

FIBRA NOVA

# REPORTE DE RESULTADOS

# 2T24

## Contenido

**Resumen de Resultados del Segundo 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**

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

Relación con Inversionistas
ir@fibra-nova.com

**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**

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

Relación con Inversionistas
ir@fibra-nova.com

FIBRA NOVA

2T24
REPORTE DE RESULTADOS

## Resultados del Segundo Trimestre 2024

**Chihuahua, Chihuahua, a 12 de julio de 2024** Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver Fiduciario del Fideicomiso F/2870 o Fibra Nova. (BIVA: FNOVA) fideicomiso mexicano de infraestructura y bienes raíces dedicado a adquirir, desarrollar, arrendar y administrar propiedades inmobiliarias anuncia sus resultados del segundo trimestre.

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

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

## Información Relevante del Segundo Trimestre de 2024:

- El portafolio inmobiliario de Fibra Nova al 30 de junio estaba compuesto por 120 propiedades.
- Al cierre del 2T24 se contaba con un total de 608,586 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 $307.3 millones de pesos ($17.9 millones de dólares).
- El EBITDA ascendió a $277.9 millones de pesos ($16.2 millones de dólares).
- Durante el trimestre realizamos una distribución en efectivo por $264.9 millones de pesos.

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

Relación con Inversionistas
ir@fibra-nova.com

FIBRA NOVA

2T24 REPORTE DE RESULTADOS

## Información Relevante del Trimestre:
Indicadores Financieros

| | MXN | | | USD | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2T23 | 2T24 | Var % | 2T23 | 2T24 | Var % |
| **Ingresos totales** | 255,164 | 307,311 | 20.4% | 14,357 | 17,937 | 24.9% |
| **Ingresos por rentas** | 247,842 | 298,826 | 20.6% | 13,945 | 17,442 | 25.1% |
| **Ingreso Operativo Neto (NOI)** | 247,372 | 299,443 | 21.0% | 13,919 | 17,479 | 25.6% |
| *Margen NOI %* | 96.9% | 97.4% | | 96.9% | 97.4% | |
| **EBITDA** | 244,097 | 277,945 | 13.9% | 13,735 | 16,228 | 18.2% |
| *Margen EBITDA %* | 95.7% | 90.4% | | 95.7% | 90.5% | |
| **Flujo de Operación (FFO)** | 216,438 | 250,862 | 15.9% | 12,179 | 14,646 | 20.3% |
| **Distribuciones [1]** | 217,656 | 256,825 | 18.0% | 12,247 | 14,994 | 22.4% |
| **Por CBFI:** | | | | | | |
| Distribuciones [1] | 0.5068 | 0.5574 | | 0.0285 | 0.0325 | |

| | | |
|---|---|---|
| **Activo circulante** | 445,844 | 175,390 |
| **Propiedades de Inversión** | 13,398,258 | 17,714,682 |
| **Deuda** | 4,089,244 | 6,382,141 |
| **Pasivo Total** | 4,437,570 | 6,507,999 |
| **Patrimonio del Fideicomiso** | 9,463,410 | 11,441,614 |
| **CBFIs:** | | |
| CBFIs en circulación | 429,461,821 | 460,776,412 |
| **Indicadores operativos** | | |
| Número de propiedades | 112 | 120 |
| Área Bruta Rentable (ABR) | 550,182 | 608,586 |
| Tasa de ocupación | 100% | 100% |
| Plazo promedio de renta remanente | 7.5 | 6.8 |

[1] Las distribuciones del 2T24 son estimadas en base al FFO calculado.

*No incluye el portafolio agroindustrial.

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

Relación con Inversionistas
ir@fibra-nova.com

# Comentarios del Director General

Estimados inversionistas:

Es un placer dirigirme a ustedes en este segundo trimestre de 2024, un periodo que continúa reflejando el sólido y sostenido crecimiento de Fibra Nova. En un entorno macroeconómico dinámico, las variaciones globales en las tasas de interés y la reacción del mercado mexicano a las elecciones de junio, nos beneficiamos del aumento en el tipo de cambio entre el peso mexicano y el dólar estadounidense. Confiamos en que, gracias a los sólidos fundamentos de Fibra Nova, nuestro negocio seguirá adelante. Este entorno nos permitirá continuar con nuestras estrategias de crecimiento y expansión, beneficiando nuestras operaciones y oportunidades de inversión.

Este trimestre, hemos firmado un contrato de arrendamiento con Brake Parts Inc. por 10 años para un edificio industrial de 312,540 pies cuadrados en el Parque Industrial Bafar en Ciudad Juárez y con ATI Inc por otros 10 años para un edifico de 248,210 pies cuadrados en el Parque Tecnológico Norte en la ciudad de Chihuahua. Además, llevamos a cabo el evento protocolario por la inauguración de la nave industrial de Regal Rexnord en el Parque Tecnológico Bafar III. Reforzando nuestra posición como socio estratégico de confianza y un jugador clave en la relocalización de empresas extranjeras en el país lo que contribuye significativamente al desarrollo industrial de la región.

En cuanto a nuestras operaciones financieras, nuestros ingresos del segundo trimestre superaron los $307.3 millones de pesos, con un crecimiento de doble dígito en EBITDA, manteniendo nuestro margen EBITDA por encima del 90%. Estos resultados robustos demuestran nuestra capacidad para generar valor consistente y subrayan nuestra posición como una inversión atractiva y confiable.

Agradezco sinceramente su continuo respaldo y confianza mientras avanzamos con determinación hacia un futuro lleno de oportunidades. Estamos entusiasmados por los desafíos que vienen y confiamos en nuestra capacidad para seguir superándolos, siempre comprometidos a generar valor para nuestros inversionistas.

**Guillermo Medrano**

*Director General*

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

Relación con Inversionistas
ir@fibra-nova.com

## 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 $18.0 pesos por dólar. Se considera ocupación aquellos edificios que hayan sido rentados alguna vez y que se encuentran no vacantes.

Al 30 de junio de 2024 nuestro portafolio estaba compuesto por 120 propiedades y un total de 608,586 metros cuadrados de ABR y 2,118 hectáreas del portafolio agroindustrial.

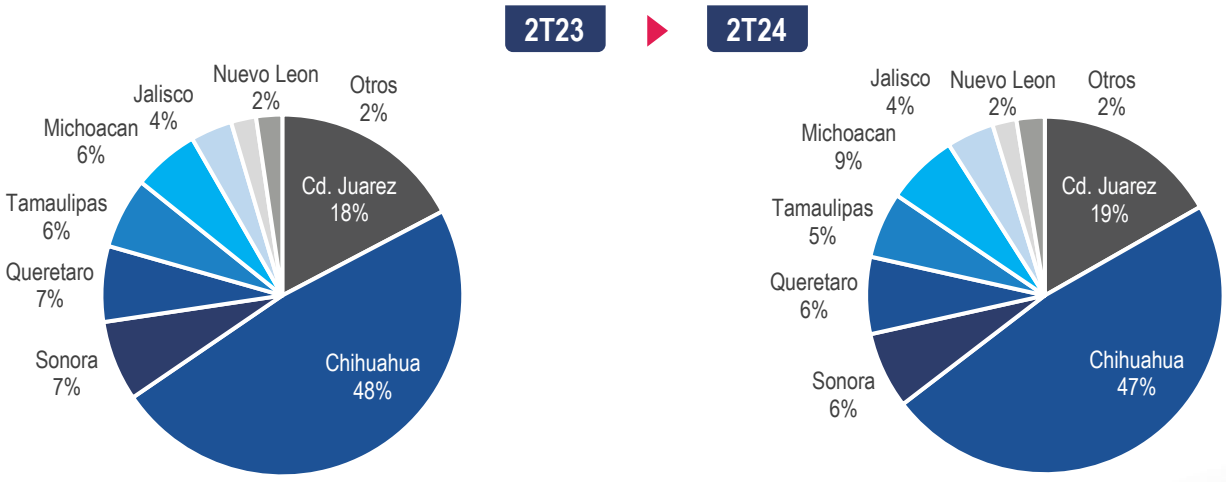
## Diversificación geográfica del ingreso

Nuestro portafolio se encuentra diversificado geográficamente de la siguiente forma: el estado de Chihuahua con una mayor concentración al ubicarse en 66.3%, seguido por Michoacán con 9.4%, Querétaro 5.9%, Sonora con 5.8%, y Tamaulipas con 5.1%.

| Portafolio | Propiedades | ABR (m2) | Renta Anualizada* | % Ingresos | Renta Anualizada USD* | % Ocupación | Vigencia contratos |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Chihuahua | 31 | 184,850.4 | 430,566.1 | 31.4% | 23,920.3 | 100.0% | 8.1 |
| Cd. Juarez | 21 | 186,248.2 | 261,262.2 | 19.1% | 14,514.6 | 100.0% | 6.6 |
| Sonora | 14 | 54,643.9 | 79,320.6 | 5.8% | 4,406.7 | 100.0% | 7.0 |
| Queretaro | 5 | 23,174.1 | 80,256.9 | 5.9% | 4,458.7 | 100.0% | 4.9 |
| Tamaulipas | 6 | 49,438.9 | 69,664.0 | 5.1% | 3,870.2 | 100.0% | 6.0 |
| Michoacan | 2 | 47,152.0 | 129,074.0 | 9.4% | 7,170.8 | 100.0% | 3.2 |
| Jalisco | 3 | 26,630.4 | 48,491.3 | 3.5% | 2,694.0 | 100.0% | 3.8 |
| Nuevo Leon | 3 | 17,679.9 | 25,054.4 | 1.8% | 1,391.9 | 100.0% | 2.5 |
| Otros | 32 | 18,768.5 | 29,460.2 | 2.1% | 1,636.7 | 100.0% | 3.3 |
| **Total** | **117** | **608,586.4** | **1,153,149.7** | **84.1%** | **64,063.9** | **100.0%** | **6.4** |
| Chihuahua Agro | 3 | 2,118 ha | 217,231.3 | 15.9% | 12,068.4 | 100.0% | 12.5 |
| **Total** | **120** | | **1,370,380.9** | **100%** | **76,132.3** | **100.0%** | **6.8** |

*miles de pesos

**TC $17.5 para conversion rentas en USD



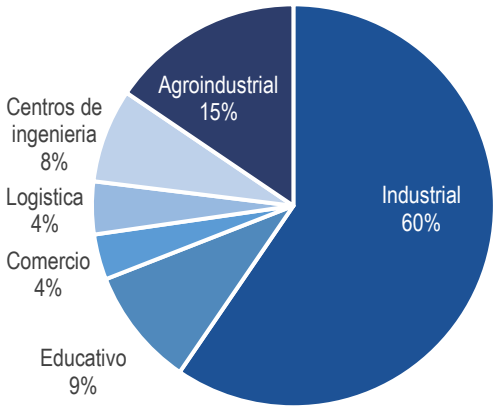

Luis Carlos Piñon Reza
Director de Finanzas y Administración
lpinon@fibra-nova.com

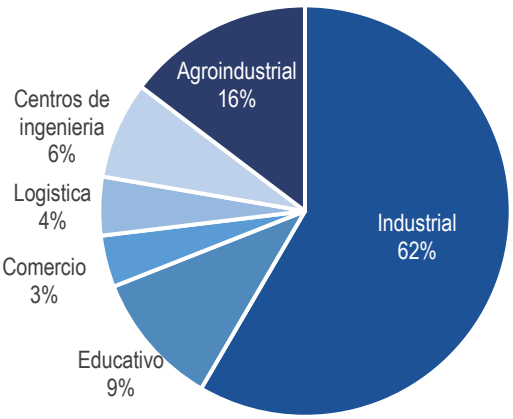
Relación con Inversionistas
ir@fibra-nova.com

## Distribución por sector o giro

Fibra Nova mantiene una diversificación del ingreso en sectores económicos de alto dinamismo. Al 30 de junio de 2024, el portafolio inmobiliario se encontraba distribuido de la siguiente forma: el 61.8% corresponde al sector industrial, 15.7% agroindustrial, 8.8% educativo, centros de ingeniería 6.3%, logística 3.8% y comercio 3.3%.

2T23 ▶ 2T24




| Portafolio | Propiedades | ABR (m2) | Renta Anualizada* | % Ingresos | Renta Anualizada USD* | % Ocupación | Vigencia contratos |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Industrial** | 28 | 475,965.3 | 847,567.5 | 61.8% | 47,087.1 | 100.0% | 6.5 |
| **Educativo** | 3 | 43,081.8 | 120,680.4 | 8.8% | 6,704.5 | 100.0% | 3.5 |
| **Comercio** | 70 | 25,183.9 | 45,525.3 | 3.3% | 2,529.2 | 100.0% | 3.0 |
| **Logistica** | 11 | 39,431.7 | 52,638.2 | 3.8% | 2,924.3 | 100.0% | 3.1 |
| **Centros de ingenieria** | 5 | 24,923.7 | 86,738.4 | 6.3% | 4,818.8 | 100.0% | 4.0 |
| **Total** | **117** | **608,586.4** | **1,153,149.7** | **84.1%** | **64,063.9** | **100.0%** | **6.4** |
| **Agroindustrial** | 3 | 2,118 ha | 217,231.3 | 15.9% | 12,068.4 | 100.0% | 12.5 |
| **Total** | **120** | | **1,370,380.9** | **100%** | **76,132.3** | **100.0%** | **6.8** |

*miles de pesos

**TC $18.0 para conversion rentas en USD

| Portafolio Fibra Nova | 2T23 | 2T24 | Var % | 1T24 | Var % |
|---|---|---|---|---|---|
| **Renta Promedio / sqft** | **USD** | **USD** | **%** | **USD** | **%** |
| **Industrial** | 7.56 | 8.10 | 7.2% | 7.59 | 6.8% |
| **Logistica** | 4.57 | 6.20 | 35.7% | 6.20 | 0.0% |
| **Oficinas** | 14.21 | 15.29 | 7.6% | 15.28 | 0.1% |
| | **Ps.** | **Ps.** | **%** | **Ps.** | **%** |
| **Educativo** | 245.23 | 260.24 | 6.1% | 260.24 | 0.0% |
| **Comercial** | 172.89 | 167.94 | -2.9% | 167.94 | 0.0% |

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

Relación con Inversionistas
ir@fibra-nova.com

## Área bruta rentable y renta anualizada por sector o giro

| Industrial | 2T23 | 2T24 | Var % | 1T24 | Var % |
|---|---|---|---|---|---|
| Número de Propiedades | 25 | 28 | 12.00% | 26 | 7.69% |
| ABR en m2 | 419,314 | 475,965 | 13.51% | 423,870 | 12.29% |
| Renta Anualizada (MXN) | 647,487 | 847,567 | 30.90% | 730,662 | 16.00% |
| Vigencia contratos | 7.3 | 6.5 | -10.13% | 6.2 | 5.25% |
| Ocupación | 100% | 100% | 0.00% | 100% | 0.00% |

| Educativo | 2T23 | 2T24 | Var % | 1T24 | Var % |
|---|---|---|---|---|---|
| Número de propiedades | 3 | 3 | 0.00% | 3 | 0.00% |
| ABR en m2 | 43,082 | 43,082 | 0.00% | 43,082 | 0.00% |
| Renta Anualizada (MXN) | 113,718 | 120,680 | 6.12% | 120,680 | 0.00% |
| Vigencia contratos | 4.5 | 3.5 | -21.94% | 3.8 | -6.58% |
| Ocupación | 100% | 100% | 0.00% | 100% | 0.00% |

| Comercio | 2T23 | 2T24 | Var % | 1T24 | Var % |
|---|---|---|---|---|---|
| Número de propiedades | 66 | 70 | 6.06% | 70 | 0.00% |
| ABR en m2 | 23,431 | 25,184 | 7.48% | 25,184 | 0.00% |
| Renta Anualizada (MXN) | 43,605 | 45,525 | 4.40% | 45,525 | 0.00% |
| Vigencia contratos | 3.9 | 3.0 | -23.03% | 3.3 | -7.65% |
| Ocupación | 100% | 100% | 0.00% | 100% | 0.00% |

| Logística | 2T23 | 2T24 | Var % | 1T24 | Var % |
|---|---|---|---|---|---|
| Número de propiedades | 11 | 11 | 0.00% | 11 | 0.00% |
| ABR en m2 | 39,432 | 39,432 | 0.00% | 39,432 | 0.00% |
| Renta Anualizada (MXN) | 50,309 | 52,638 | 4.63% | 52,987 | -0.66% |
| Vigencia contratos | 3.6 | 3.1 | -12.10% | 3.4 | -7.29% |
| Ocupación | 100% | 100% | 0.00% | 100% | 0.00% |

| Centros de Ingeniería | 2T23 | 2T24 | Var % | 1T24 | Var % |
|---|---|---|---|---|---|
| Número de propiedades | 5 | 5 | 0.00% | 5 | 0.00% |
| ABR en m2 | 24,924 | 24,924 | 0.00% | 24,924 | 0.00% |
| Renta Anualizada (MXN) | 83,661 | 86,738 | 3.68% | 86,684 | 0.06% |
| Vigencia contratos | 4.9 | 4.0 | -19.64% | 4.2 | -5.95% |
| Ocupación | 100% | 100% | 0.00% | 100% | 0.00% |

| Portafolio Fibra Nova | 2T23 | 2T24 | Var % | 1T24 | Var % |
|---|---|---|---|---|---|
| Número de propiedades | 110 | 117 | 6.36% | 115 | 1.74% |
| ABR en m2 | 550,182 | 608,586 | 10.62% | 556,491 | 9.36% |
| Renta Anualizada (MXN) | 938,781 | 1,153,150 | 22.83% | 1,036,539 | 11.25% |
| Vigencia contratos | 6.4 | 6.4 | 0.02% | 6.2 | 3.20% |
| Ocupación | 100% | 100% | 0.00% | 100% | 0.00% |

*No incluye portafolio agroindustrial

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

Relación con Inversionistas
ir@fibra-nova.com

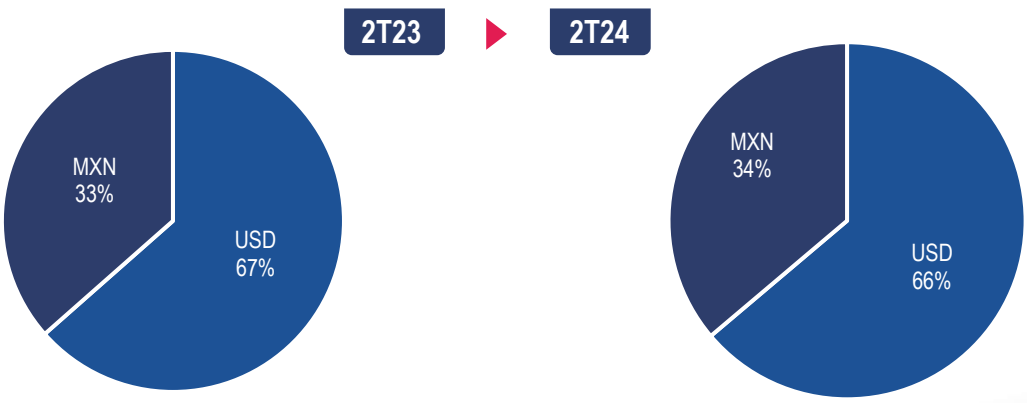
## Composición por clientes principales

Al 30 de junio de 2024 teníamos firmados contratos con 29 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 | 2.8 | 23.7% |
| 2 | **Visteon** | Centros de ingeniería | Automotriz | NYSE | E.U.A. | 51,388.1 | 8.4 | 9.2% |
| 3 | **Laureate** | Educación | Universidad | Privada | E.U.A. | 43,081.8 | 3.5 | 8.8% |
| 4 | **Stanley Black & Decker** | Industrial | Herramientas | NYSE | E.U.A. | 46,392.2 | 7.6 | 5.1% |
| 5 | **Brake Parts Inc.** | Industrial | Automotriz | Privada | E.U.A. | 29,036.0 | 10.4 | 4.2% |
| 6 | **ATI Inc** | Industrial | Metalúrgica | Privada | E.U.A. | 23,059.5 | 10.0 | 4.1% |
| 7 | **ZF** | Industrial | Automotriz | Privada | E.U.A. | 14,092.2 | 9.3 | 2.7% |
| 8 | **Essilor** | Industrial | Instrumentos ópticos | ENXTPA | Francia | 24,048.3 | 8.3 | 2.7% |
| 9 | **Fortune Brands** | Industrial | Productos hogar | NYSE | E.U.A. | 26,174.4 | 7.9 | 2.6% |
| 10 | **Lear Corporation** | Industrial | Automotriz | NYSE | E.U.A. | 22,583.7 | 7.3 | 2.3% |
| 11 | **Leggett & Platt Inc.** | Industrial | Automotriz y Mobiliaria | NYSE | U.S.A. | 31,311.4 | 3.1 | 2.1% |
| 12 | **Regal Rexnord** | Industrial | Automotriz | NYSE | E.U.A. | 11,667.6 | 14.3 | 2.1% |
| 13 | **BWI** | Industrial | Automotriz | Privada | E.U.A. | 16,950.2 | 7.4 | 1.8% |
| 14 | **Electrolux** | Industrial | Electrodomésticos | Nasdaq | Suecia | 17,826.0 | 11.5 | 1.7% |
| 15 | **Tecma** | Industrial | Exportación | Privada | México | 15,175.8 | 4.5 | 1.4% |
| 16 | **RR Donnelley** | Industrial | Electrónicos | Privada | Holanda | 15,055.0 | 2.7 | 1.3% |
| 17 | **Flexsteel** | Industrial | Mobiliaria | Privada | E.U.A. | 12,210.9 | 0.6 | 1.2% |
| 18 | **Veritiv** | Industrial | Logística | NYSE | E.U.A. | 15,156.6 | 0.6 | 1.0% |
| 19 | **Avant** | Industrial | Electrónicos | Privada | E.U.A. | 11,798.6 | 1.5 | 0.9% |
| 20 | **Truper** | Logistica | Industria Ferretera | Privada | México | 11,799.0 | 2.5 | 0.9% |
| 21 | **BRP** | Industrial | Automotriz | Nasdaq | Canadá | 8,013.2 | 1.5 | 0.7% |
| 22 | **Merkafon** | Centros de ingeniería | Marketing | Privada | México | 6,512.0 | 0.8 | 0.6% |
| 23 | **Beckers** | Industrial | Electrónicos | Privada | Suecia | 5,001.4 | 0.9 | 0.6% |
| 24 | **International Paper** | Logistica | Empaques | NYSE | E.U.A. | 5,805.6 | 4.7 | 0.5% |
| 25 | **ERAE** | Industrial | Automotriz | Privada | Corea del Sur | 4,952.8 | 4.3 | 0.5% |
| 26 | **Alt Technologies** | Industrial | Automotriz | Privada | Holanda | 5,749.0 | 4.2 | 0.5% |
| 27 | **Hakkai** | Industrial | Automotriz | Privada | Japón | 5,087.9 | 2.0 | 0.4% |
| 28 | **Weiss-Aug** | Industrial | Plásticos | Privada | E.U.A. | 2,637.9 | 3.0 | 0.3% |
| 29 | **CEMEX** | Centros de ingeniería | Construcción | BMV | México | 1,000.0 | 3.3 | 0.2% |
| | **Grupo Bafar - Agroindustrial** | Agroindustrial | Agroindustrial | BIVA | México | 21,181,500.0 | 12.5 | 15.9% |

## Rentas por moneda

Al 30 de junio de 2024, el porcentaje de los ingresos denominados en moneda nacional corresponde al 33.6% y el restante 66.4% a ingresos denominados en dólar estadounidense.

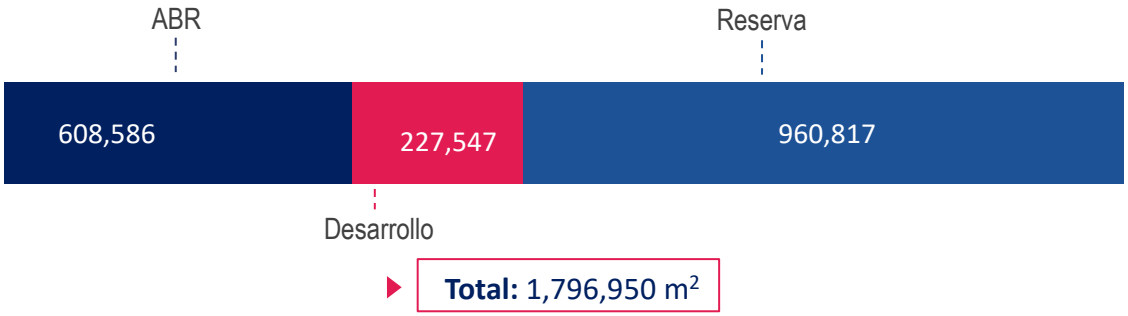



Luis Carlos Piñon Reza
Director de Finanzas y Administración
lpinon@fibra-nova.com

Relación con Inversionistas
ir@fibra-nova.com

## 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 segundo trimestre de 2024 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 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 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/ Brake Parts | BTS (Build to Suit) | Industrial | Chihuahua | 29,036 | 63,126 |
| 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 |

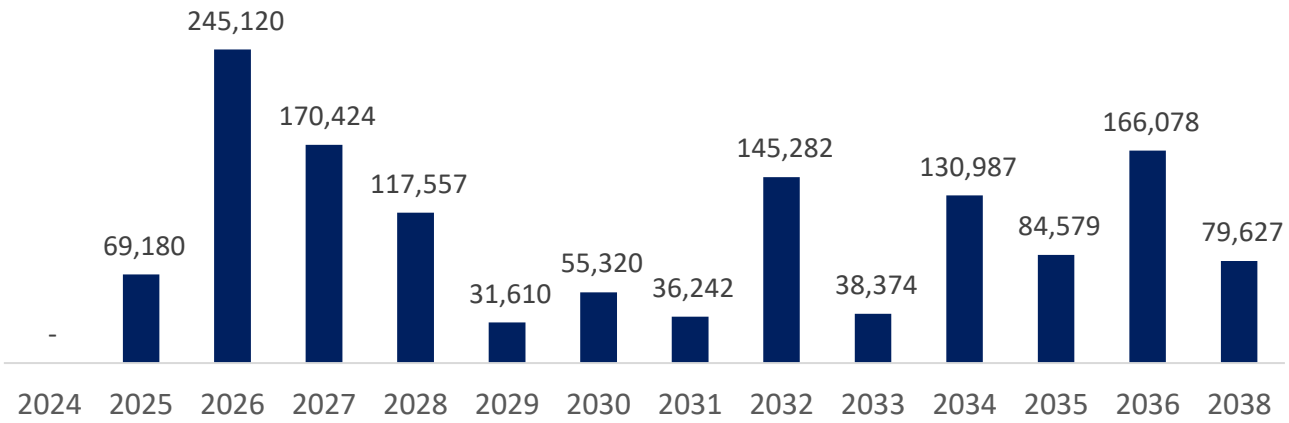
Estas propiedades se encuentran en fase de desarrollo y no han sido nunca rentadas por lo que no se consideran dentro de los indicadores de ocupación.

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

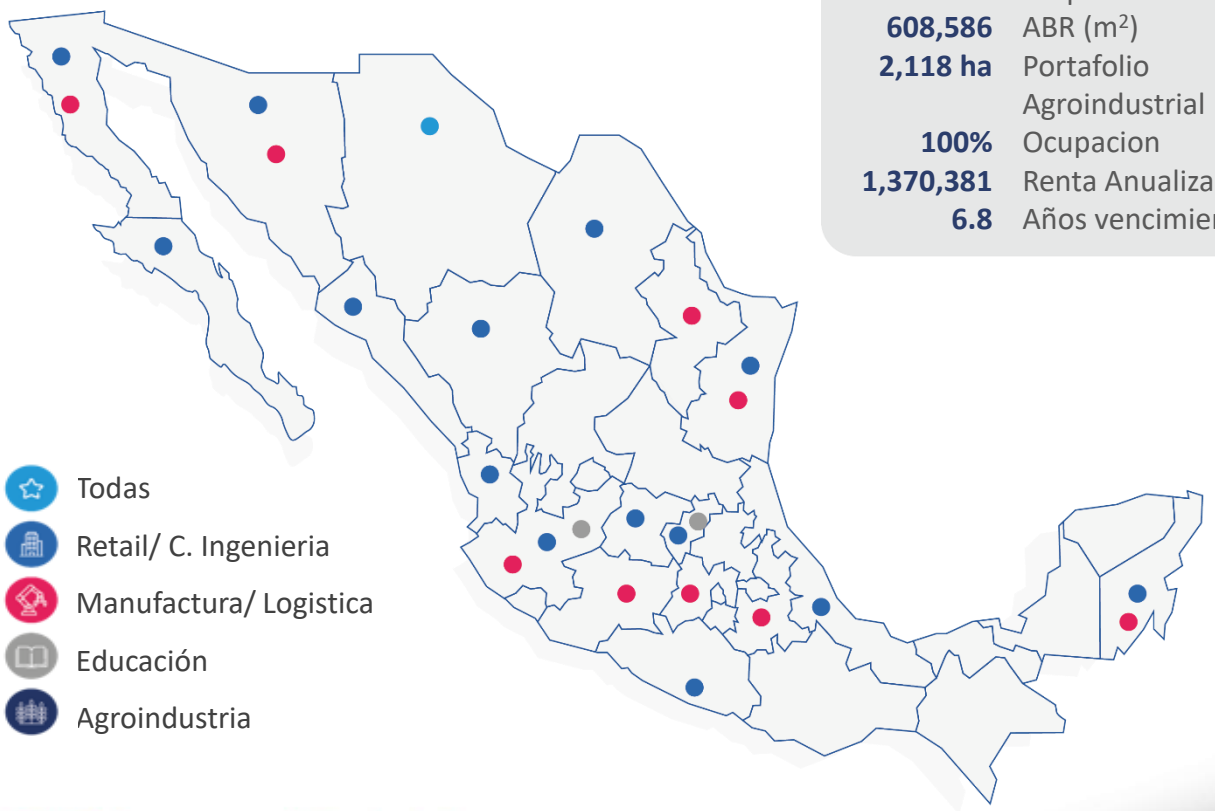
Relación con Inversionistas
ir@fibra-nova.com

## Vencimiento de contratos de arrendamiento

Tenemos terminaciones de contratos de arrendamiento escalonadas.




## Inmuebles en operación




| | |
|---|---|
| **20** | Estados |
| **120** | Propiedades |
| **608,586** | ABR ($m^2$) |
| **2,118 ha** | Portafolio Agroindustrial |
| **100%** | Ocupacion |
| **1,370,381** | Renta Anualizada |
| **6.8** | Años vencimiento |

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

Relación con Inversionistas
ir@fibra-nova.com

# Resultados Financieros

## Ingresos Totales

Durante el segundo trimestre, generamos ingresos totales por un monto de $307.3 millones, siendo $298.8 millones de estos ingresos derivados de rentas. En comparación con el mismo periodo del año anterior, los ingresos totales experimentaron un incremento del 20.4% superando los $255.2 millones reportados en el segundo trimestre de 2023. Este crecimiento se atribuye principalmente al comienzo de la renta de las propiedades de Visteon, ZF, Regal Rexnord, Planta Peperoni y la nueva propiedad agroindustrial. Pese al ligero repunte en la cotización del dólar a finales del trimestre, nuestros ingresos denominados en dólares se vieron afectados negativamente ante un tipo de cambio más favorable el año anterior, sin este efecto los ingresos por rentas tendrían un incremento del 25.1% en comparación al 2023.

En términos acumulados, los ingresos totales para el primer semestre del año se colocaron en $611.1 millones con un incremento del 18.6% en comparación a los $515.3 millones del año pasado.

## Análisis de propiedades iguales

Los ingresos por arrendamiento de propiedades iguales del segundo trimestre de 2024 presentan un incremento del 1.0% en comparación con el mismo periodo del año anterior, este ligero incremento corresponde a una afectación derivado del tipo de cambio. Sin el efecto del tipo de cambio, el incremento en ingresos de mismas propiedades es de 5.3%.

## Gastos de operación y administración

En el trimestre, los gastos de operación alcanzaron la suma de $7.9 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 $21.7 millones de pesos, representando un aumento en comparación con los $19.6 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.

Por su parte los gastos de operación acumulados se colocaron en $15.7 millones (2023: $14.9 millones) mientras los de administración en $42.7 millones (2023: $36.8 millones).

## Otros ingresos

En el transcurso del trimestre, se generó un ingreso extraordinario $12 mil pesos los cuales sumados a la venta de la propiedad del trimestre anterior acumulan un total de $37.8 millones por este concepto en el año.

Como resultado de esta situación, la utilidad de operación del trimestre se sitúa en $277.8 millones de pesos, exhibiendo un margen operativo del 90.4%.

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

Relación con Inversionistas
ir@fibra-nova.com

## Gasto y Producto Financiero

Los gastos por intereses ascendieron a $31.7 millones de pesos, lo cual representa una disminución del 24.5% en comparación con los $42.0 millones del año anterior. Esta reducción se debe principalmente a una mayor capitalización de los intereses por los proyectos en desarrollo, así como al refinanciamiento de la deuda que se llevó a cabo el año pasado, lo cual permitió reducir los intereses a pagar.

En el trimestre presentamos una pérdida cambiaría por $635.7 millones de pesos y registramos un beneficio por revaluación de propiedades por $419.7 millones de pesos.

Los gastos por intereses acumulados ascendieron a $62.6 millones mientras la revaluación de propiedades acumula $574.3 millones de pesos al cierre del trimestre.

## Utilidad neta e impuestos a la utilidad

Debido a lo expuesto, la utilidad neta registró un total de $30.5 millones de pesos, reflejando una disminución en contraste con los $878.8 millones del año anterior, esta disminución atiende principalmente a la perdida cambiaria generada al cierre del trimestre. Mientras la utilidad neta acumulada se posicionó en $646.1 millones de pesos.

## EBITDA

El EBITDA alcanzó la cifra de $277.9 millones de pesos, exhibiendo un margen EBITDA del 90.4% en relación con los ingresos totales. Se observa un aumento del 13.9% en comparación con los $244.1 millones del periodo correspondiente al año anterior.

El EBITDA ajustado sin los efectos de los ingresos extraordinarios del trimestre se colocó en $277.9 millones de pesos con un margen del 90.4% y un incremento del 22.0% en comparación los $227.9 millones del año anterior.

## NOI

El Ingreso Operativo Neto (NOI) se elevó a $299.4 millones de pesos, mostrando un margen con respecto a los ingresos totales del 97.4%. Esta cifra denota un incremento del 21.0%, contrastando con los $247.3 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 $250.9 millones, con un incremento en dólares del 20.3%. Para obtener información más detallada, se recomienda consultar la sección de anexos.

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

Relación con Inversionistas
ir@fibra-nova.com

# Balance General

## Efectivo

Respecto a la posición de efectivo, al 30 de junio de 2024 Fibra Nova contaba con $109.3 millones de pesos.

## Capital de Trabajo

A fecha del 30 de junio de 2024, las cuentas pendientes de cobro a clientes alcanzaron la suma de $2.1 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 $61.0 millones de pesos.

## Propiedades de inversión y otros activos no circulantes

Al 30 de junio de 2024, el valor de las propiedades de inversión era de $17,714.7 millones de pesos. De los cuales $1,101.3 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 $854.3 millones de pesos.

| | Portafolio inicial | Inversiones | Revaluación | Conversión de moneda | Portafolio 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Propiedades de Inversión** | **3,803,820** | 12,745,730 | 2,926,269 | (1,761,137) | **17,714,682** |

## Deuda Bancaria

Al 30 de junio de 2024, la deuda bancaria ascendía a $6,382.1 millones. De los cuales el 100% corresponde a deuda bancaria denominada en dólares.

| | Denominación | Tasa | Garantía | Vencimiento | Monto |
|---|---|---|---|---|---|
| Bancomext | USD | 2.85% | Sí | 28.03.2028 | 515,689 |
| Bancomext | USD | SOFR + 1.80% | Sí | 20.09.2028 | 348,067 |
| Bancomext | USD | 3.10% | Sí | 20.09.2028 | 239,359 |
| Scotiabank | USD | 3.50% | Sí | 26.12.2025 | 214,157 |
| Scotiabank | USD | 3.60% | Sí | 24.02.2027 | 523,853 |
| Inbursa | USD | 5.90% | Sí | 16.11.2027 | 1,837,730 |
| BBVA | USD | 5.35% | Sí | 31.12.2027 | 274,173 |
| BBVA | USD | 5.50% | Sí | 28.02.2028 | 356,154 |
| **Total Deuda Largo Plazo** | | | | | **4,309,182** |
| - Porción circulante | | | | | 95,553 |

*Cifras expresadas en miles de pesos

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

Relación con Inversionistas
ir@fibra-nova.com

| | Denominación | Tasa | Garantía | Vencimiento | Monto |
|---|---|---|---|---|---|
| Inbursa | USD | SOFR + 1.35% | No | 11.07.2024 | 91,887 |
| Inbursa | USD | SOFR + 1.35% | No | 11.07.2024 | 275,660 |
| BBVA | USD | SOFR + 1.15% | No | 20.09.2024 | 183,773 |
| HSBC | USD | SOFR + 1.25% | No | 20.09.2024 | 183,773 |
| HSBC | USD | SOFR + 1.25% | No | 11.09.2024 | 367,546 |
| HSBC | USD | SOFR + 1.25% | No | 24.07.2024 | 183,773 |
| HSBC | USD | SOFR + 1.25% | No | 12.07.2024 | 183,773 |
| HSBC | USD | SOFR + 1.25% | No | 25.07.2024 | 349,169 |
| Santander | USD | SOFR + 1.39% | No | 02.09.2024 | 253,607 |
| **Total Deuda Corto Plazo** | | | | | **2,072,959** |

Fibra Nova cuenta con contratos de créditos de largo plazo, los cuales, de acuerdo a las prácticas de mercado, contemplan ciertas obligaciones de hacer y no hacer, entre las cuales se incluye el cumplimiento a las siguientes obligaciones financieras:

- Índice de Apalancamiento máximo: El índice de apalancamiento deberá ser menor o igual a 50%.
- Cobertura de servicio de deuda: Mantener un índice de cobertura de deuda igual o mayor a 1.25.
- Cobertura de intereses: Mantener durante la vigencia del contrato una relación de utilidad operativa más depreciación del ejercicio (UAFIR) a gastos financieros netos (UAFIR / Gastos Financieros netos) no menor a 1.0.
- Cobertura de Interés a 12 meses: Mantener una relación de UAFIRDA últimos 12 meses a gasto financiero últimos 12 meses no menor a 3.5 veces.

Al 30 de junio de 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 | Límite | Estatus |
|---|---|---|---|
| **Endeudamiento (LTV)** | 35.6% | ≤ 50% | Ok |
| **Índice de cobertura del servicio de la deuda** | 16.49 | ≥ 1.0x | Ok |
| **Nivel de apalancamiento** | 1.57 | | Ok |

## Índice de Cobertura

| | | 2T24 |
|---|---|---|
| Efectivo y Equivalentes de Efectivo | 30 de junio de 2024 | 109,322 |
| IVA por recuperar | 30 de junio de 2024 | 61,013 |
| Utilidad de Operación después de Distribuci | Siguientes 4 trimestres | 411,501 |
| Líneas de Crédito Disponibles | 30 de junio de 2024 | 6,199,582 |
| Pago de intereses* | Siguientes 4 trimestres | 323,544 |
| Amortización de Capital* | Siguientes 4 trimestres | 87,777 |
| **Índice de cobertura del servicio de la deuda** | | **16.49** |

*Estimado próximos 4 trimestres

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

Relación con Inversionistas
ir@fibra-nova.com

## Endeudamiento (LTV)

| | 2T23 | 3T23 | 4T23 | 1T24 | 2T24 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Deuda total** | 4,089,244 | 4,372,305 | 5,065,374 | 5,451,590 | 6,382,141 |
| **Activos totales** | 13,900,980 | 14,717,502 | 15,939,675 | 16,519,205 | 17,949,613 |
| **Endeudamiento (LTV)** | 29.4% | 29.7% | 31.8% | 33.0% | 35.6% |

## Indicadores clave de la Deuda

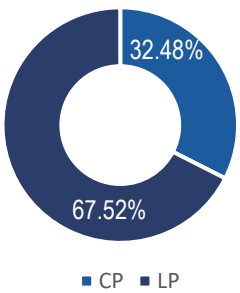
**2.3 años**
Plazo promedio de la deuda

**AA- (mex)**
Calificación Crediticia

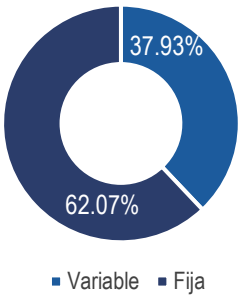
**5.66%**
Tasa de interés promedio ponderada

## Composición de la deuda

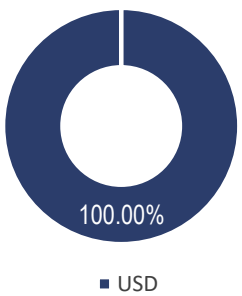
### Tipo de Plazo




### Tipo de Tasa




### Tipo de Moneda




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

Relación con Inversionistas
ir@fibra-nova.com

## Emisiones 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.

A finales de junio, anunciamos que llevaremos a cabo una emisión adicional de hasta 137,931,034 CBFIs adicionales por un monto de hasta $4,000 millones de pesos a un precio de suscripción por cada CBFI adicional equivalente a $29.00 por CBFI. La fecha de liquidación es el 23 de julio.

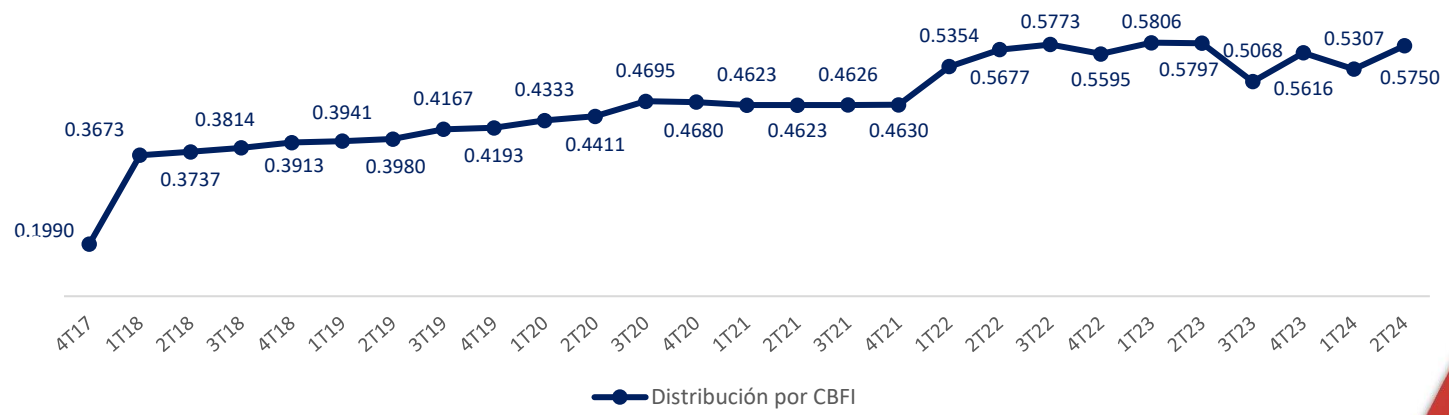
## Fondo de Recompra

Al 30 de junio de 2024, el fondo de recompra se encontraba compuesto por 707,468 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 $264,939,000 pesos con un factor de $0.5750273038076 pesos por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Nova el 23 de abril de 2024.

| | 3T22 | 4T22 | 1T23 | 2T23 | 3T23 | 4T23 | 1T24 | 2T24 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CBFIs en circulación (en miles) | 335,760 | 335,760 | 335,560 | 429,462 | 429,488 | 460,709 | 460,742 | 460,776 |
| Precio del CBFI (inicio de año) | 24.99 | 24.99 | 29.68 | 29.68 | 29.68 | 29.68 | 28.10 | 28.10 |
| Precio del CBFI (cierre del trimestre) | 29.49 | 29.75 | 31.48 | 30.02 | 28.3 | 28.23 | 28.72 | 28.15 |
| Monto de la distribución (en miles) | 187,868 | 187,868 | 194,818 | 194,541 | 217,656 | 249,198 | 244,482 | 264,939 |
| Distribución por CBFI (trimestral) | 0.5773 | 0.5595 | 0.5806 | 0.5797 | 0.5068 | 0.5616 | 0.5307 | 0.5750 |
| Rendimiento de la distribución anualizada (inicio del año) | 9.24% | 8.96% | 7.82% | 7.81% | 6.83% | 7.57% | 7.55% | 8.19% |




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

Relación con Inversionistas
ir@fibra-nova.com

### 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 junio se han reconocido $1,642.2 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 $264,939,000 pesos con un factor de $0.5750273038076010 pesos por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Nova el 23 de abril de 2024.

Durante el trimestre, firmamos un contrato de arrendamiento con Brake Parts Inc. por 10 años para un edificio industrial de 312,540 pies cuadrados en el Parque Industrial Bafar en Ciudad Juárez.

Firmamos un contrato de arrendamiento con ATI Inc por otros 10 años para un edifico de 248,210 pies cuadrados en el Parque Tecnológico Norte en la ciudad de Chihuahua.

## Acerca de Fibra Nova:

Fibra Nova (FNOVA) es un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces que cotiza en la Bolsa Institucional de Valores (BIVA). 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).

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

Relación con Inversionistas
ir@fibra-nova.com

## 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.

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

Relación con Inversionistas
ir@fibra-nova.com

# Conferencia de Resultados 2T24

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

**Dirigida por:**

Guillermo de Jesus Medrano Artalejo, Director General.

Luis Carlos Piñón Reza, Director de Finanzas.

Fecha: 16 de julio 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

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

Relación con Inversionistas
ir@fibra-nova.com

# FFO Amefibra

Del 01 de abril al 30 de junio de 2023 y 2024.
En miles de pesos.

| | 2T2023 | 2T2024 |
|---|---|---|
| Ingresos por rentas de periodo | 247,842 | 298,826 |
| Otros ingesos operativos | 7,322 | 8,485 |
| **Ingresos Totales** | **255,164** | **307,311** |
| Gastos operación | 7,792 | 7,868 |
| **Ingreso Operativo Neto (NOI)** | **247,372** | **299,443** |
| Gastos por cuenta del inquilino | 7,322 | 8,485 |
| Servicios de administración | 12,242 | 13,213 |
| Otros gastos (ingresos) | (16,246) | (12) |
| **Utilidad de Operación** | **244,054** | **277,757** |
| Gasto financiero | 41,971 | 31,691 |
| Producto financiero | (7,727) | (508) |
| Perdida (utilidad) cambiaría | (268,960) | 635,743 |
| Revaluacion de propiedades de inversión | (400,035) | (419,653) |
| **Utilidad antes de impuestos** | **878,805** | **30,484** |
| Impuestos | - | - |
| **Utilidad neta** | **878,805** | **30,484** |
| Depreciacion y Amortizacion | 43 | 188 |
| Revaluación de propiedades | (400,035) | (419,653) |
| Fluctuación cambiaría no realizada | (246,261) | 639,855 |
| Provisiones Bono Ejecutivo | 132 | - |
| Otros efectos | (16,246) | (12) |
| **FFO** | **216,438** | **250,862** |

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

Relación con Inversionistas
ir@fibra-nova.com

# Estados de Situación Financiera

Al 30 de junio de 2023 y 2024.

En miles de pesos.

| | 2023 | % | 2024 | % |
|---|---|---|---|---|
| **Activos** | | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 336,925 | 2% | 109,322 | 1% |
| Cuentas por cobrar | 20,514 | 0% | 2,105 | 0% |
| Impuestos por recuperar | 80,871 | 1% | 61,013 | 0% |
| Pagos anticipados | 7,534 | 0% | 2,950 | 0% |
| ***Activo circulante*** | **445,844** | **3%** | **175,390** | **1%** |
| Mobiliario y equipo | 3,076 | 0% | 3,268 | 0% |
| Propiedades de inversión | 11,981,252 | 86% | 16,613,352 | 93% |
| Propiedades en desarrollo | 1,417,006 | 10% | 1,101,330 | 6% |
| Activos por derechos de uso | 1,154 | 0% | 1,483 | 0% |
| Otros activos | 52,648 | 0% | 54,790 | 0% |
| ***Activo no circulante*** | **13,455,136** | **97%** | **17,774,223** | **99%** |
| **Total Activo** | **13,900,980** | **100%** | **17,949,613** | **100%** |
| **Pasivos y Patrimonio** | | | | |
| Préstamos de instituciones financieras | 77,038 | 1% | 2,168,512 | 12% |
| Cuentas por pagar | 320,521 | 2% | 97,678 | 1% |
| Impuestos por pagar | 545 | 0% | 337 | 0% |
| ***Pasivo circulante*** | **398,104** | **3%** | **2,266,527** | **13%** |
| Préstamos de instituciones financieras a largo plazo | 4,012,206 | 29% | 4,213,629 | 23% |
| Otros pasivos con costo a largo plazo | - | 0% | - | 0% |
| Depósitos en garantía de clientes | 25,926 | 0% | 25,926 | 0% |
| Pasivos por beneficios a empleados | 87 | 0% | 114 | 0% |
| Pasivos por arrendamiento | 1,247 | 0% | 1,803 | 0% |
| ***Pasivo no circulante*** | **4,039,466** | **29%** | **4,241,472** | **24%** |
| **Total Pasivo** | **4,437,570** | **32%** | **6,507,999** | **36%** |
| Patrimonio contribuido | 6,118,137 | 44% | 6,065,446 | 34% |
| Fondo de recompra | (5,256) | 0% | (22,586) | 0% |
| Utilidades acumuladas | 4,108,838 | 30% | 6,394,824 | 36% |
| Utilidad del ejercicio | 1,576,583 | 11% | 646,131 | 4% |
| Otro resultado integral | (2,334,893) | -17% | (1,642,186) | -9% |
| Participación no controladora | 1 | | (15) | |
| **Patrimonio del Fideicomiso** | **9,463,410** | **68%** | **11,441,614** | **64%** |
| **Pasivo y Patrimonio del Fideicomiso** | **13,900,980** | **100%** | **17,949,613** | **100%** |

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

Relación con Inversionistas
ir@fibra-nova.com

# Estados de Resultados Trimestral

Por los periodos del 01 de abril al 30 de junio de 2023 y 2024.

En miles de pesos.

| | 2T2023 | % | 2T2024 | % |
|---|---|---|---|---|
| **Ingresos** | | | | |
| Ingresos por rentas del periodo | 247,842 | 97.1% | 298,826 | 97.2% |
| Otros ingresos operativos | 7,322 | 2.9% | 8,485 | 2.8% |
| **Ingresos Totales** | **255,164** | **100.0%** | **307,311** | **100.0%** |
| **Gastos Operativos** | | | | |
| Gastos de operación | 7,792 | 3.1% | 7,868 | 2.6% |
| **Total Gastos Operativos** | **7,792** | **3.1%** | **7,868** | **2.6%** |
| **Ingreso Operativo Neto (NOI)** | **247,372** | **96.9%** | **299,443** | **97.4%** |
| Gastos por cuenta del inquilino | 7,322 | 2.9% | 8,485 | 2.8% |
| Servicios de administración de propiedades | 12,242 | 4.8% | 13,213 | 4.3% |
| Otros gastos (ingresos) | (16,246) | -6.4% | (12) | 0.0% |
| **Utilidad de operación** | **244,054** | **95.6%** | **277,757** | **90.4%** |
| Gasto financiero | 41,971 | 16.4% | 31,691 | 10.3% |
| Producto financiero | (7,727) | -3.0% | (508) | -0.2% |
| Pérdida (utilidad) cambiaria | (268,960) | -105.4% | 635,743 | 206.9% |
| Revaluación de propiedades de inversión | (400,035) | -156.8% | (419,653) | -136.6% |
| **Utilidad antes de impuestos** | **878,805** | **344.4%** | **30,484** | **9.9%** |
| Impuestos | - | 0.0% | - | 0.0% |
| **Utilidad neta** | **878,805** | **344.4%** | **30,484** | **9.9%** |
| **EBITDA** | **244,097** | **95.7%** | **277,945** | **90.4%** |

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

Relación con Inversionistas
ir@fibra-nova.com

# Estados de Resultados Acumulado

Por los periodos del 01 de enero al 30 de junio de 2023 y 2024.

En miles de pesos.

| | 2023 | % | 2024 | % |
|---|---|---|---|---|
| **Ingresos** | | | | |
| Ingresos por rentas del periodo | 499,882 | 97.0% | 594,808 | 97.3% |
| Otros ingresos operativos | 15,399 | 3.0% | 16,326 | 2.7% |
| **Ingresos Totales** | **515,281** | **100.0%** | **611,134** | **100.0%** |
| **Gastos Operativos** | | | | |
| Gastos de operación | 14,891 | 2.9% | 15,722 | 2.6% |
| **Total Gastos Operativos** | **14,891** | **2.9%** | **15,722** | **2.6%** |
| **Ingreso Operativo Neto (NOI)** | **500,390** | **97.1%** | **595,412** | **97.4%** |
| Gastos por cuenta del inquilino | 15,399 | 3.0% | 16,326 | 2.7% |
| Servicios de administración de propiedades | 21,372 | 4.1% | 26,397 | 4.3% |
| Otros gastos (ingresos) | (22,228) | -4.3% | (37,772) | -6.2% |
| **Utilidad de operación** | **485,847** | **94.3%** | **590,461** | **96.6%** |
| Gasto financiero | 89,446 | 17.4% | 62,553 | 10.2% |
| Producto financiero | (7,804) | -1.5% | (545) | -0.1% |
| Pérdida (utilidad) cambiaria | (642,316) | -124.7% | 456,658 | 74.7% |
| Revaluación de propiedades de inversión | (530,063) | -102.9% | (574,322) | -94.0% |
| **Utilidad antes de impuestos** | **1,576,584** | **306.0%** | **646,117** | **105.7%** |
| Impuestos | - | 0.0% | - | 0.0% |
| **Utilidad neta** | **1,576,584** | **306.0%** | **646,117** | **105.7%** |
| **EBITDA** | **485,928** | **94.3%** | **590,838** | **96.7%** |

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

Relación con Inversionistas
ir@fibra-nova.com

# Estados de Situación Financiera

Al 30 de junio de 2023 y 2024.

En miles de dólares (Tipo de cambio: $18.38).

| | 2023 | % | 2024 | % |
|---|---|---|---|---|
| **Activos** | | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 19,682 | 2% | 5,949 | 1% |
| Cuentas por cobrar | 1,198 | 0% | 4,009 | 0% |
| Impuestos por recuperar | 4,724 | 1% | 3,320 | 0% |
| Pagos anticipados | 440 | 0% | 161 | 0% |
| ***Activo circulante*** | **26,044** | **3%** | **13,439** | **1%** |
| Mobiliario y equipo | 180 | 0% | 205 | 0% |
| Propiedades de inversión | 699,893 | 86% | 951,416 | 92% |
| Propiedades en desarrollo | 82,775 | 10% | 63,764 | 6% |
| Activos por derechos de uso | 67 | 0% | 81 | 0% |
| Otros activos | 3,075 | 0% | 2,981 | 0% |
| ***Activo no circulante*** | **785,990** | **97%** | **1,018,447** | **99%** |
| **Total Activo** | **812,034** | **100%** | **1,031,886** | **100%** |
| **Pasivos y Patrimonio** | | | | |
| Préstamos de instituciones financieras | 4,500 | 1% | 118,000 | 11% |
| Cuentas por pagar | 18,723 | 2% | 9,210 | 1% |
| Impuestos por pagar | 32 | 0% | 18 | 0% |
| ***Pasivo circulante*** | **23,255** | **3%** | **127,228** | **12%** |
| Préstamos de instituciones financieras a largo plazo | 234,376 | 29% | 229,284 | 22% |
| Otros pasivos con costo a largo plazo | - | 0% | - | 0% |
| Depósitos en garantía de clientes | 1,514 | 0% | 1,411 | 0% |
| Pasivos por beneficios a empleados | 5 | 0% | 6 | 0% |
| Pasivos por arrendamiento | 73 | 0% | 98 | 0% |
| ***Pasivo no circulante*** | **235,968** | **29%** | **230,799** | **22%** |
| **Total Pasivo** | **259,223** | **32%** | **358,027** | **35%** |
| Patrimonio contribuido | 320,057 | 39% | 319,058 | 31% |
| Fondo de recompra | (277) | 0% | (1,292) | 0% |
| Utilidades acumuladas | 187,304 | 23% | 317,208 | 31% |
| Utilidad del ejercicio | 45,728 | 6% | 72,934 | 7% |
| Otro resultado integral | (1) | 0% | (34,048) | -3% |
| Participación no controladora | - | 0% | (1) | 0% |
| **Patrimonio del Fideicomiso** | **552,811** | **68%** | **673,859** | **65%** |
| **Pasivo y Patrimonio del Fideicomiso** | **812,034** | **100%** | **1,031,886** | **100%** |

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

Relación con Inversionistas
ir@fibra-nova.com

# Estados de Resultados Trimestral

Por los periodos del 01 de abril al 30 de junio de 2023 y 2024.

En miles de dólares.

| | 2T2023 | % | 2T2024 | % |
|---|---|---|---|---|
| **Ingresos** | | | | |
| Ingresos por rentas del periodo | 13,945 | 97.1% | 17,442 | 97.2% |
| Otros ingresos operativos | 412 | 2.9% | 495 | 2.8% |
| **Ingresos Totales** | **14,357** | **100.0%** | **17,937** | **100.0%** |
| **Gastos Operativos** | | | | |
| Gastos de operación | 438 | 3.1% | 457 | 2.5% |
| **Total Gastos Operativos** | **438** | **3.1%** | **457** | **2.5%** |
| **Ingreso Operativo Neto (NOI)** | **13,919** | **96.9%** | **17,480** | **97.5%** |
| Gastos por cuenta del inquilino | 411 | 2.9% | 494 | 2.8% |
| Servicios de administración de propiedades | 688 | 4.8% | 770 | 4.3% |
| Otros gastos (ingresos) | (913) | -6.4% | (1) | 0.0% |
| **Utilidad de operación** | **13,733** | **95.7%** | **16,217** | **90.4%** |
| Gasto financiero | 2,353 | 16.4% | 1,850 | 10.3% |
| Producto financiero | (444) | -3.1% | (30) | -0.2% |
| Pérdida (utilidad) cambiaria | 3,119 | 21.7% | (5,299) | -29.5% |
| Revaluación de propiedades de inversión | (23,009) | -160.3% | (23,766) | -132.5% |
| **Utilidad antes de impuestos** | **31,714** | **220.9%** | **43,462** | **242.3%** |
| Impuestos | - | 0.0% | - | 0.0% |
| **Utilidad neta** | **31,714** | **220.9%** | **43,462** | **242.3%** |
| **EBITDA** | **13,735** | **95.7%** | **16,228** | **90.5%** |

Tipo de cambio promedio: $17.13.

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

Relación con Inversionistas
ir@fibra-nova.com

# Estados de Resultados Acumulado

Por los periodos del 01 de enero al 30 de junio de 2023 y 2024.

En miles de dólares.

| | 2023 | % | 2024 | % |
|---|---|---|---|---|
| **Ingresos** | | | | |
| Ingresos por rentas del periodo | 27,471 | 97.0% | 34,851 | 97.3% |
| Otros ingresos operativos | 846 | 3.0% | 956 | 2.7% |
| **Ingresos Totales** | **28,317** | **100.0%** | **35,807** | **100.0%** |
| **Gastos Operativos** | | | | |
| Gastos de operación | 819 | 2.9% | 941 | 2.6% |
| **Total Gastos Operativos** | **819** | **2.9%** | **941** | **2.6%** |
| **Ingreso Operativo Neto (NOI)** | **27,498** | **97.1%** | **34,866** | **97.4%** |
| Gastos por cuenta del inquilino | 844 | 3.0% | 977 | 2.7% |
| Servicios de administración de propiedades | 1,178 | 4.2% | 1,582 | 4.4% |
| Otros gastos (ingresos) | (1,234) | -4.4% | (2,326) | -6.5% |
| **Utilidad de operación** | **26,710** | **94.3%** | **34,633** | **96.7%** |
| Gasto financiero | 4,901 | 17.3% | 3,665 | 10.2% |
| Producto financiero | (448) | -1.6% | (32) | -0.1% |
| Pérdida (utilidad) cambiaria | 6,662 | 23.5% | (8,968) | -25.0% |
| Revaluación de propiedades de inversión | (30,134) | -106.4% | (32,965) | -92.1% |
| **Utilidad antes de impuestos** | **45,729** | **161.5%** | **72,933** | **203.7%** |
| Impuestos | - | 0.0% | - | 0.0% |
| **Utilidad neta** | **45,729** | **161.5%** | **72,933** | **203.7%** |
| **EBITDA** | **26,714** | **94.3%** | **34,655** | **96.8%** |

Tipo de cambio promedio: $17.06

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

Relación con Inversionistas
ir@fibra-nova.com



# CONTACTO:


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

**Relación con Inversionistas**
ir@fibra-nova.com


EMISORA BIVA Bolsa Institucional de Valores BAFAR

FIBRA NOVA