pesos. Sin el efecto del tipo de cambio, el incremento en ingresos de mismas propiedades es de 2.0%.

Gastos de operación y administración

En el último trimestre, los gastos de operación alcanzaron la suma de $8.9 millones de pesos, abarcando costos asociados a servicios, gestión de propiedades, mantenimiento y seguros.

Respecto a los gastos administrativos del periodo, se registró un total de $26.4 millones de pesos, representando un aumento en comparación con los $17.6 millones del mismo trimestre del año anterior. Dentro de este monto, $8.5 millones de pesos corresponden a gastos erogados por Fibra Nova en nombre de algunos inquilinos, los cuales nos fueron reembolsados.

En términos acumulativos, los gastos de operación totalizaron $31.6 millones (2022: $25.8 millones), mientras que los gastos administrativos ascendieron a $81.7 millones (2022: $71.0 millones).

Otros ingresos

En el transcurso del trimestre, no se generó ingreso extraordinario como sucedió en el trimestre del año anterior. Como resultado de esta situación, la utilidad de operación del trimestre se sitúa en $238.0 millones de pesos, exhibiendo un margen operativo del 87.1%.

La utilidad de operación acumulada presenta un incremento del 1.1% para llegar a los $959.2 millones de pesos con un margen operativo del 91.4%. Sin embargo, el incremento en dólares es de 14.6% crecimiento que se vio afectado por lo ya comentado del efecto del tipo de cambio.

Gasto y Producto Financiero

Los gastos por intereses ascendieron a $24.6 millones de pesos los cuales presentan una disminución del 43.3% en relación con los $43.4 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 $58.1 millones y presentan una importante disminución en comparación con los $90.8 millones del año anterior.

Presentamos utilidad por perdida cambiaría por $350.3 millones de pesos y para este cuarto trimestre registramos un beneficio por revaluación de propiedades por $508.2 millones de pesos.

Los gastos por intereses acumulados ascendieron a $133.8 millones mientras la revaluación de propiedades acumula $1,110.4 millones de pesos.

Utilidad neta e impuestos a la utilidad

Debido a lo expuesto, la utilidad neta registró un total de $371.6 millones de pesos, reflejando una disminución en contraste con los $548.1 millones del año anterior. Por otro lado, la utilidad neta acumulada alcanzó la cifra de $2,286.0 millones de pesos.

EBITDA

El EBITDA alcanzó la cifra de $238.2 millones de pesos, exhibiendo un margen EBITDA del 87.1% en relación con los ingresos totales. No obstante, se observa una reducción del 6.4% en comparación con los $254.5 millones del periodo correspondiente al año anterior generada por el efecto del tipo de cambio ya que el EBITDA en dólares presta un incremento del 4.7%.

NOI

El Ingreso Operativo Neto (NOI) se elevó a $264.4 millones de pesos, mostrando un margen con respecto a los ingresos totales del 96.7%. Esta cifra denota un incremento del 3.2%, contrastando con los $256.2 millones del ejercicio anterior.

FFO

Fibra Nova ha implementado la metodología recomendada por Amefibra para uniformar el cálculo del FFO en la industria mexicana. En consecuencia, el FFO ajustado se ubicó en $244.5 millones, con un margen FFO del 89.5% y un incremento en dólares del 30%. Para obtener información más detallada, se recomienda consultar la sección de anexos.

Balance General

Efectivo

Respecto a la posición de efectivo, al 31 de diciembre de 2023 Fibra Nova contaba con $141.8. millones de pesos.

Capital de Trabajo

A fecha del 31 de diciembre de 2023, las cuentas pendientes de cobro a clientes alcanzaron la suma de $4.5 millones de pesos. Estas cuentas comprendían gastos relacionados con el mantenimiento, seguros y otros costos que los inquilinos nos reembolsan conforme a nuestros contratos triple neto. Además, los impuestos recuperables, principalmente el IVA, ascendieron a $93.4 millones de pesos.

Propiedades de inversión y otros activos no circulantes

Al 31 de diciembre de 2023, el valor de las propiedades de inversión era de $15,636.5 millones de pesos. De los cuales $765,5 millones corresponden a propiedades que se están desarrollando como especulativo en el parque industrial de Ciudad Juarez y en el Parque Tecnológico Bafar 3 en la ciudad de Chihuahua, además del desarrollo y urbanización del Parque Industrial Norte. Durante el año hemos realizado inversiones por $2,276.2 millones de pesos.

	Portafolio Inicial	Inversiones	Desinversiones	Revaluación	Conversión Moneda	Portafolio 2023
Propiedades de inversión	**3,803,820**	11,891,449	-	2,351,947	(2,410,688)	**15,636,528**

Deuda Bancaria

Al 31 de diciembre de 2023, la deuda bancaria ascendía a $4,763.5 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	481,425
Bancomext	USD	SOFR + 1.80%	Si	20.09.2028	324,452
Bancomext	USD	3.10%	Si	20.09.2028	223,133
Scotiabank	USD	3.50%	Si	26.12.2025	205,425
Scotiabank	USD	3.60%	Si	24.02.2027	491,748
Inbursa	USD	5.90%	Si	16.11.2027	1,689,350
BBVA	USD	5.35%	Si	31.12.2027	255,578
BBVA	USD	5.50%	Si	28.02.2028	332,156
Total Deuda Largo Plazo					**4,003,267**
- Porción circulante					86,742

*Cifras expresadas en miles de pesos

	Denominación	Tasa	Garantia	Vencimiento	Monto
Inbursa	USD	SOFR + 1.35%	No	18.01.2024	84,468
BBVA	USD	SOFR + 1.15%	No	25.04.2024	168,935
HSBC	USD	SOFR + 1.25%	No	28.02.2024	168,935
HSBC	USD	SOFR + 1.25%	No	15.03.2024	337,870
Total Deuda Corto Plazo					**760,208**

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 31 de diciembre 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)	31.8%	≤ 50%	Ok
Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda	24.14	≥ 1.0x	Ok
Nivel de apalancamiento	1.57		Ok

Índice de Cobertura

		4T23
Efectivo y Equivalente de Efectivo	31 de diciembre 2023	141,797
IVA por recuperar	31 de diciembre 2023	93,426
Utilidad de Operación despues Distribucione	Siguientes 4 trimestres	290,891
Lineas de Credito Disponibles	31 de diciembre 2023	6,493,017
Pago de intereses*	Siguientes 4 trimestres	204,087
Amortización de Capital*	Siguientes 4 trimestres	86,645
Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda		**24.14**

*Estimado próximos 4 trimestres

Endeudamiento (LTV)

	4T22	1T23	2T23	3T23	4T23
Deuda total	6,360,137	6,510,482	4,089,244	4,372,305	5,065,374
Activos Totales	13,741,234	13,610,554	13,900,980	14,717,502	15,939,675
Endeudamiento (LTV)	46.3%	47.8%	29.4%	29.7%	31.8%

Indicadores clave de la Deuda

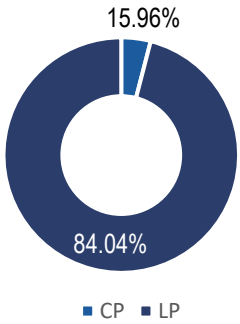
3.3 años
Plazo promedio de la deuda

AA- (mex)
Calificación Crediticia

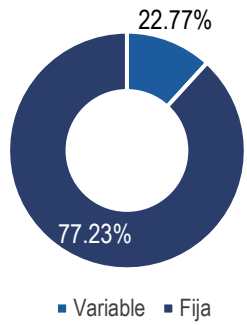
5.20%
Tasa de interés promedio ponderada

Composición de la deuda

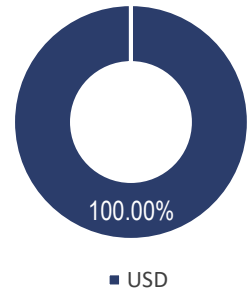
Tipo de Plazo



Tipo de Tasa



Tipo de Moneda



Partes Relacionadas

Prestamos con partes relacionadas

Al 31 de diciembre de 2023 se contaba con una deuda por $302.0 millones de pesos con Vextor Activo SOFOM por los préstamos que se muestran continuación:

	Denominación	Tasa	Garantia	Vencimiento	Monto
Vextor Activo SOFOM / Sofivex SOFOM	USD	3.75%	No	31.12.2025	301,899
Total Deuda Vextor					**301,899**

Cuentas por pagar con partes relacionadas

Al 31 de diciembre de 2023 se contaba con una cuenta por pagar con una subsidiaria de Grupo Bafar por la cantidad de $515.0 millones de pesos. Este importe corresponde a la emisión y entrega pendiente de 17,758,621 CBFIs para la adquisición de la propiedad agroindustrial autorizada por la Asamblea de Tenedores el 14 de diciembre. La emisión y entrega de los certificados se concluyó el 5 de enero de 2024.

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.

El 16 de noviembre realizamos la emisión de 14,233,063 CBFIs adicionales y correspondientes al programa autorizado tomando como referencia el precio de $29 pesos por CBFI. La emisión de certificados fue utilizada para la adquisición de las 50 hectáreas de tierras ubicadas en la Ciudad de Chihuahua para el desarrollo de un Parque Industrial.

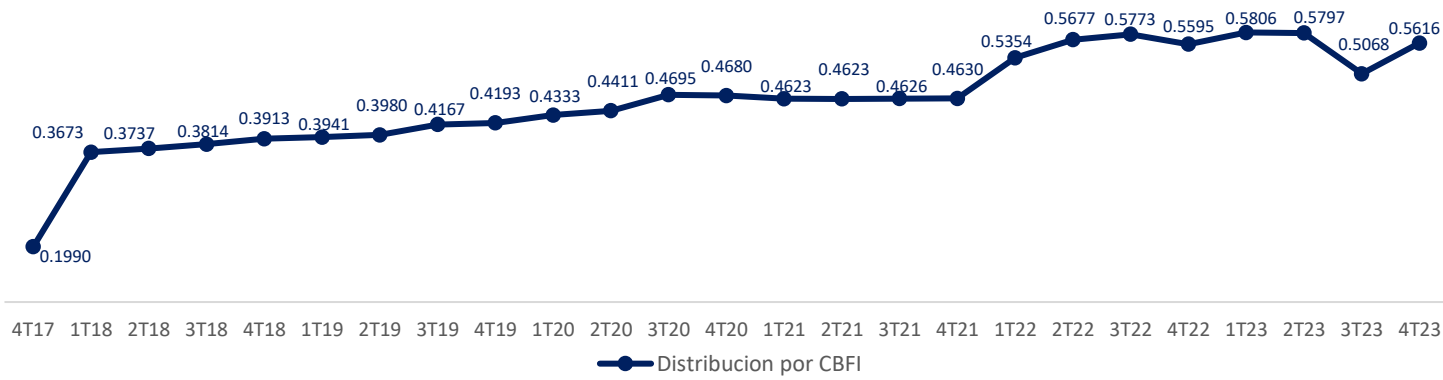
Fondo de Recompra

Al 31 de diciembre de 2023, el fondo de recompra se encontraba compuesto por 774,403 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 $ 249,198,000 pesos con un factor de $0.561609687 pesos por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Nova el 27 de noviembre de 2023.

	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23	4T23
CBFIS en circulación (en miles)	335,739	335,760	335,760	335,560	429,462	429,488	460,709
Precio del CBFI (inicio de año)	24.99	24.99	24.99	29.68	29.68	29.68	29.68
Precio del CBFI (cierre del trimestre)	30.1	29.49	29.75	31.48	30.02	28.30	28.23
Monto de la distribución (en miles)	190,584	193,837	187,868	194,819	194,541	217,656	249,198
Distribución por CBFI trimestral	0.5677	0.5773	0.5595	0.5806	0.5797	0.5068	0.5616
Rendimiento de la distribución anualizada (Inicio del año)	9.09%	9.24%	8.96%	7.82%	7.81%	6.83%	7.57%



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 31 de diciembre se han reconocido $2,291.7 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 $249,198,000 pesos con un factor de $0.561609687 pesos por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Nova el 27 de noviembre de 2023.

El 16 de noviembre de 2023, se finalizó la compra de las 50 hectáreas de terreno ubicadas en Chihuahua por $412.8 millones de pesos mexicanos. El importe fue liquidado mediante la entrega de 14,233,063 CBFIs, tomando como referencia el precio de $29 pesos por CBFI. En este terreno se desarrollará el Parque Tecnológico Norte.

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 4T23

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

Dirigida por:

Guillermo de Jesus Medrano Artalejo, Director General

Luis Carlos Piñón Reza, Director de Finanzas

Fecha: 19 de febrero 2024

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: 820 3262 5214

Cobertura de analistas:

Jorge Plácido
jorge.placido@apalache.mx

Francisco Chavez
f.chavez@bbva.com

Javier Gayol
jgayol@gbm.com.mx

Martin Lara
martin.lara@miranda-gr.com

FFO Amefibra

Del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2023 y 2022

En miles de pesos

	4T2022	4T2023
Ingresos por rentas de periodo	256,623	264,846
Otros ingresos operativos	7,037	8,453
Ingresos Totales	**263,660**	**273,299**
Gastos operación	7,497	8,946
Ingreso Operativo Neto (NOI)	**256,163**	**264,353**
Gastos por cuenta del inquilino	7,037	8,453
Servicios de administración	10,603	17,930
Otros gastos (ingresos)	(15,875)	-
Utilidad de Operación	**254,398**	**237,970**
Gasto financiero	43,352	24,589
Producto financiero	(211)	(286)
Perdida (utilidad) cambiaria	(183,618)	350,335
Revaluacion de propiedades de inversión	(153,325)	(508,168)
Utilidad antes de impuestos	**548,200**	**371,500**
Impuestos	91	(99)
Utilidad neta	**548,109**	**371,599**
Depreciacion y Amortizacion	50	193
Revaluación de propiedades	(153,325)	(508,168)
Fluctuación cambiaria no realizada	(167,648)	380,590
Provisiones Bono Ejecutivo	(1,091)	268
Otros efectos	(15,875)	-
FFO	**210,311**	**244,482**

Estados de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

En miles de pesos

	2022	%	2023	%
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	181,119	1%	141,797	1%
Cuentas por Cobrar	11,274	0%	4,463	0%
Impuestos por recuperar	83,219	1%	93,426	1%
Pagos anticipados	3,118	0%	4,112	0%
Activo Circulante	**278,730**	**2%**	**243,798**	**2%**
Mobiliario y Equipo	1,151	0%	3,711	0%
Propiedades de Inversión	12,371,900	90%	14,870,990	93%
Propiedades en desarrollo	1,046,277	8%	765,538	5%
Activos por derechos de uso	944	0%	1,885	0%
Otros activos	42,232	0%	53,753	0%
Activo No Circulante	**13,462,504**	**98%**	**15,695,877**	**98%**
Total Activo	**13,741,234**	**100%**	**15,939,675**	**100%**
Pasivos y Patrimonio				
Prestamos de instituciones financieras	967,266	7%	846,950	5%
Cuentas por pagar	105,682	1%	706,285	4%
Impuestos por pagar	289	0%	368	0%
Pasivo Circulante	**1,073,237**	**8%**	**1,553,603**	**10%**
Prestamos de instituciones financieras a largo plazo	3,912,567	28%	3,916,525	25%
Otros pasivos con costo a largo plazo	1,480,304	11%	301,899	2%
Depositos en garantía de clientes	25,926	0%	25,926	0%
Pasivos por beneficios a empleados	87	0%	114	0%
Pasivos por arrendamiento	1,080	0%	2,078	0%
Pasivo No Circulante	**5,419,964**	**39%**	**4,246,542**	**27%**
Total Pasivo	**6,493,201**	**47%**	**5,800,145**	**36%**
Patrimonio Contribuido	3,837,556	28%	6,060,937	38%
Fondo de Recompra	(8)	0%	(24,493)	0%
Utilidades Acumuladas	2,632,560	19%	4,108,838	26%
Utilidad del Ejercicio	1,476,278	11%	2,285,985	14%
Otro Resultado Integral	(698,353)	-5%	(2,291,737)	-14%
Patrimonio del Fideicomiso	**7,248,033**	**53%**	**10,139,530**	**64%**
Pasivo y Patrimonio del Fideicomiso	**13,741,234**	**100%**	**15,939,675**	**100%**

Estados de Resultados Trimestral

Por los periodos del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2023 y 2022

En miles de pesos

	Trimestral			
	4T2022	%	4T2023	%
Ingresos				
Ingresos por rentas de periodo	256,623	97.3%	264,846	96.9%
Otros ingresos operativos	7,037	2.7%	8,453	3.1%
Ingresos Totales	**263,660**	**100.0%**	**273,299**	**100.0%**
Gastos Operativos				
Gastos operación	7,497	2.8%	8,946	3.3%
Total Gastos Operativos	**7,497**	**2.8%**	**8,946**	**3.3%**
Ingreso Operativo Neto (NOI)	**256,163**	**97.2%**	**264,353**	**96.7%**
Gastos por cuenta del inquilino	7,037	2.7%	8,453	3.1%
Servicios de administración	10,603	4.0%	17,930	6.6%
Otros gastos (ingresos)	(15,875)	-6.0%	-	0.0%
Utilidad de Operación	**254,398**	**96.5%**	**237,970**	**87.1%**
Gasto financiero	43,352	16.4%	24,589	9.0%
Producto financiero	(211)	-0.1%	(286)	-0.1%
Perdida (utilidad) cambiaria	(183,618)	-69.6%	350,335	128.2%
Revaluacion de propiedades de inversión	(153,325)	-58.2%	(508,168)	-185.9%
Utilidad antes de impuestos	**548,200**	**207.9%**	**371,500**	**135.9%**
Impuestos	91	0.0%	(99)	0.0%
Utilidad neta	**548,109**	**207.9%**	**371,599**	**136.0%**
EBITDA	**254,448**	**96.5%**	**238,163**	**87.1%**

Estados de Resultados Acumulado

Por los periodos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2023 y 2022

En miles de pesos

	2022	%	2023	%
Ingresos				
Ingresos por rentas de periodo	979,628	97.4%	1,018,415	97.0%
Otros ingresos operativos	25,761	2.6%	31,598	3.0%
Ingresos Totales	**1,005,389**	**100.0%**	**1,050,013**	**100.0%**
Gastos Operativos				
Gastos operación	28,876	2.9%	31,744	3.0%
Total Gastos Operativos	**28,876**	**2.9%**	**31,744**	**3.0%**
Ingreso Operativo Neto (NOI)	**976,513**	**97.1%**	**1,018,269**	**97.0%**
Gastos por cuenta del inquilino	25,761	2.6%	31,598	3.0%
Servicios de administración	45,191	4.5%	50,077	4.8%
Otros gastos (ingresos)	(43,261)	-4.3%	(22,642)	-2.2%
Utilidad de Operación	**948,822**	**94.4%**	**959,236**	**91.4%**
Gasto financiero	141,103	14.0%	133,768	12.7%
Producto financiero	(420)	0.0%	(9,152)	-0.9%
Perdida (utilidad) cambiaria	(265,911)	-26.4%	(340,909)	-32.5%
Revaluacion de propiedades de inversión	(407,457)	-40.5%	(1,110,357)	-105.7%
Utilidad antes de impuestos	**1,481,507**	**147.4%**	**2,285,886**	**217.7%**
Impuestos	5,229	0.5%	(99)	0.0%
Utilidad neta	**1,476,278**	**146.8%**	**2,285,985**	**217.7%**
EBITDA	**948,999**	**94.4%**	**959,688**	**91.4%**

Estados de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

En miles de dólares (Tipo de cambio: $16.8935)	2022	%	2023	%
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	9,355	1%	8,394	1%
Cuentas por Cobrar	582	0%	264	0%
Impuestos por recuperar	4,298	1%	5,530	1%
Pagos anticipados	161	0%	243	0%
Activo Circulante	**14,396**	**2%**	**14,431**	**2%**
Mobiliario y Equipo	59	0%	220	0%
Propiedades de Inversión	638,995	90%	893,155	95%
Propiedades en desarrollo	54,039	8%	32,439	3%
Activos por derechos de uso	49	0%	112	0%
Otros activos	2,186	0%	3,182	0%
Activo No Circulante	**695,328**	**98%**	**929,108**	**98%**
Total Activo	**709,724**	**100%**	**943,539**	**100%**
Pasivos y Patrimonio				
Prestamos de instituciones financieras	49,958	7%	50,135	5%
Cuentas por pagar	5,579	1%	41,808	4%
Impuestos por pagar	15	0%	22	0%
Pasivo Circulante	**55,552**	**8%**	**91,965**	**10%**
Prestamos de instituciones financieras a largo plazo	202,080	28%	231,836	25%
Otros pasivos largo plazo	76,335	11%	17,870	2%
Depositos en garantia de clientes	1,339	0%	1,535	0%
Pasivos por beneficios a empleados	5	0%	7	0%
Pasivos por arrendamiento	56	0%	123	0%
Pasivo No Circulante	**279,815**	**39%**	**251,371**	**27%**
Total Pasivo	**335,367**	**47%**	**343,336**	**36%**
Patrimonio Contribuido	187,054	26%	318,447	34%
Fondo de Recompra	-	0%	(1,404)	0%
Utilidades Acumuladas	128,319	18%	185,830	20%
Utilidad del Ejercicio	58,985	8%	131,378	14%
Otro Resultado Integral	(1)	0%	(34,048)	-4%
Patrimonio del Fideicomiso	**374,357**	**53%**	**600,203**	**64%**
Pasivo y Patrimonio del Fideicomiso	**709,724**	**100%**	**943,539**	**100%**

Estados de Resultados Trimestral

Por los periodos del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2023 y 2022

En miles de dólares

	4T2022	%	4T2023	%
Ingresos				
Ingresos por rentas de periodo	13,089	97.3%	15,139	96.9%
Otros ingresos operativos	358	2.7%	484	3.1%
Ingresos Totales	**13,447**	**100.0%**	**15,623**	**100.0%**
Gastos Operativos				
Gastos operación	371	2.8%	513	3.3%
Total Gastos Operativos	**371**	**2.8%**	**513**	**3.3%**
Ingreso Operativo Neto (NOI)	**13,076**	**97.2%**	**15,110**	**96.7%**
Gastos por cuenta del inquilino	348	2.6%	485	3.1%
Servicios de administración de propiedades	525	3.9%	1,028	6.6%
Otros gastos (ingresos)	(786)	-5.8%	-	0.0%
Utilidad de Operación	**12,989**	**96.6%**	**13,597**	**87.0%**
Gasto financiero	2,213	16.5%	1,444	9.2%
Producto financiero	(11)	-0.1%	(17)	-0.1%
Perdida (utilidad) cambiaria	1,748	13.0%	(18,933)	-121.2%
Revaluacion de propiedades de inversión	(7,949)	-59.1%	(29,822)	-190.9%
Utilidad antes de impuestos	**16,988**	**126.3%**	**60,925**	**390.0%**
Impuestos	-	0.0%	(4)	0.0%
Utilidad neta	**16,988**	**126.3%**	**60,929**	**390.0%**
EBITDA	**12,992**	**96.6%**	**13,608**	**87.1%**

Tipo de cambio promedio: $17.49

Estados de Resultados Acumulado

Por los periodos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2023 y 2022

En miles de dólares

	2022	%	2023	%
Ingresos				
Ingresos por rentas de periodo	48,807	97.4%	57,579	97.0%
Otros ingresos operativos	1,284	2.6%	1,787	3.0%
Ingresos Totales	**50,091**	**100.0%**	**59,366**	**100.0%**
Gastos Operativos				
Gastos operación	1,428	2.9%	1,807	3.0%
Total Gastos Operativos	**1,428**	**2.9%**	**1,807**	**3.0%**
Ingreso Operativo Neto (NOI)	**48,663**	**97.1%**	**57,559**	**97.0%**
Gastos por cuenta del inquilino	1,274	2.5%	1,799	3.0%
Servicios de administración de propiedades	2,236	4.5%	2,851	4.8%
Otros gastos (ingresos)	(2,140)	-4.3%	(1,289)	-2.2%
Utilidad de Operación	**47,293**	**94.4%**	**54,198**	**91.3%**
Gasto financiero	7,044	14.1%	7,510	12.7%
Producto financiero	(21)	0.0%	(527)	-0.9%
Perdida (utilidad) cambiaria	1,628	3.3%	(20,006)	-33.7%
Revaluacion de propiedades de inversión	(20,599)	-41.1%	(64,153)	-108.1%
Utilidad antes de impuestos	**59,241**	**118.3%**	**131,374**	**221.3%**
Impuestos	255	0.5%	(4)	0.0%
Utilidad neta	**58,986**	**117.8%**	**131,378**	**221.3%**
EBITDA	**47,302**	**94.4%**	**54,224**	**91.3%**

Tipo de cambio promedio: $17.68



CONTACTO:

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

Relación con Inversionistas
ir@fibra-nova.com