

FIBRA NOVA

REPORTE DE RESULTADOS

3T24

Contenido

Resumen de Resultados del Tercer Trimester de 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
investor@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
investor@fibra-nova.com

FIBRA NOVA

3T24 REPORTE DE RESULTADOS

Resultados del Tercer Trimestre 2024

Chihuahua, Chihuahua, a 14 de octubre 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 tercer trimestre.

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

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

Información Relevante del Tercer Trimestre de 2024:

- El portafolio inmobiliario de Fibra Nova al 30 de septiembre estaba compuesto por 120 propiedades.
- Al cierre del 3T24 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 $331.5 millones de pesos ($17.3 millones de dólares).
- El EBITDA ascendió a $300.8 millones de pesos ($15.7 millones de dólares).
- Durante el trimestre realizamos una distribución en efectivo por $256.8 millones de pesos.

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

Relación con Inversionistas
investor@fibra-nova.com

FIBRA NOVA

3T24 REPORTE DE RESULTADOS

Información Relevante del Trimestre:
Indicadores Financieros

	MXN			USD		
	3T23	3T24	Var %	3T23	3T24	Var %
Ingresos totales	261,433	331,487	26.8%	15,427	17,256	11.9%
Ingresos por rentas	253,687	322,990	27.3%	14,970	16,814	12.3%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	253,526	322,924	27.4%	14,960	16,810	12.4%
Margen NOI %	97.0%	97.4%		97.0%	97.4%	
EBITDA	235,597	300,814	27.7%	13,901	15,661	12.7%
Margen EBITDA %	90.1%	90.7%		90.1%	90.8%	
Flujo de Operación (FFO)	248,784	303,776	22.1%	14,679	15,814	7.7%
Distribuciones [1]	249,198	303,776	21.9%	14,703	15,814	7.6%
Por CBFI:						
Distribuciones [1]	0.5802	0.5118		0.0342	0.0266	

Activo circulante	414,294	1,179,558
Propiedades de Inversión	14,244,455	20,523,262
Deuda	4,372,305	5,003,432
Pasivo Total	4,727,233	5,151,263
Patrimonio del Fideicomiso	9,990,269	16,610,117
CBFIs:		
CBFIs en circulación	429,487,916	593,565,862
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	7.0	6.7

[1] Las distribuciones del 3T24 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
investor@fibra-nova.com

Comentarios del Director General

Estimados inversionistas:

Es un placer dirigirme a ustedes en este tercer trimestre de 2024, un período en el que Fibra Nova ha mantenido un crecimiento sólido y ha obtenido resultados positivos, a pesar de los desafíos del entorno macroeconómico. La transición presidencial en México y las próximas elecciones en Estados Unidos han generado inestabilidad cambiaria. Por otro lado, en este periodo se observa una tendencia a la baja en las tasas de interés, tanto a nivel global como nacional, lo que abre nuevas oportunidades para el sector en el futuro.

Seguimos avanzando con nuestra estrategia de crecimiento y expansión a largo plazo, a través de la cual seguimos desarrollando nuestros nuevos parques industriales en el norte del país. Hemos progresado en los concursos de arrendamiento y estamos próximos a cerrar tres nuevos contratos.

A inicios del trimestre culminamos exitosamente nuestro rights offering, con una recaudación total de $3,452 millones de pesos. De esta cantidad, destinamos $112 millones de dólares para al pago de pasivos bancarios de corto plazo, lo que nos permitió reducir el apalancamiento al 23%, en comparación con el 36% del trimestre anterior. Los flujos remanentes se destinaron al desarrollo de nuevas naves industriales y a la urbanización del Parque Tecnológico Juárez.

En el tercer trimestre, nuestros ingresos superaron los $331 millones. En los últimos 12 meses, hemos alcanzado ingresos totales por $1,216 millones, lo que representa un incremento del 15.8% en comparación con los $1,050 millones al cierre del ejercicio 2023. Además, el EBITDA se situó en $300 millones de pesos, con un crecimiento del 27% respecto al mismo periodo del año anterior y manteniendo un margen superior al 90%. Estos resultados consolidan nuestra posición como una opción de inversión atractiva y segura.

Agradezco sinceramente su continuo apoyo y quisiera expresar mi especial reconocimiento a todo el equipo, cuyo esfuerzo ha sido fundamental para nuestro crecimiento. Estamos preparados ante los retos que se nos presentan y reiteramos nuestro compromiso de 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
investor@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 $19.5 pesos por dólar. Se considera ocupación aquellos edificios que hayan sido rentados alguna vez y que se encuentran no vacantes.

Al 30 de septiembre 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.

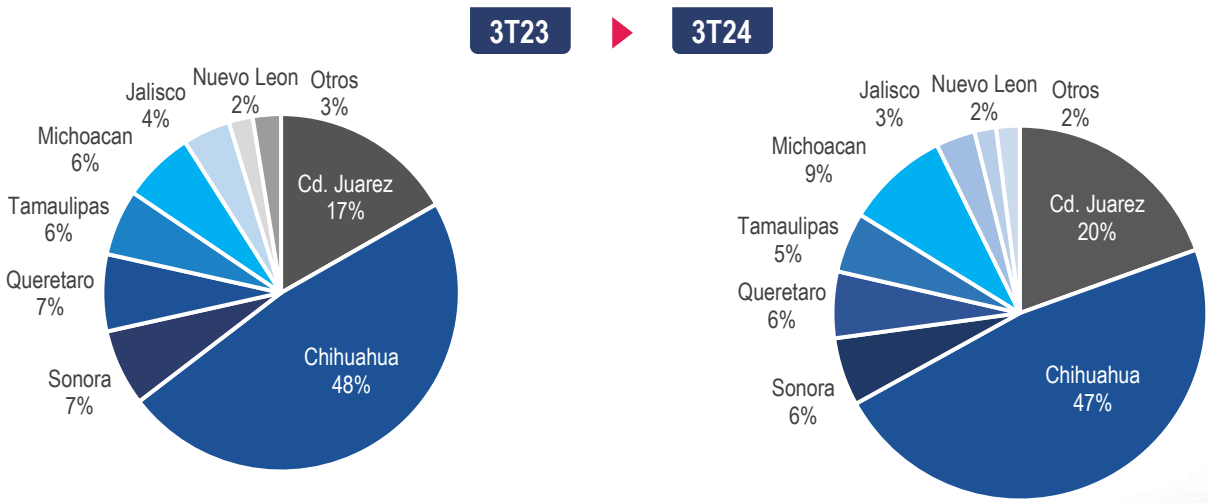
Diversificación geográfica del ingreso

Nuestro portafolio se encuentra diversificado geográficamente de la siguiente forma: el estado de Chihuahua con una mayor concentración al ubicarse en 67.0%, seguido por Michoacán con 8.9%, Querétaro 5.7%, Sonora con 5.9%, y Tamaulipas con 5.2%.

Portafolio	Propiedades	ABR (m2)	Renta Anualizada*	% Ingresos	Renta Anualizada USD**	% Ocupación	Vigencia contratos
Chihuahua	31	184,850.4	451,734.0	31.2%	23,165.8	100.0%	8.1
Cd. Juarez	21	186,248.2	282,469.6	19.5%	14,485.6	100.0%	6.6
Sonora	14	54,643.9	85,094.9	5.9%	4,363.8	100.0%	6.8
Queretaro	5	23,174.1	83,233.0	5.7%	4,268.4	100.0%	4.7
Tamaulipas	6	49,438.9	75,353.9	5.2%	3,864.3	100.0%	5.8
Michoacan	2	47,152.0	129,074.0	8.9%	6,619.2	100.0%	3.0
Jalisco	3	26,630.4	49,117.3	3.4%	2,518.8	100.0%	3.5
Nuevo Leon	3	17,679.9	27,037.1	1.9%	1,386.5	100.0%	2.2
Otros	32	18,768.5	29,460.2	2.0%	1,510.8	100.0%	3.1
Total	**117**	**608,586.4**	**1,212,574.1**	**83.7%**	**62,183.3**	**100.0%**	**6.3**
Chihuahua Agro	3	2,118 ha	235,333.9	16.3%	12,068.4	100.0%	12.3
Total	**120**		**1,447,908.0**	**100%**	**74,251.7**	**100.0%**	**6.7**

*miles de pesos

**TC $17.5 para conversion rentas en USD



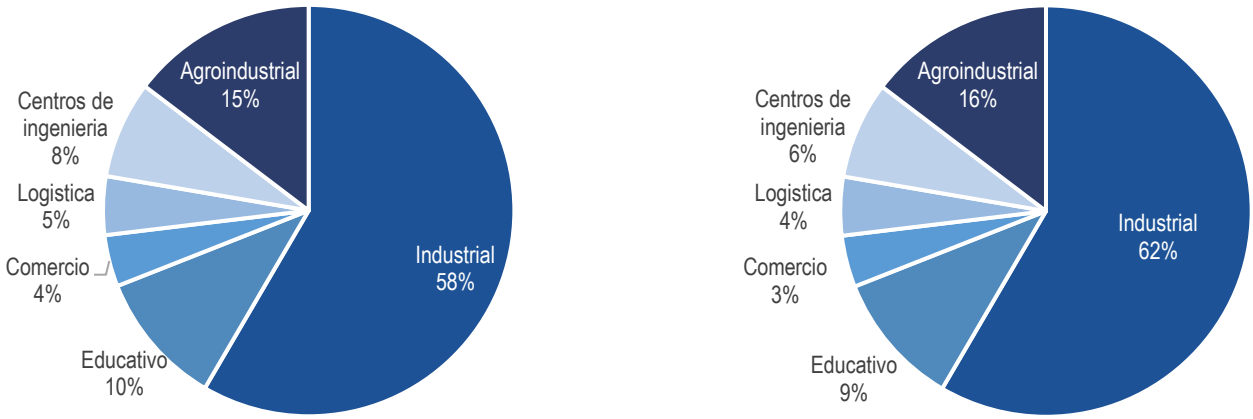
Luis Carlos Piñon Reza
Director de Finanzas y Administración
lpinon@fibra-nova.com

Relación con Inversionistas
investor@fibra-nova.com

Distribución por sector o giro

Fibra Nova mantiene una diversificación del ingreso en sectores económicos de alto dinamismo. Al 30 de septiembre de 2024, el portafolio inmobiliario se encontraba distribuido de la siguiente forma: el 62.2% corresponde al sector industrial, 16.3% agroindustrial, 8.4% educativo, centros de ingeniería 6.3%, logística 3.7% y comercio 3.2%.

3T23 ▶ 3T24



Portafolio	Propiedades	ABR (m2)	Renta Anualizada*	% Ingresos	Renta Anualizada USD**	% Ocupación	Vigencia contratos
Industrial	28	475,965.3	901,205.3	62.2%	46,215.7	100.0%	6.4
Educativo	3	43,081.8	120,931.1	8.4%	6,201.6	100.0%	3.3
Comercio	70	25,183.9	46,021.5	3.2%	2,360.1	100.0%	2.8
Logistica	11	39,431.7	53,594.7	3.7%	2,748.4	100.0%	2.9
Centros de ingenieria	5	24,923.7	90,821.5	6.3%	4,657.5	100.0%	3.8
Total	**117**	**608,586.4**	**1,212,574.1**	**83.7%**	**62,183.3**	**100.0%**	**6.3**
Agroindustrial	3	2,118 ha	235,333.9	16.3%	12,068.4	100.0%	12.3
Total	**120**		**1,447,908.0**	**100%**	**74,251.7**	**100.0%**	**6.7**

*miles de pesos

**TC $19.5 para conversion rentas en USD

Portafolio Fibra Nova	3T23	3T24	Var %	2T24	Var %
Renta Promedio / sqft	**USD**	**USD**	**%**	**USD**	**%**
Industrial	7.56	8.11	7.3%	8.10	0.1%
Logistica	4.57	6.20	35.7%	6.20	0.0%
Oficinas	14.21	15.29	7.6%	15.29	0.0%
	Ps.	**Ps.**	**%**	**Ps.**	**%**
Educativo	249.19	260.78	4.7%	260.24	0.2%
Comercial	165.94	169.77	2.3%	167.94	1.1%

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

Relación con Inversionistas
investor@fibra-nova.com

Área bruta rentable y renta anualizada por sector o giro

Industrial	3T23	3T24	Var %	2T24	Var %
Número de Propiedades	25	28	12.00%	28	0.00%
ABR en m2	419,314	475,965	13.51%	475,965	0.00%
Renta Anualizada (MXN)	692,249	901,205	30.19%	900,602	0.07%
Vigencia contratos	7.1	6.4	-8.60%	6.6	-2.18%
Ocupación	100%	100%	0.00%	100%	0.00%

Educativo	3T23	3T24	Var %	2T24	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)	115,557	120,931	4.65%	120,680	0.21%
Vigencia contratos	4.3	3.3	-23.35%	3.5	-7.09%
Ocupación	100%	100%	0.00%	100%	0.00%

Comercio	3T23	3T24	Var %	2T24	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)	44,288	46,022	3.91%	45,525	1.09%
Vigencia contratos	3.7	2.8	-22.80%	3.0	-6.31%
Ocupación	100%	100%	0.00%	100%	0.00%

Logística	3T23	3T24	Var %	2T24	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)	50,865	53,595	5.37%	53,219	0.71%
Vigencia contratos	3.3	2.9	-11.79%	3.1	-8.14%
Ocupación	100%	100%	0.00%	100%	0.00%

Centros de Ingeniería	3T23	3T24	Var %	2T24	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)	88,566	90,822	2.55%	90,827	-0.01%
Vigencia contratos	4.7	3.8	-20.66%	4.0	-6.30%
Ocupación	100%	100%	0.00%	100%	0.00%

Portafolio Fibra Nova	3T23	3T24	Var %	2T24	Var %
Número de propiedades	110	117	6.36%	117	0.00%
ABR en m2	550,182	608,586	10.62%	608,586	0.00%
Renta Anualizada (MXN)	991,525	1,212,574	22.29%	1,210,854	0.14%
Vigencia contratos	6.2	6.3	1.76%	6.5	-2.84%
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
investor@fibra-nova.com

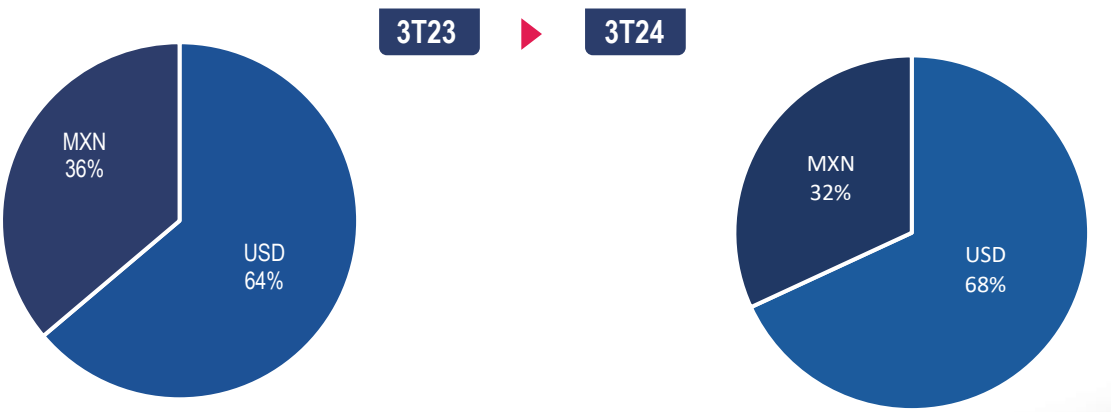
Composición por clientes principales

Al 30 de septiembre 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	País (matriz)	ABR	Vigencia	% Ingresos
1	**Grupo Bafar**	Múltiples	Múltiples	BIVA	México	125,019.4	2.5	22.5%
2	**Visteon**	Centros de ingeniería	Automotriz	NYSE	E.U.A.	51,388.1	8.2	9.5%
3	**Stanley Black & Decker**	Industrial	Herramientas	NYSE	E.U.A.	46,392.2	7.3	5.2%
4	**Laureate**	Educación	Universidad	Privada	E.U.A.	43,081.8	3.3	8.4%
5	**Leggett & Platt Inc.**	Industrial	Automotriz y Mobiliaria	NYSE	U.S.A.	31,311.4	2.8	2.1%
6	**Brake Parts Inc.**	Industrial	Automotriz	Privada	E.U.A.	29,036.0	10.2	4.3%
7	**Fortune Brands**	Industrial	Productos hogar	NYSE	E.U.A.	26,174.4	7.6	2.7%
8	**Essilor**	Industrial	Instrumentos ópticos	ENXTPA	Francia	24,048.3	8.1	2.8%
9	**ATI Ladish**	Industrial	Metalúrgica	Privada	E.U.A.	23,059.5	9.8	4.2%
10	**Lear Corporation**	Industrial	Automotriz	NYSE	E.U.A.	22,583.7	7.0	2.4%
11	**Electrolux**	Industrial	Electrodomésticos	Nasdaq	Suecia	17,826.0	11.3	1.7%
12	**BWI**	Industrial	Automotriz	Privada	E.U.A.	16,950.2	7.2	1.8%
13	**Tecma**	Industrial	Exportación	Privada	México	15,175.8	4.3	1.4%
14	**Veritiv**	Industrial	Logística	NYSE	E.U.A.	15,156.6	0.4	1.0%
15	**RR Donnelley**	Industrial	Electrónicos	Privada	Holanda	15,055.0	2.4	1.3%
16	**ZF**	Industrial	Automotriz	Privada	E.U.A.	14,092.2	9.0	2.8%
17	**Flexsteel**	Industrial	Mobiliaria	Privada	E.U.A.	12,210.9	5.3	1.3%
18	**Truper**	Logistica	Industria Ferretera	Privada	México	11,799.0	2.3	0.8%
19	**Avant**	Industrial	Electrónicos	Privada	E.U.A.	11,798.6	1.2	1.0%
20	**Regal Rexnord**	Industrial	Automotriz	NYSE	E.U.A.	11,667.6	14.1	2.2%
21	**BRP**	Industrial	Automotriz	Nasdaq	Canadá	8,013.2	1.2	0.7%
22	**Merkafon**	Centros de ingeniería	Marketing	Privada	México	6,512.0	0.5	0.6%
23	**International Paper**	Logistica	Empaques	NYSE	E.U.A.	5,805.6	4.4	0.5%
24	**Alt Technologies**	Industrial	Automotriz	Privada	Holanda	5,749.0	4.0	0.5%
25	**Hakkai**	Industrial	Automotriz	Privada	Japón	5,087.9	1.8	0.5%
26	**Beckers**	Industrial	Electrónicos	Privada	Suecia	5,001.4	0.7	0.6%
27	**ERAE**	Industrial	Automotriz	Privada	Corea del Sur	4,952.8	4.0	0.5%
28	**Weiss-Aug**	Industrial	Plásticos	Privada	E.U.A.	2,637.9	2.7	0.3%
29	**CEMEX**	Centros de ingeniería	Construcción	BMV	México	1,000.0	3.1	0.2%
	Grupo Bafar - Agroindustrial	Agroindustrial	Agroindustrial	BIVA	México	21,181,500.0	12.3	16.3%

Rentas por moneda

Al 30 de septiembre de 2024, el porcentaje de los ingresos denominados en moneda nacional corresponde al 31.9% y el restante 68.1% a ingresos denominados en dólar estadounidense.

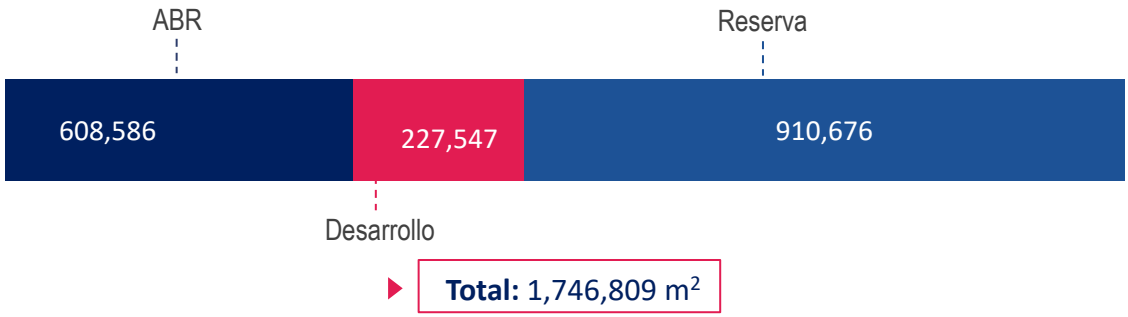


Luis Carlos Piñon Reza
Director de Finanzas y Administración
lpinon@fibra-nova.com

Relación con Inversionistas
investor@fibra-nova.com

Reservas territoriales

Al cierre del tercer trimestre de 2024 contábamos con un total de 910,676 metros cuadrados de tierra en breña para el desarrollo de nuevos proyectos.



Portafolio Agroindustrial

21,180,000 m^2

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 Norte Chihuahua/ ATI Ladish	BTS (Build to Suit)	Industrial	Chihuahua	23,059	50,141
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

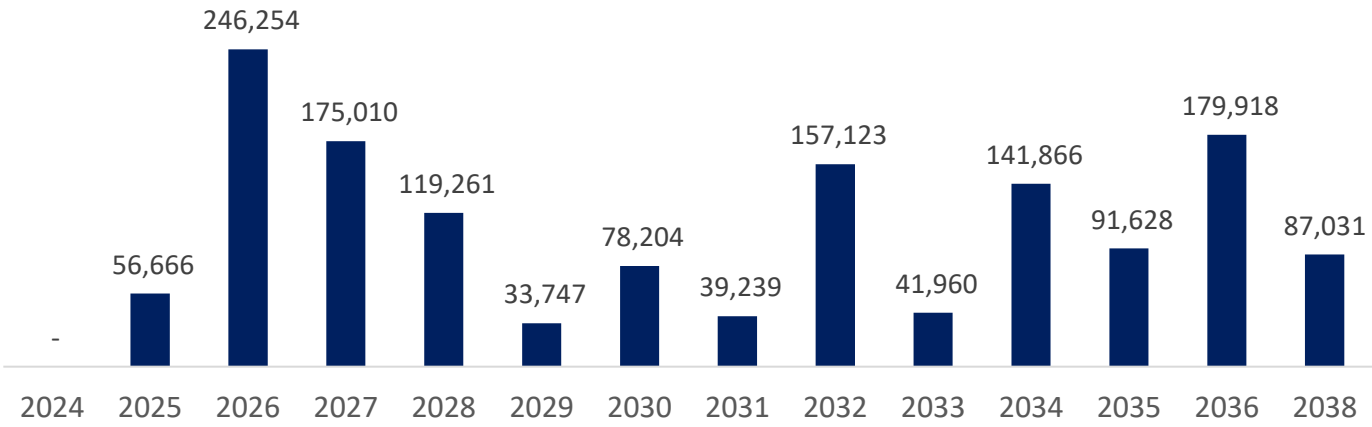
Estas propiedades se encuentran en fase de desarrollo y no han sido nunca rentadas por lo que no se consideran dentro de los indicadores de ocupación.

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

Relación con Inversionistas
investor@fibra-nova.com

Vencimiento de contratos de arrendamiento

Tenemos terminaciones de contratos de arrendamiento escalonadas. Al 30 de septiembre de 2024 los contratos de arrendamiento que representan el 96% de las rentas anualizadas cuentan con vencimientos posteriores a 2025.



Inmuebles en operación

20	Estados
120	Propiedades
608,586	ABR (m^2)
2,118 ha	Portafolio Agroindustrial
100%	Ocupacion
1,447,908	Renta Anualizada
6.7	Años vencimiento



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

Relación con Inversionistas
investor@fibra-nova.com

Resultados Financieros

Ingresos Totales

Durante el tercer trimestre, se generaron ingresos totales por un monto de $331.5 millones, de los cuales $323.0 millones corresponden a ingresos por rentas. En comparación con el mismo periodo del año anterior, se observa un incremento del 26.8%, superando los $261.4 millones reportados en el tercer trimestre de 2023. Este aumento se atribuye al inicio de nuevos contratos de renta, entre los que destacan las naves de Visteon, Regal y ZF, así como el inicio de las rentas de la segunda propiedad agroindustrial. Además, durante este trimestre el tipo de cambio se recuperó, lo que tuvo un impacto positivo en nuestros resultados.

En términos acumulados, los ingresos totales se colocaron en $942.6 millones con un incremento del 21.4% en comparación a los $776.0 millones del año pasado.

Análisis de propiedades iguales

Los ingresos por arrendamiento de propiedades iguales del tercer trimestre de 2024 registraron un incremento del 6.5% en comparación con el mismo periodo del año anterior. Este aumento se debe principalmente a la apreciación del dólar frente al peso y, en menor medida, al efecto inflacionario en las rentas.

Gastos de operación y administración

En el trimestre, los gastos de operación alcanzaron la suma de $8.6 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 $22.3 millones de pesos, representando un aumento en comparación con los $18.5 millones del mismo trimestre del año anterior. De este monto, $8.5 millones corresponden a gastos incurridos por Fibra Nova en nombre de algunos inquilinos, los cuales fueron reembolsados posteriormente.

Por otro lado, los gastos de operación acumulados ascendieron a $24.3 millones, en comparación con $22.8 millones en 2023. Asimismo, los gastos administrativos acumulados sumaron $65.0 millones, frente a los $55.3 millones reportados en el año anterior.

Como resultado de esta situación, la utilidad de operación se situó en $300.6 millones, lo que representa un aumento del 27.7% respecto a los $235.4 millones del mismo periodo del año anterior, reflejando un sólido rendimiento en nuestras actividades principales. Este resultado se traduce en un margen operativo del 90.7%

La utilidad de operación acumulada se situó en $891.1 millones, lo que representa un aumento del 23.5% respecto a los $721.3 millones del mismo periodo del año anterior.

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

Relación con Inversionistas
investor@fibra-nova.com

Gasto y Producto Financiero

Los gastos por intereses ascendieron a $29.9 millones, lo que representa un aumento del 51.4% en comparación con los $19.7 millones del año anterior. Este incremento se debe principalmente a nuevos financiamientos destinados al desarrollo de propiedades.

En el trimestre presentamos una utilidad cambiaria por $275.3 millones de pesos y registramos un beneficio por revaluación de propiedades por $73.0 millones de pesos.

Los gastos por intereses acumulados ascendieron a $92.4 millones, lo que representa un decremento del 15.3% en comparación con el mismo periodo del año anterior. Esta disminución se da gracias a la reestructuración de la deuda llevada a cabo en los últimos trimestres. Por otro lado, la revaluación de propiedades acumuló $647.3 millones de pesos al cierre del trimestre

Utilidad neta e impuestos a la utilidad

Como resultado de lo anterior, la utilidad neta se situó en $656.8 millones, lo que representa un significativo aumento respecto a los $337.8 millones del año anterior. Este crecimiento se atribuye principalmente a la utilidad cambiaria generada al cierre del trimestre, la cual ha tenido un impacto positivo en nuestros resultados financieros. Mientras, la utilidad neta acumulada alcanzó un total de $1,302.9 millones de pesos.

EBITDA

El EBITDA alcanzó la cifra de $300.8 millones de pesos, exhibiendo un margen EBITDA del 90.7% en relación con los ingresos totales. Se observa un aumento del 27.7% en comparación con los $235.6 millones del periodo correspondiente al año anterior.

NOI

El Ingreso Operativo Neto (NOI) se elevó a $322.9 millones de pesos, mostrando un margen con respecto a los ingresos totales del 97.4%. Esta cifra denota un incremento del 27.4%, contrastando con los $253.5 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 $303.8 millones, con un margen FFO de 93.1%. 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
investor@fibra-nova.com

Balance General

Efectivo

Respecto a la posición de efectivo, al 30 de septiembre de 2024 Fibra Nova contaba con $1,077.7 millones de pesos.

Capital de Trabajo

A fecha del 30 de septiembre de 2024, las cuentas pendientes de cobro a clientes alcanzaron la suma de $6.1 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 $86.4 millones de pesos.

Propiedades de inversión y otros activos no circulantes

Al cierre del 30 de septiembre de 2024, las propiedades de inversión alcanzaron un valor total de $20,523.3 millones de pesos. De este monto, $ 1,752.2 millones están destinados a propiedades en desarrollo especulativo en el parque industrial de Ciudad Juárez y en el Parque Tecnológico Bafar 3, situado en la ciudad de Chihuahua. Asimismo, se contempla la urbanización del Parque Industrial Norte. Durante el año, hemos realizado inversiones que suman $1,474.5 millones de pesos

	Portafolio inicial	Inversiones	Revaluación	Conversión de moneda	Portafolio 2024
Propiedades de Inversión	**3,803,820**	13,365,916	2,999,269	354,257	**20,523,262**

Deuda Bancaria

Al 30 de septiembre de 2024, la deuda bancaria ascendía a $5,003.4 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	547,867
Bancomext	USD	SOFR + 1.80%	Sí	20.09.2028	369,933
Bancomext	USD	3.10%	Sí	20.09.2028	254,387
Scotiabank	USD	3.50%	Sí	26.12.2025	224,235
Scotiabank	USD	3.60%	Sí	24.02.2027	552,783
Scotiabank	USD	3.60%	Sí	24.02.2027	419,183
Inbursa	USD	5.90%	Sí	16.11.2027	1,966,970
BBVA	USD	5.35%	Sí	31.12.2027	290,644
BBVA	USD	5.50%	Sí	28.02.2028	377,430
Total Deuda Largo Plazo					**5,003,432**
- Porción circulante					112,137

*Cifras expresadas en miles de pesos

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

Relación con Inversionistas
investor@fibra-nova.com

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

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

Al 30 de septiembre de 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.

Índice de Cobertura

Ratios CNBV	FNOVA	Límite	Estatus
Endeudamiento (LTV)	23.0%	≤ 50%	Ok
Índice de cobertura del servicio de la deuda	19.98	≥ 1.0x	Ok
Nivel de apalancamiento	1.31		Ok

		3T24
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	30 de septiembre de 2024	1,077,747
IVA por recuperar	30 de septiembre de 2024	86,402
Utilidad de Operación después de Distribuciones	Siguientes 4 trimestres	411,159
Líneas de Crédito Disponibles	30 de septiembre de 2024	6,635,573
Pago de intereses*	Siguientes 4 trimestres	322,638
Amortización de Capital*	Siguientes 4 trimestres	88,331
Índice de cobertura del servicio de la deuda		**19.98**

*Estimado próximos 4 trimestres

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

Relación con Inversionistas
investor@fibra-nova.com

Endeudamiento (LTV)

	3T23	4T23	1T24	2T24	3T24
Deuda total	4,372,305	5,065,374	5,451,590	6,382,143	5,003,432
Activos totales	14,717,502	15,939,675	16,519,205	17,949,613	21,761,380
Endeudamiento (LTV)	29.7%	31.8%	33.0%	35.6%	23.0%

Indicadores clave de la Deuda

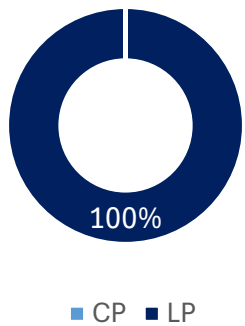
3.1 años
Plazo promedio de la deuda

AA- (mex)
Calificación Crediticia

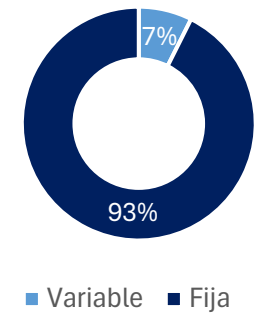
4.87%
Tasa de interés promedio ponderada

Composición de la deuda

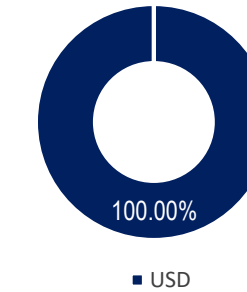
Tipo de Plazo



Tipo de Deuda



Tipo de Moneda



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

Relación con Inversionistas
investor@fibra-nova.com

Emisiones de capital

En el trimestre llevamos a cabo la emisión adicional de 132,755,704 CBFIs concluyendo con una recaudación total de $3,451.7 millones a un precio de suscripción por cada CBFI adicional equivalente a Ps. $26.00. La asignación y entrega de los CBFIs se llevó a cabo el día 31 de julio de 2024. Fibra Nova utilizó el capital para una reestructuración de los pasivos bancarios, realizando un pago de $112 millones de dólares, disminuyendo de manera importante el costo financiero. El remanente de los recursos está destinado al desarrollo de naves industriales y la urbanización de nuestros parques industriales en Ciudad Juárez y Chihuahua.

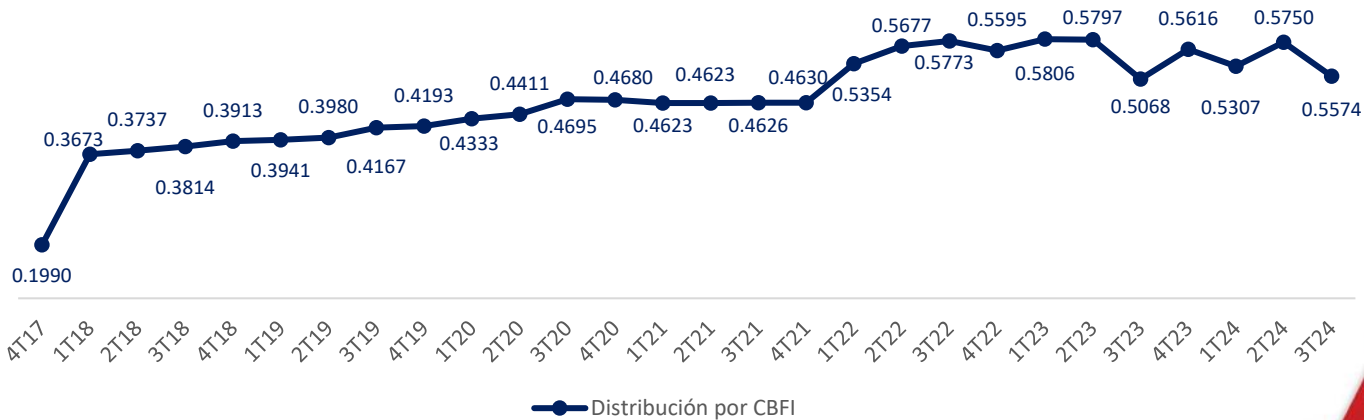
Fondo de Recompra

Al 30 de septiembre de 2024, el fondo de recompra se encontraba compuesto por 796,582 CBFIs en tesorería.

Distribuciones

El Comité Técnico de Fibra Nova aprobó con previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de $256,825,000 pesos con un factor de $0.55737445171130 pesos por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Nova el 25 de julio de 2024.

	4T22	1T23	2T23	3T23	4T23	1T24	2T24	3T24
CBFIs en circulación (en miles)	335,760	335,560	429,462	429,488	460,709	460,742	460,776	593,566
Precio del CBFI (inicio de año)	24.99	29.68	29.68	29.68	29.68	28.1	28.10	28.10
Precio del CBFI (cierre del trimestre)	29.75	31.48	30.02	28.3	28.23	28.72	28.15	23.86
Monto de la distribución (en miles)	187,868	194,818	194,541	217,656	249,198	244,482	264,939	256,825
Distribución por CBFI (trimestral)	0.5595	0.5806	0.5797	0.5068	0.5616	0.5307	0.5750	0.5574
Rendimiento de la distribución anualizada (inicio del año)	8.96%	7.82%	7.81%	6.83%	7.57%	7.55%	8.19%	7.93%



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

Relación con Inversionistas
investor@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 septiembre se han reconocido $297 millones de pesos acumulados de efecto por conversión como ORI.

Eventos Relevantes:

El Comité Técnico de Fibra Nova aprobó con previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de $256,825,000 pesos con un factor de $0.55737445171130 pesos por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Nova el 25 de julio de 2024.

Fibra Nova concluyó exitosamente la segunda y última parte de la suscripción preferente de CBFIs alcanzando el 86% del importe anunciado con una recaudación total de $3,451.7 millones, con un total de 132,755,704 CBFIs emitidos, a un precio de suscripción por cada CBFI adicional equivalente a Ps. $26.00.

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
investor@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
investor@fibra-nova.com

Conferencia de Resultados 3T24

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

Dirigida por:

Guillermo de Jesus Medrano Artalejo, Director General.

Luis Carlos Piñón Reza, Director de Finanzas.

Fecha: 22 de octubre 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
investor@fibra-nova.com

FFO Amefibra

Del 01 de julio al 30 de septiembre de 2023 y 2024.
En miles de pesos.

	3T2023	3T2024
Ingresos por rentas del periodo	253,687	322,990
Otros ingresos operativos	7,746	8,497
Ingresos Totales	**261,433**	**331,487**
Gastos de operación	7,907	8,563
Ingreso Operativo Neto (NOI)	**253,526**	**322,924**
Gastos por cuenta del inquilino	7,746	8,497
Servicios de administración de propiedades	10,775	13,802
Otros gastos (ingresos)	(414)	-
Utilidad de operación	**235,419**	**300,625**
Gasto financiero	19,733	29,878
Producto financiero	(1,062)	(37,752)
Pérdida (utilidad) cambiaria	(48,928)	(275,289)
Revaluación de propiedades de inversión	(72,126)	(73,000)
Utilidad antes de impuestos	**337,802**	**656,788**
Impuestos	-	-
Utilidad neta	**337,802**	**656,788**
Depreciación y amortización	178	189
Revaluación de propiedades de inversión	(72,126)	(73,000)
Fluctuación cambiaria no realizada	(16,909)	(280,289)
Provisiones bono ejecutivo	253	88
Otros efectos	(414)	-
FFO	**248,784**	**303,776**

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

Relación con Inversionistas
investor@fibra-nova.com

Estados de Situación Financiera

Al 30 de septiembre de 2023 y 2024.

En miles de pesos.

	2023	%	2024	%
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	334,017	2%	1,077,747	5%
Cuentas por cobrar	4,685	0%	6,050	0%
Impuestos por recuperar	68,054	0%	86,402	0%
Pagos anticipados	7,538	0%	9,359	0%
Activo circulante	**414,294**	**3%**	**1,179,558**	**5%**
Mobiliario y equipo	3,015	0%	3,884	0%
Propiedades de inversión	12,455,375	85%	18,771,017	86%
Propiedades en desarrollo	1,789,080	12%	1,752,245	8%
Activos por derechos de uso	2,086	0%	1,310	0%
Otros activos	53,652	0%	53,366	0%
Activo no circulante	**14,303,208**	**97%**	**20,581,822**	**95%**
Total Activo	**14,717,502**	**100%**	**21,761,380**	**100%**
Pasivos y Patrimonio				
Préstamos de instituciones financieras	264,606	2%	112,137	1%
Cuentas por pagar	326,456	2%	119,810	1%
Impuestos por pagar	250	0%	321	0%
Pasivo circulante	**591,312**	**4%**	**232,268**	**1%**
Préstamos de instituciones financieras a largo plazo	4,107,699	28%	4,891,295	22%
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	2,209	0%	1,660	0%
Pasivo no circulante	**4,135,921**	**28%**	**4,918,995**	**23%**
Total Pasivo	**4,727,233**	**32%**	**5,151,263**	**24%**
Patrimonio contribuido	5,900,481	40%	9,231,143	42%
Fondo de recompra	(3,781)	0%	(21,664)	0%
Utilidades acumuladas	4,108,838	28%	6,394,824	29%
Utilidad del ejercicio	1,914,389	13%	1,302,910	6%
Otro resultado integral	(1,929,655)	-13%	(297,091)	-1%
Participación no controladora	(3)		(5)	
Patrimonio del Fideicomiso	**9,990,269**	**68%**	**16,610,117**	**76%**
Pasivo y Patrimonio del Fideicomiso	**14,717,502**	**100%**	**21,761,380**	**100%**

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

Relación con Inversionistas
investor@fibra-nova.com

Estados de Resultados Trimestral

Por los periodos del 01 de julio al 30 de septiembre de 2023 y 2024.

En miles de pesos.

	3T2023	%	3T2024	%
Ingresos				
Ingresos por rentas del periodo	253,687	97.0%	322,990	97.4%
Otros ingresos operativos	7,746	3.0%	8,497	2.6%
Ingresos Totales	**261,433**	**100.0%**	**331,487**	**100.0%**
Gastos Operativos				
Gastos de operación	7,907	3.0%	8,563	2.6%
Total Gastos Operativos	**7,907**	**3.0%**	**8,563**	**2.6%**
Ingreso Operativo Neto (NOI)	**253,526**	**97.0%**	**322,924**	**97.4%**
Gastos por cuenta del inquilino	7,746	3.0%	8,497	2.6%
Servicios de administración de propiedades	10,775	4.1%	13,802	4.2%
Otros gastos (ingresos)	(414)	-0.2%	-	0.0%
Utilidad de operación	**235,419**	**90.0%**	**300,625**	**90.7%**
Gasto financiero	19,733	7.5%	29,878	9.0%
Producto financiero	(1,062)	-0.4%	(37,752)	-11.4%
Pérdida (utilidad) cambiaria	(48,928)	-18.7%	(275,289)	-83.0%
Revaluación de propiedades de inversión	(72,126)	-27.6%	(73,000)	-22.0%
Utilidad antes de impuestos	**337,802**	**129.2%**	**656,788**	**198.1%**
Impuestos	-	0.0%	-	0.0%
Utilidad neta	**337,802**	**129.2%**	**656,788**	**198.1%**
EBITDA	**235,597**	**90.1%**	**300,814**	**90.7%**

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

Relación con Inversionistas
investor@fibra-nova.com

Estados de Resultados Acumulado

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

En miles de pesos.

	2023	%	2024	%
Ingresos				
Ingresos por rentas del periodo	753,569	97.0%	917,798	97.4%
Otros ingresos operativos	23,145	3.0%	24,823	2.6%
Ingresos Totales	**776,714**	**100.0%**	**942,621**	**100.0%**
Gastos Operativos				
Gastos de operación	22,798	2.9%	24,285	2.6%
Total Gastos Operativos	**22,798**	**2.9%**	**24,285**	**2.6%**
Ingreso Operativo Neto (NOI)	**753,916**	**97.1%**	**918,336**	**97.4%**
Gastos por cuenta del inquilino	23,145	3.0%	24,823	2.6%
Servicios de administración de propiedades	32,147	4.1%	40,199	4.3%
Otros gastos (ingresos)	(22,642)	-2.9%	(37,772)	-4.0%
Utilidad de operación	**721,266**	**92.9%**	**891,086**	**94.5%**
Gasto financiero	109,179	14.1%	92,431	9.8%
Producto financiero	(8,866)	-1.1%	(38,297)	-4.1%
Pérdida (utilidad) cambiaria	(691,244)	-89.0%	181,369	19.2%
Revaluación de propiedades de inversión	(602,189)	-77.5%	(647,322)	-68.7%
Utilidad antes de impuestos	**1,914,386**	**246.5%**	**1,302,905**	**138.2%**
Impuestos	-	0.0%	-	0.0%
Utilidad neta	**1,914,386**	**246.5%**	**1,302,905**	**138.2%**
EBITDA	**721,525**	**92.9%**	**891,652**	**94.6%**

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

Relación con Inversionistas
investor@fibra-nova.com

Estados de Situación Financiera

Al 30 de septiembre de 2023 y 2024.

En miles de dólares (Tipo de cambio: $19.67)

	2023	%	2024	%
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	18,957	2%	54,792	5%
Cuentas por cobrar	266	0%	308	0%
Impuestos por recuperar	3,862	0%	4,393	0%
Pagos anticipados	428	0%	476	0%
Activo circulante	**23,513**	**3%**	**59,969**	**5%**
Mobiliario y equipo	171	0%	197	0%
Propiedades de inversión	706,909	85%	954,311	86%
Propiedades en desarrollo	101,540	12%	89,083	8%
Activos por derechos de uso	118	0%	67	0%
Otros activos	3,045	0%	2,713	0%
Activo no circulante	**811,783**	**97%**	**1,046,371**	**95%**
Total Activo	**835,296**	**100%**	**1,106,340**	**100%**
Pasivos y Patrimonio				
Préstamos de instituciones financieras	15,018	2%	5,701	1%
Cuentas por pagar	18,528	2%	6,090	1%
Impuestos por pagar	15	0%	16	0%
Pasivo circulante	**33,561**	**4%**	**11,807**	**1%**
Préstamos de instituciones financieras a largo plazo	233,134	28%	248,672	22%
Otros pasivos con costo a largo plazo	-	0%	-	0%
Depósitos en garantía de clientes	1,471	0%	1,318	0%
Pasivos por beneficios a empleados	5	0%	6	0%
Pasivos por arrendamiento	125	0%	84	0%
Pasivo no circulante	**234,735**	**28%**	**250,080**	**23%**
Total Pasivo	**268,296**	**32%**	**261,887**	**24%**
Patrimonio contribuido	309,448	37%	487,206	44%
Fondo de recompra	(200)	0%	(1,243)	0%
Utilidades acumuladas	187,304	22%	317,208	29%
Utilidad del ejercicio	70,449	8%	75,330	7%
Otro resultado integral	(1)	0%	(34,048)	-3%
Participación no controladora	-	0%	-	0%
Patrimonio del Fideicomiso	**567,000**	**68%**	**844,453**	**76%**
Pasivo y Patrimonio del Fideicomiso	**835,296**	**100%**	**1,106,340**	**100%**

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

Relación con Inversionistas
investor@fibra-nova.com

Estados de Resultados Trimestral

Por los periodos del 01 de abril al 30 de septiembre de 2023 y 2024.
En miles de dólares.

	3T2023	%	3T2024	%
Ingresos				
Ingresos por rentas del periodo	14,970	97.0%	16,814	97.4%
Otros ingresos operativos	457	3.0%	442	2.6%
Ingresos Totales	**15,427**	**100.0%**	**17,256**	**100.0%**
Gastos Operativos				
Gastos de operación	467	3.0%	445	2.6%
Total Gastos Operativos	**467**	**3.0%**	**445**	**2.6%**
Ingreso Operativo Neto (NOI)	**14,960**	**97.0%**	**16,811**	**97.4%**
Gastos por cuenta del inquilino	457	3.0%	442	2.6%
Servicios de administración de propiedades	636	4.1%	718	4.2%
Otros gastos (ingresos)	(24)	-0.2%	-	0.0%
Utilidad de operación	**13,891**	**90.0%**	**15,651**	**90.7%**
Gasto financiero	1,165	7.6%	1,569	9.1%
Producto financiero	(62)	-0.4%	(1,939)	-11.2%
Pérdida (utilidad) cambiaria	(7,735)	-50.1%	17,320	100.4%
Revaluación de propiedades de inversión	(4,197)	-27.2%	(3,697)	-21.4%
Utilidad antes de impuestos	**24,720**	**160.2%**	**2,398**	**13.9%**
Impuestos	-	0.0%	-	0.0%
Utilidad neta	**24,720**	**160.2%**	**2,398**	**13.9%**
EBITDA	**13,901**	**90.1%**	**15,661**	**90.8%**

Tipo de cambio promedio: $19.21.

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

Relación con Inversionistas
investor@fibra-nova.com

Estados de Resultados Acumulado

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

En miles de dólares.

	2023	%	2024	%
Ingresos				
Ingresos por rentas del periodo	42,441	97.0%	51,665	97.4%
Otros ingresos operativos	1,303	3.0%	1,398	2.6%
Ingresos Totales	**43,744**	**100.0%**	**53,063**	**100.0%**
Gastos Operativos				
Gastos de operación	1,286	2.9%	1,387	2.6%
Total Gastos Operativos	**1,286**	**2.9%**	**1,387**	**2.6%**
Ingreso Operativo Neto (NOI)	**42,458**	**97.1%**	**51,676**	**97.4%**
Gastos por cuenta del inquilino	1,301	3.0%	1,419	2.7%
Servicios de administración de propiedades	1,814	4.1%	2,300	4.3%
Otros gastos (ingresos)	(1,258)	-2.9%	(2,325)	-4.4%
Utilidad de operación	**40,601**	**92.8%**	**50,282**	**94.8%**
Gasto financiero	6,066	13.9%	5,234	9.9%
Producto financiero	(510)	-1.2%	(1,971)	-3.7%
Pérdida (utilidad) cambiaria	(1,073)	-2.5%	8,352	15.7%
Revaluación de propiedades de inversión	(34,331)	-78.5%	(36,662)	-69.1%
Utilidad antes de impuestos	**70,449**	**161.0%**	**75,329**	**142.0%**
Impuestos	-	0.0%	-	0.0%
Utilidad neta	**70,449**	**161.0%**	**75,329**	**142.0%**
EBITDA	**40,615**	**92.8%**	**50,314**	**94.8%**

Tipo de cambio promedio: $17.76

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

Relación con Inversionistas
investor@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