



FIBRA
NOVA

REPORTE DE
RESULTADOS.

1T24

Resumen de Resultados del Primer Trimestre del 2024	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 Primer Trimestre 2024

Chihuahua, Chihuahua, a 22 de abril 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 primer trimestre.

Las cifras presentadas en este reporte han sido preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés) y en términos nominales. A partir del 1 de enero de 2022 la moneda funcional del Fideicomiso es el dólar estadounidense, de esta forma las cifras expresadas en distintas monedas han sido convertidas de conformidad con la IAS 21 salvo donde se indique lo contrario. Adicionalmente, los resultados financieros contenidos en el presente reporte no han sido auditados.

La información contenida en este reporte incluye determinadas declaraciones con respecto al desempeño financiero y operativo esperado, las cuales se basan en información financiera, niveles de operación y condiciones del mercado vigentes a la fecha, así como en estimaciones realizadas por la administración. Por lo tanto, las estimaciones a futuro están sujetas a incertidumbres que pueden provocar cambios en función de diversos factores que no se encuentran bajo el control de Fibra Nova.

// Información Relevante del Primer Trimestre de 2024:

- El portafolio inmobiliario de Fibra Nova al 31 de marzo estaba compuesto por 118 propiedades.
- Al cierre del 1T24 se contaba con un total de 556,491 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 \$303.8 millones de pesos (\$17.9 millones de dólares).
- El EBITDA ascendió a \$312.9 millones de pesos (\$18.4 millones de dólares).
- El Flujo de Operación (FFO) se ubicó en \$246.7 millones de pesos (\$14.5 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		
	1T23	1T24	Var %	1T23	1T24	Var %
Ingresos totales	260,117	303,823	16.8%	13,960	17,870	28.0%
Ingresos por rentas	252,040	295,982	17.4%	13,526	17,409	28.7%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	253,018	295,969	17.0%	13,579	17,386	28.0%
<i>Margen NOI %</i>	97.3%	97.4%		97.3%	97.3%	
EBITDA	241,831	312,893	29.4%	12,979	18,427	42.0%
<i>Margen EBITDA %</i>	93.0%	103.0%		93.0%	103.1%	
Flujo de Operación (FFO)	210,811	246,667	17.0%	11,314	14,527	28.4%
Distribuciones [1]	194,541	264,939	36.2%	10,441	15,603	49.4%
Por CBFi:						
Distribuciones [1]	0.5797	0.5750		0.0311	0.0339	
Activo Circulante	272,712	358,565				
Propiedades de Inversion	13,283,652	16,101,242				
Deuda	6,510,482	5,451,590				
Pasivo Total	6,761,159	5,662,587				
Patrimonio del Fideicomiso	6,849,395	10,856,618				
CBFis:						
CBFI's en Circulacion	335,560,456	460,741,600				
Indicadores Operativos:						
Número de Propiedades	112	118				
Área Bruta Rentable (ABR)*	550,182	556,491				
Tasa de Ocupación	100%	100%				
Plazo promedio de renta remanente	8.0	6.7				

[1] Las distribuciones del 1T24 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 primer trimestre de 2024, un periodo lleno de logros que reflejan el crecimiento progresivo que Fibra Nova está llevando a cabo. Además, el panorama macroeconómico está en su nivel más alentador de los últimos 3 años, pintando un escenario interesante para México, pues la inflación se ha venido frenando paulatinamente, y parece que las tasas de interés también lo harán. En este contexto, me complace informarles que Fibra Nova continúa impulsando el crecimiento del portafolio inmobiliario para captar las inversiones del fenómeno del nearshoring, el cual ofrece oportunidades emocionantes en este dinámico escenario.

Durante el primer trimestre de 2024, hemos alcanzado hitos importantes que reflejan nuestro compromiso con el crecimiento y la diversificación de nuestro portafolio. Uno de los eventos más relevantes fue la inauguración de la planta Sofi de Essilor Luxottica en nuestro Parque Tecnológico Bafar II, así como la entrega de una nueva planta productiva en el Complejo Agroindustrial de La Piedad, Michoacán, la cual requirió de una inversión de \$15.5 millones de dólares. Estos logros no solo refuerzan nuestra posición como socios estratégicos de confianza, sino que también contribuyen al desarrollo económico de la región.

En línea con nuestra estrategia de diversificación, en este trimestre concretamos la adquisición de una propiedad agroindustrial pagadera en CBFIs por el monto de \$515 millones de pesos. Además, colocamos la primera piedra del nuevo Complejo Industrial Bafar Norte en la ciudad de Chihuahua, un proyecto de 54 hectáreas con la capacidad para alojar hasta 21 propiedades para uso industrial que cuenta con toda la infraestructura de servicios y acceso directo a la carretera Panamericana, una de las principales vías de acceso a Estados Unidos, por lo que creemos que este proyecto cuenta con un potencial importante para capitalizar las oportunidades del nearshoring.

En cuanto a nuestras operaciones financieras, nos enorgullece informarles que nuestros ingresos del primer trimestre superaron los \$300 millones de pesos que coincide con la estabilización de la totalidad de nuestro portafolio en operación, y con crecimientos de doble dígito en EBITDA manteniendo nuestro margen EBITDA en más del 90%. Esto refuerza nuestra posición como una opción atractiva para nuestros inversionistas.

Quiero agradecerles 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 seguir superando 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 marzo de 2024 nuestro portafolio estaba compuesto por 118 propiedades y un total de 556,491.0 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 63.1%, seguido por Michoacán con 10.5%, Querétaro 6.4%, Sonora con 6.3%, y Tamaulipas con 5.5%.

Portafolio	Propiedades	ABR (m2)	Renta Anualizada*	% Ingresos	Renta Anualizada USD*	% Ocupación	Vigencia contratos
Chihuahua	30	161,790.9	369,155.9	29.9%	21,094.6	100.0%	8.1
Cd. Juarez	20	157,212.2	195,259.8	15.8%	11,157.7	100.0%	5.7
Sonora	14	54,643.9	77,395.8	6.3%	4,422.6	100.0%	7.2
Queretaro	5	23,174.1	79,263.1	6.4%	4,529.3	100.0%	5.1
Tamaulipas	6	49,438.9	67,767.3	5.5%	3,872.4	100.0%	6.3
Michoacan	2	47,152.0	129,074.0	10.5%	7,375.7	100.0%	3.5
Jalisco	3	26,630.4	48,840.0	4.0%	2,790.9	100.0%	4.0
Nuevo Leon	3	17,679.9	24,336.7	2.0%	1,390.7	100.0%	2.7
Otros	32	18,768.5	29,460.2	2.4%	1,683.4	100.0%	3.6
Total	115	556,491.0	1,020,552.9	82.6%	58,317.3	100.0%	6.2
Chihuahua Agro	3	2,118 ha	214,554.3	17.4%	12,260.2	100.0%	12.8
Total	118		1,235,107.1	100%	70,577.6	100.0%	6.7

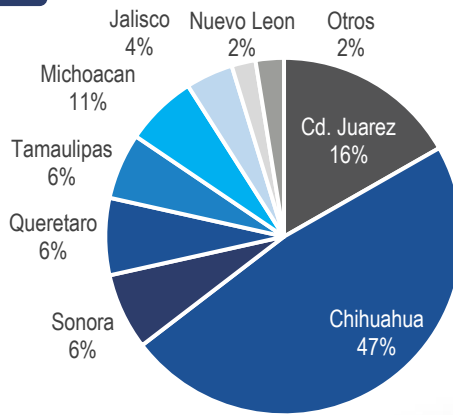
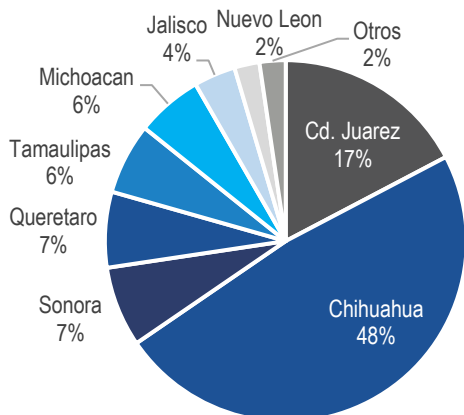
*miles de pesos

**TC \$17.5 para conversión rentas en USD

1T23



1T24



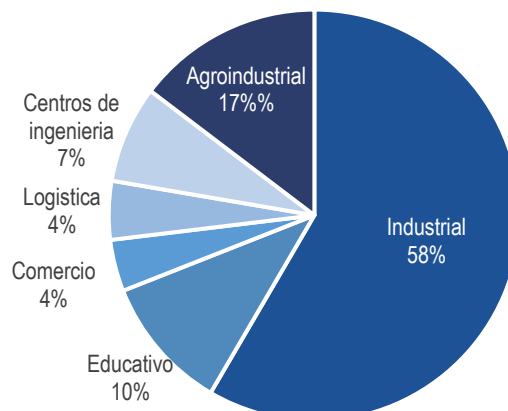
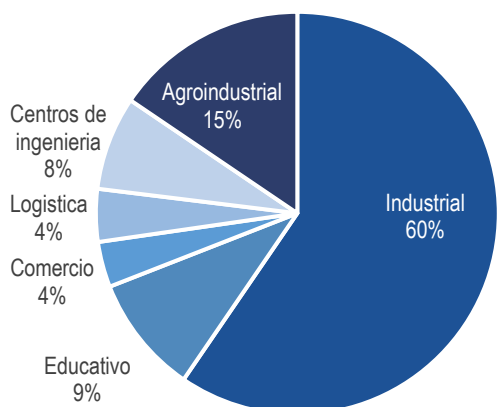
Distribución por sector o giro

Fibra Nova mantiene una diversificación del ingreso en sectores económicos de alto dinamismo. Al 31 de marzo de 2024, el portafolio inmobiliario se encontraba distribuido de la siguiente forma: el 58.0% corresponde al sector industrial, 17.4% agroindustrial, 9.8% educativo, centros de ingeniería 6.9%, logística 4.3% y comercio 3.7%.

1T23



1T24



Portafolio	Propiedades	ABR (m2)	Renta Anualizada*	% Ingresos	Renta Anualizada USD*	% Ocupación	Vigencia contratos
Industrial	26	423,869.9	716,230.9	58.0%	40,927.5	100.0%	6.2
Educativo	3	43,081.8	120,680.4	9.8%	6,896.0	100.0%	3.8
Comercio	70	25,183.9	45,525.3	3.7%	2,601.4	100.0%	3.3
Logística	11	39,431.7	52,793.1	4.3%	3,016.8	100.0%	3.4
Centros de ingeniería	5	24,923.7	85,323.2	6.9%	4,875.6	100.0%	4.2
Total	115	556,491.0	1,020,552.9	82.6%	58,317.3	100.0%	6.2
Agroindustrial	3	2,118 ha	214,554.3	17.4%	12,260.2	100.0%	12.8
Total	118		1,235,107.1	100%	70,577.6	100.0%	6.7

*miles de pesos

**TC \$17.5 para conversión rentas en USD

Portafolio Fibra Nova	1T23	1T24	Var %
Renta Promedio / sqft	USD	USD	%
Industrial	7.56	7.59	0.4%
Logística	4.57	6.20	35.7%
Oficinas	14.21	15.28	7.5%
	Ps.	Ps.	%
Educativo	245.23	260.24	6.1%
Comercial	172.89	167.94	-2.9%

Área bruta rentable y renta anualizada por sector o giro

Industrial	1T23	1T24	Var %
Número de Propiedades	25	26	4.00%
ABR en m2	419,314	423,870	1.09%
Renta Anualizada (MXN)	629,491	716,231	13.78%
Vigencia contratos	7.7	6.2	-20.30%
Ocupación	100%	100%	0.00%

Educativo	1T23	1T24	Var %
Número de propiedades	3	3	0.00%
ABR en m2	43,082	43,082	0.00%
Renta Anualizada (MXN)	113,718	120,680	6.12%
Vigencia contratos	5.0	3.8	-24.68%
Ocupación	100%	100%	0.00%

Comercio	1T23	1T24	Var %
Número de propiedades	66	70	6.06%
ABR en m2	23,431	25,184	7.48%
Renta Anualizada (MXN)	43,605	45,525	4.40%
Vigencia contratos	4.3	3.3	-24.06%
Ocupación	100%	100%	0.00%

Logística	1T23	1T24	Var %
Número de propiedades	11	11	0.00%
ABR en m2	39,432	39,432	0.00%
Renta Anualizada (MXN)	49,688	52,793	6.25%
Vigencia contratos	4.1	3.4	-17.10%
Ocupación	100%	100%	0.00%

Centros de Ingeniería	1T23	1T24	Var %
Número de propiedades	5	5	0.00%
ABR en m2	24,924	24,924	0.00%
Renta Anualizada (MXN)	82,236	85,323	3.75%
Vigencia contratos	5.4	4.2	-22.31%
Ocupación	100%	100%	0.00%

Portafolio Fibra Nova	1T23	1T24	Var %
Número de propiedades	110	115	4.55%
ABR en m2	550,182	556,491	1.15%
Renta Anualizada (MXN)	918,739	1,020,553	11.08%
Vigencia contratos	7.0	6.2	-12.31%
Ocupación	100%	100%	0.00%

*No incluye portafolio agroindustrial

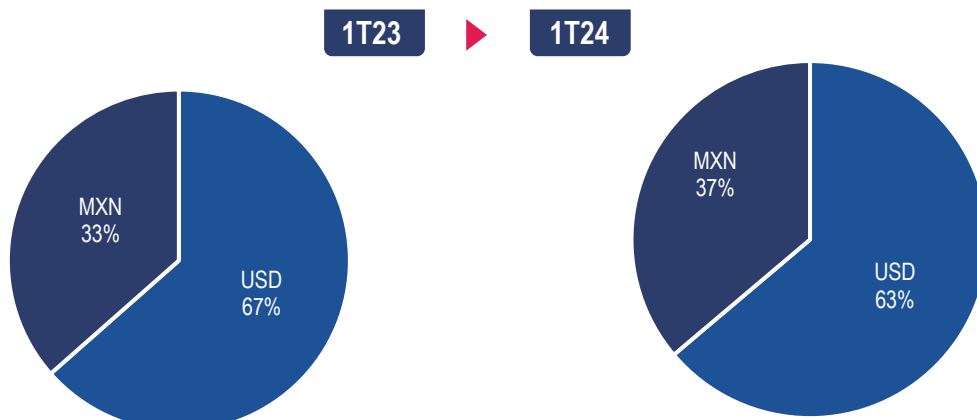
Composición por clientes principales

Al 31 de marzo de 2024 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	BIVA	México	125,019.4	3.0	26.4%
2	RR Donnelley	Industrial	Electrónicos	Privada	Holanda	15,055.0	2.9	1.4%
3	Beckers	Industrial	Electrónicos	Privada	Suecia	5,001.4	1.2	0.6%
4	ERAE	Industrial	Automotriz	Privada	Corea del Sur	4,952.8	4.5	0.5%
5	Hakkai	Industrial	Automotriz	Privada	Japón	5,087.9	2.3	0.5%
6	Weiss-Aug	Industrial	Plásticos	Privada	E.U.A.	2,637.9	3.2	0.4%
7	Alt Technologies	Industrial	Automotriz	Privada	Holanda	5,749.0	4.5	0.5%
8	Leggett & Platt Inc.	Industrial	Automotriz y Mobiliaria	NYSE	U.S.A.	31,311.4	3.3	2.2%
9	BRP	Industrial	Automotriz	Nasdaq	Canadá	8,013.2	1.8	0.7%
10	Veritiv	Industrial	Logística	NYSE	E.U.A.	15,156.6	0.9	1.1%
11	Flexsteel	Industrial	Mobiliaria	Privada	E.U.A.	12,210.9	0.8	1.3%
12	BWI	Industrial	Automotriz	Privada	E.U.A.	16,950.2	7.7	1.9%
13	Electrolux	Industrial	Electrodomésticos	Nasdaq	Suecia	17,826.0	11.8	1.8%
14	Stanley Black & Decker	Industrial	Herramientas	NYSE	E.U.A.	46,392.2	7.8	5.5%
15	Tecma	Industrial	Exportación	Privada	México	15,175.8	4.8	1.5%
16	Essilor	Industrial	Instrumentos ópticos	ENXTPA	Francia	24,048.3	8.6	2.9%
17	Avant	Industrial	Electrónicos	Privada	E.U.A.	11,798.6	1.7	1.0%
18	Regal Rexnord	Industrial	Automotriz	NYSE	E.U.A.	11,667.6	14.6	2.2%
19	Lear Corporation	Industrial	Automotriz	NYSE	E.U.A.	22,583.7	7.5	2.5%
20	ZF	Industrial	Automotriz	Privada	E.U.A.	14,092.2	9.5	2.8%
21	Laureate	Educación	Universidad	Privada	E.U.A.	43,081.8	3.8	9.8%
22	CEMEX	Centros de ingeniería	Construcción	BMV	México	1,000.0	3.6	0.2%
23	Merkafon	Centros de ingeniería	Marketing	Privada	México	6,512.0	1.0	0.7%
24	Fortune Brands	Industrial	Productos hogar	NYSE	E.U.A.	26,174.4	8.1	2.8%
25	Visteon	Centros de ingeniería	Automotriz	NYSE	E.U.A.	51,388.1	8.7	10.0%
26	Truper	Logística	Industria Ferretera	Privada	México	11,799.0	2.8	1.0%
27	International Paper	Logística	Empaques	NYSE	E.U.A.	5,805.6	4.9	0.5%
	Grupo Bafar - Agroindustrial	Agroindustrial	Agroindustrial	BIVA	México	21,181,500.0	12.8	17.4%

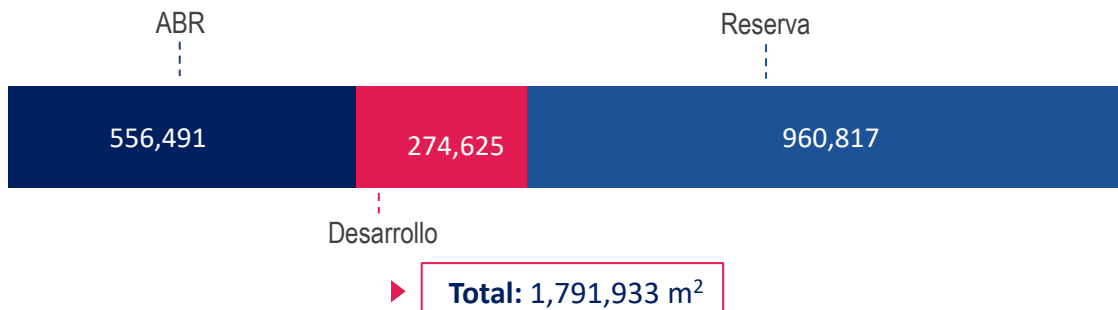
Rentas por moneda

Al 31 de marzo de 2024, el porcentaje de los ingresos denominados en moneda nacional corresponde al 37.3% y el restante 62.7% a ingresos denominados en dólar estadounidense.



Reservas territoriales

A finales de 2023 firmamos un acuerdo vinculante para la adquisición de 50 hectáreas de reserva territorial en la ciudad de Chihuahua. Al cierre del primer trimestre de 2024 contábamos con un total de 960,817 metros cuadrados de tierra en breña para el desarrollo de nuevos proyectos.



Portafolio Agroindustrial

21,180,000 m²

Proyectos en desarrollo

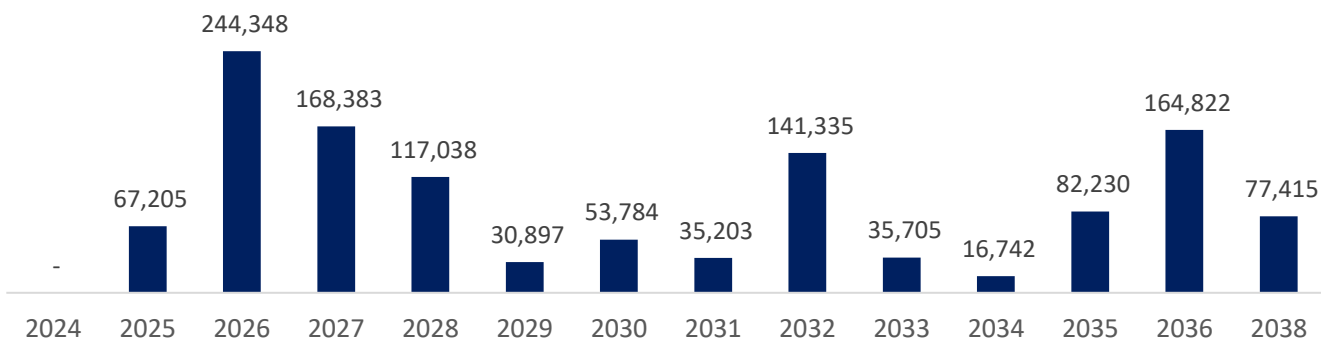
Nuestro pipeline de proyectos en desarrollo se concentra principalmente en las naves especulativas que estamos desarrollando en nuestro nuevo parque industrial de Juárez, las naves especulativas y los trabajos de urbanización del Parque Bafar 3 de Chihuahua y los trabajos de urbanización en el Parque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

Proyectos	Tipo	Segmento	Ubicación	ABR (m2)	Superficie Total
Parque Tecnológico Bafar 3/ Nave A1	Especulativo	Industrial	Chihuahua	7,641	19,296
Parque Tecnológico 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 Tecnológico 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
118	Propiedades
556,491	ABR (m ²)
2,118 ha	Portafolio Agroindustrial
100%	Ocupacion
1,235,107	Renta Anualizada
6.7	Años vencimiento

// Resultados Financieros

Ingresos Totales

Durante el primer trimestre, se generamos ingresos totales por un monto de \$303.8 millones, siendo \$295.9 millones de estos ingresos derivados de rentas. En comparación con el mismo periodo del año anterior, los ingresos totales experimentaron un incremento del 16.8%, superando los \$260.1 millones reportados en el primer trimestre de 2023. Este crecimiento se atribuye principalmente al comienzo de la renta de las naves de Essilor, Regal, ZF y la nueva propiedad agroindustrial. 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 28.0% en comparación al 2023.

Análisis de propiedades iguales

Los ingresos por arrendamiento de propiedades iguales del primer trimestre de 2024 presentan una contracción del 4.0% 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 \$18.9 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 trimestre, los gastos de operación alcanzaron la suma de \$7.8 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 \$21.0 millones de pesos, representando un aumento en comparación con los \$17.2 millones del mismo trimestre del año anterior. Dentro de este monto, \$7.8 millones de pesos corresponden a gastos erogados por Fibra Nova en nombre de algunos inquilinos, los cuales nos fueron reembolsados.

Otros ingresos

En el transcurso del trimestre, se generó como ingreso extraordinario \$37.8 millones de pesos asociado principalmente a la venta de una propiedad. Como resultado de esta situación, la utilidad de operación del trimestre se sitúa en \$312.7 millones de pesos, exhibiendo un margen operativo del 102.9%.

Gasto y Producto Financiero

Los gastos por intereses ascendieron a \$30.9 millones de pesos los cuales presentan una disminución del 35.0% en relación con los \$47.5 millones del año anterior debido a una reducción en nuestros pasivos con costos en comparación al año anterior, cabe mencionar que las tasas de interés y el tipo de cambio han disminuido y por lo tanto nuestros costos de financiamiento también han disminuido ligeramente.

Gasto y Producto Financiero

En el trimestre presentamos una utilidad cambiaria por \$179.1 millones de pesos y registramos un beneficio por revaluación de propiedades por \$154.7 millones de pesos.

Utilidad neta e impuestos a la utilidad

Debido a lo expuesto, la utilidad neta registró un total de \$615.6 millones de pesos, reflejando una disminución en contraste con los \$697.8 millones del año anterior, esta disminución atiende principalmente a un mayor beneficio cambiario en el primer trimestre del año pasado.

EBITDA

El EBITDA alcanzó la cifra de \$312.9 millones de pesos, exhibiendo un margen EBITDA del 103.0% en relación con los ingresos totales. Se observa un aumento del 29.4% en comparación con los \$241.8 millones del periodo correspondiente al año anterior. El EBITDA ajustado sin los efectos de los ingresos extraordinarios del trimestre se colocó en \$275.1 millones de pesos con un margen del 90.6% y un incremento del 16.7% en comparación al año anterior.

NOI

El Ingreso Operativo Neto (NOI) se elevó a \$295.9 millones de pesos, mostrando un margen con respecto a los ingresos totales del 97.4%. Esta cifra denota un incremento del 17.0%, contrastando con los \$253.0 millones del ejercicio anterior.

FFO

Fibra Nova sigue la metodología recomendada por Amefibra para estandarizar el cálculo del FFO en la industria mexicana. En consecuencia, el FFO ajustado se ubicó en \$246.7 millones, con un margen FFO del 81.2% y un incremento en dólares del 28.4%. Para obtener información más detallada, se recomienda consultar la sección de anexos.

// Balance General

Efectivo

Respecto a la posición de efectivo, al 31 de marzo de 2024 Fibra Nova contaba con \$219.7 millones de pesos.

Capital de Trabajo

A fecha del 31 de marzo de 2024, las cuentas pendientes de cobro a clientes alcanzaron la suma de \$23.1 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 \$111.3 millones de pesos.

Propiedades de inversión y otros activos no circulantes

Al 31 de marzo de 2024, el valor de las propiedades de inversión era de \$16,101.2 millones de pesos. De los cuales \$864,8 millones corresponden a propiedades que se están desarrollando como especulativo en el parque industrial de Ciudad Juárez 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 \$479.8 millones de pesos.

	Portafolio Inicial	Inversiones	Revaluación	Conversión Moneda	Portafolio 2024
Propiedades de inversión	3,803,820	12,371,210	2,506,616	(2,580,404)	16,101,242

Deuda Bancaria

Al 31 de marzo de 2024, la deuda bancaria ascendía a \$5,220.9 millones. De los cuales el 100% corresponde a deuda bancaria denominada en dólares.

	Denominación	Tasa	Garantía	Vencimiento	Monto
Bancomext	USD	2.85%	Si	28.03.2028	467,332
Bancomext	USD	SOFR + 1.80%	Si	20.09.2028	315,319
Bancomext	USD	3.10%	Si	20.09.2028	216,845
Scotiabank	USD	3.50%	Si	26.12.2025	198,241
Scotiabank	USD	3.60%	Si	24.02.2027	476,247
Inbursa	USD	5.90%	Si	16.11.2027	1,653,230
BBVA	USD	5.35%	Si	31.12.2027	248,392
BBVA	USD	5.50%	Si	28.02.2028	322,740
Total Deuda Largo Plazo					3,898,346
- Porción circulante					86,818

*Cifras expresadas en miles de pesos

	Denominación	Tasa	Garantía	Vencimiento	Monto
Inbursa	USD	SOFR + 1.35%	No	09.05.2024	82,662
Inbursa	USD	SOFR + 1.35%	No	09.05.2024	247,985
BBVA	USD	SOFR + 1.15%	No	20.09.2024	165,323
HSBC	USD	SOFR + 1.25%	No	24.06.2024	165,323
HSBC	USD	SOFR + 1.25%	No	13.06.2024	330,646
HSBC	USD	SOFR + 1.25%	No	24.07.2024	165,323
HSBC	USD	SOFR + 1.25%	No	13.05.2024	165,323
Total Deuda Corto Plazo					1,322,584

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 marzo de 2024, 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)	33.0%	≤ 50%	Ok
Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda	21.75	≥ 1.0x	Ok
Nivel de apalancamiento	1.52		Ok

Índice de Cobertura

		1T24
Efectivo y Equivalente de Efectivo	31 de marzo 2024	219,689
IVA por recuperar	31 de marzo 2024	111,320
Utilidad de Operación despues Distribuciones	Siguientes 4 trimestres	290,455
Lineas de Credito Disponibles	31 de marzo 2024	5,692,898
Pago de intereses*	Siguientes 4 trimestres	203,194
Amortización de Capital*	Siguientes 4 trimestres	87,092
Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda		21.75

*Estimado próximos 4 trimestres

Endeudamiento (LTV)

	1T23	2T23	3T23	4T23	1T24
Deuda total	6,510,482	4,089,244	4,372,305	5,065,374	5,451,590
Activos Totales	13,610,554	13,900,980	14,717,502	15,939,675	16,519,205
Endeudamiento (LTV)	47.8%	29.4%	29.7%	31.8%	33.0%

Indicadores clave de la Deuda

2.7 años

Plazo promedio de la deuda

AA- (mex)

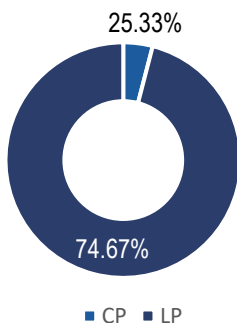
Calificación Crediticia

5.52%

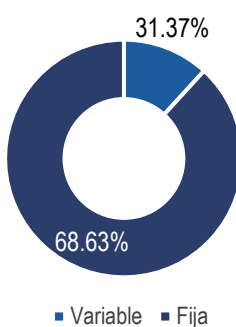
Tasa de interés promedio ponderada

Composición de la deuda

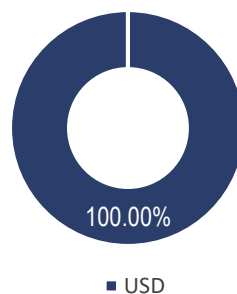
Tipo de Plazo



Tipo de Tasa



Tipo de Moneda



Partes Relacionadas

Prestamos con partes relacionadas

Al 31 de marzo de 2024 se contaba con una deuda por \$230.7 millones de pesos con Sofivex SOFOM por los préstamos que se muestran continuación:

	Denominación	Tasa	Garantía	Vencimiento	Monto
Sofivex SOFOM	USD	3.75%	No	31.12.2025	230,660
Total Deuda Vextor					230,660

Emisión de capital

El 5 de enero anunciamos la emisión de 17,758,621 CBFIs a un precio de \$29.00 pesos por CBFI, por un monto de \$515 millones de pesos para cubrir la contraprestación correspondiente a la adquisición de una propiedad agroindustrial ubicada en el municipio de Chihuahua. Se encuentra arrendada a 15 años en un contrato triple neto (NNN) en dólares.

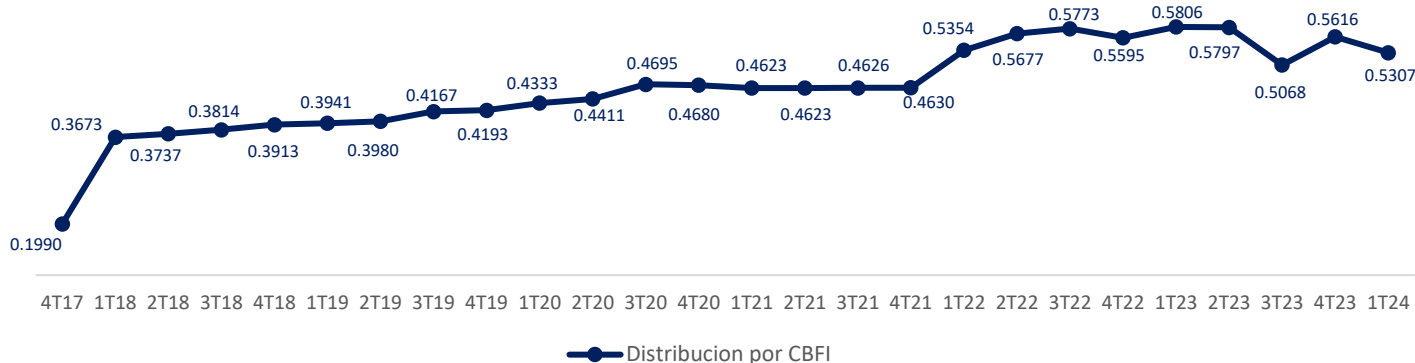
Fondo de Recompra

Al 31 de marzo de 2024, el fondo de recompra se encontraba compuesto por 742,280 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 \$244,482,000 pesos con un factor de \$0.5306641434684 pesos por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Nova el 28 de febrero de 2024.

	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23	4T23	1T24
CBFIS en circulación (en miles)	335,760	335,760	335,560	429,462	429,488	460,709	460,742
Precio del CBFI (inicio de año)	24.99	24.99	29.68	29.68	29.68	29.68	28.10
Precio del CBFI (cierre del trimestre)	29.49	29.75	31.48	30.02	28.30	28.23	28.72
Monto de la distribución (en miles)	193,837	187,868	194,819	194,541	217,656	249,198	244,482
Distribución por CBFI trimestral	0.5773	0.5595	0.5806	0.5797	0.5068	0.5616	0.5307
Rendimiento de la distribución anualizada (Inicio del año)	9.24%	8.96%	7.82%	7.81%	6.83%	7.57%	7.55%



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 marzo se han reconocido \$2,461.4 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 \$244,482,000 pesos con un factor de \$0.5306641434684 pesos por CBFi en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Nova el 28 de febrero de 2024.

El 5 de enero de 2024, se adquirió una propiedad agroindustrial pagadera con CBFIs por un monto de \$515,000,090 pesos al precio de \$29.00 pesos por CBFi. La ubicación de la propiedad es en Chihuahua y está arrendada a 15 años en un contrato triple neto (NNN) en dólares.

// 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 determinará 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 pérdidas 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 pérdidas en venta de propiedades, efectos por revaluación de propiedades, impuestos por enajenación de activos inmobiliarios, pérdidas 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 1T24

Fibra Nova le extiende la invitación para participar en su conferencia trimestral para comentar los resultados del primer trimestre de 2024.

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 enero al 31 de marzo de 2024 y 2023.

En miles de pesos.

	1T2023	1T2024
Ingresos por rentas de periodo	252,040	295,982
Otros ingresos operativos	8,077	7,841
Ingresos Totales	260,117	303,823
Gastos operación	7,099	7,854
Ingreso Operativo Neto (NOI)	253,018	295,969
Gastos por cuenta del inquilino	8,077	7,841
Servicios de administración	9,130	13,184
Otros gastos (ingresos)	(5,982)	(37,760)
Utilidad de Operación	241,793	312,704
Gasto financiero	47,475	30,862
Producto financiero	(77)	(37)
Perdida (utilidad) cambiaria	(373,356)	(179,085)
Revaluación de propiedades de inversión	(130,028)	(154,669)
Utilidad antes de impuestos	697,779	615,633
Impuestos	-	-
Utilidad neta	697,779	615,633
Depreciación y Amortización	38	189
Revaluación de propiedades	(130,028)	(154,669)
Fluctuación cambiaria no realizada	(350,694)	(176,804)
Provisiones Bono Ejecutivo	(302)	78
Otros efectos	(5,982)	(37,760)
FFO	210,811	246,667

Estados de Situación Financiera

Al 31 de marzo de 2024 y 2023.

En miles de pesos.

Activos

	2023	%	2024	%
Efectivo y equivalentes de efectivo	160,260	1%	219,689	1%
Cuentas por Cobrar	6,757	0%	23,092	0%
Impuestos por recuperar	97,875	1%	111,320	1%
Pagos anticipados	7,820	0%	4,464	0%
Activo Circulante	272,712	2%	358,565	2%
Mobiliario y Equipo	943	0%	3,516	0%
Propiedades de Inversión	11,783,558	87%	15,236,485	92%
Propiedades en desarrollo	1,500,094	11%	864,757	5%
Activos por derechos de uso	929	0%	1,684	0%
Otros activos	52,318	0%	54,198	0%
Activo No Circulante	13,337,842	98%	16,160,640	98%
Total Activo	13,610,554	100%	16,519,205	100%

Pasivos y Patrimonio

Prestamos de instituciones financieras	73,679	1%	1,409,402	9%
Cuentas por pagar	223,428	2%	182,710	1%
Impuestos por pagar	166	0%	305	0%
Pasivo Circulante	297,273	2%	1,592,417	10%
Prestamos de instituciones financieras a largo plazo	4,262,954	31%	3,811,528	23%
Otros pasivos con costo a largo plazo	2,173,849	16%	230,660	1%
Depositos en garantía de clientes	25,926	0%	25,926	0%
Pasivos por beneficios a empleados	87	0%	114	0%
Pasivos por arrendamiento	1,070	0%	1,942	0%
Pasivo No Circulante	6,463,886	47%	4,070,170	25%
Total Pasivo	6,761,159	50%	5,662,587	34%
Patrimonio Contribuido	3,642,737	27%	6,331,152	38%
Fondo de Recompra	(5,956)	0%	(23,537)	0%
Utilidades Acumuladas	4,108,838	30%	6,394,824	39%
Utilidad del Ejercicio	697,779	5%	615,632	4%
Otro Resultado Integral	(1,594,003)	-12%	(2,461,453)	-15%
Patrimonio del Fideicomiso	6,849,395	50%	10,856,618	66%
Pasivo y Patrimonio del Fideicomiso	13,610,554	100%	16,519,205	100%

Estados de Resultados Trimestral

Por los periodos del 1 de enero al 31 de marzo de 2024 y 2023.

En miles de pesos.

	Trimestral			
	1T2023	%	1T2024	%
Ingresos				
Ingresos por rentas de periodo	252,040	96.9%	295,982	97.4%
Otros ingresos operativos	8,077	3.1%	7,841	2.6%
Ingresos Totales	260,117	100.0%	303,823	100.0%
Gastos Operativos				
Gastos operación	7,099	2.7%	7,854	2.6%
Total Gastos Operativos	7,099	2.7%	7,854	2.6%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	253,018	97.3%	295,969	97.4%
Gastos por cuenta del inquilino	8,077	3.1%	7,841	2.6%
Servicios de administración	9,130	3.5%	13,184	4.3%
Otros gastos (ingresos)	(5,982)	-2.3%	(37,760)	-12.4%
Utilidad de Operación	241,793	93.0%	312,704	102.9%
Gasto financiero	47,475	18.3%	30,862	10.2%
Producto financiero	(77)	0.0%	(37)	0.0%
Perdida (utilidad) cambiaria	(373,356)	-143.5%	(179,085)	-58.9%
Revaluacion de propiedades de inversión	(130,028)	-50.0%	(154,669)	-50.9%
Utilidad antes de impuestos	697,779	268.3%	615,633	202.6%
Impuestos	-	0.0%	-	0.0%
Utilidad neta	697,779	268.3%	615,633	202.6%
EBITDA	241,831	93.0%	312,893	103.0%

Estados de Situación Financiera

Al 31 de marzo de 2024 y 2023.

En miles de dólares (Tipo de cambio: \$16.53)

	2023	%	2024	%
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	8,857	1%	13,289	1%
Cuentas por Cobrar	374	0%	1,397	0%
Impuestos por recuperar	5,409	1%	6,733	1%
Pagos anticipados	432	0%	270	0%
Activo Circulante	15,072	2%	21,689	2%
Mobiliario y Equipo	52	0%	208	0%
Propiedades de Inversión	651,270	87%	925,290	94%
Propiedades en desarrollo	82,909	11%	37,807	4%
Activos por derechos de uso	51	0%	102	0%
Otros activos	2,892	0%	3,278	0%
Activo No Circulante	737,174	98%	966,685	98%
Total Activo	752,246	100%	988,374	100%
Pasivos y Patrimonio				
Prestamos de instituciones financieras	4,072	1%	85,251	9%
Cuentas por pagar	12,349	2%	11,052	1%
Impuestos por pagar	9	0%	18	0%
Pasivo Circulante	16,430	2%	96,321	10%
Prestamos de instituciones financieras a largo plazo	235,611	31%	230,550	23%
Otros pasivos largo plazo	120,147	16%	13,952	1%
Depositos en garantía de clientes	1,433	0%	1,568	0%
Pasivos por beneficios a empleados	5	0%	7	0%
Pasivos por arrendamiento	59	0%	117	0%
Pasivo No Circulante	357,255	47%	246,194	25%
Total Pasivo	373,685	50%	342,515	35%
Patrimonio Contribuido	177,558	24%	334,575	34%
Fondo de Recompra	(314)	0%	(1,347)	0%
Utilidades Acumuladas	187,304	25%	317,208	32%
Utilidad del Ejercicio	14,014	2%	29,472	3%
Otro Resultado Integral	(1)	0%	(34,049)	-3%
Patrimonio del Fideicomiso	378,561	50%	645,859	65%
Pasivo y Patrimonio del Fideicomiso	752,246	100%	988,374	100%

Estados de Resultados Trimestral

Por los periodos del 1 de enero al 31 de marzo de 2024 y 2023.

En miles de dólares.

	1T2023	%	1T2024	%
Ingresos				
Ingresos por rentas de periodo	13,526	96.9%	17,409	97.4%
Otros ingresos operativos	434	3.1%	461	2.6%
Ingresos Totales	13,960	100.0%	17,870	100.0%
Gastos Operativos				
Gastos operación	381	2.7%	484	2.7%
Total Gastos Operativos	381	2.7%	484	2.7%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	13,579	97.3%	17,386	97.3%
Gastos por cuenta del inquilino	433	3.1%	483	2.7%
Servicios de administración de propiedades	490	3.5%	812	4.5%
Otros gastos (ingresos)	(321)	-2.3%	(2,325)	-13.0%
Utilidad de Operación	12,977	93.0%	18,416	103.1%
Gasto financiero	2,548	18.3%	1,815	10.2%
Producto financiero	(4)	0.0%	(2)	0.0%
Perdida (utilidad) cambiaria	3,543	25.4%	(3,669)	-20.5%
Revaluacion de propiedades de inversión	(7,125)	-51.0%	(9,199)	-51.5%
Utilidad antes de impuestos	14,015	100.4%	29,471	164.9%
Impuestos	-	0.0%	-	0.0%
Utilidad neta	14,015	100.4%	29,471	164.9%
EBITDA	12,979	93.0%	18,427	103.1%

Tipo de cambio promedio: \$17.00.



CONTACTO:

Luis Carlos Piñon Reza

Director de Finanzas y Administración

lpinon@fibra-nova.com

Relación con Inversionistas

ir@fibra-nova.com