

FIBRA NOVA

REPORTE DE RESULTADOS

4T24

Contenido

Resumen de Resultados del Cuarto 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

4T24 REPORTE DE RESULTADOS

Resultados del Cuarto Trimestre 2024

Chihuahua, Chihuahua, a 10 de febrero de 2025 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 cuarto trimestre.

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

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

Información Relevante del Cuarto Trimestre de 2024:

- El portafolio inmobiliario de Fibra Nova al 31 de diciembre estaba compuesto por 123 propiedades.
- Al cierre del 4T24 se contaba con un total de 662,206 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 $345.8 millones de pesos ($17.1 millones de dólares).
- El EBITDA ascendió a $311.8 millones de pesos ($15.4 millones de dólares).
- Durante el trimestre realizamos una distribución en efectivo por $303.7 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

4T24 REPORTE DE RESULTADOS

Información Relevante del Trimestre:
Indicadores Financieros

	MXN			USD		
	4T23	4T24	Var %	4T23	4T24	Var %
Ingresos totales	273,299	345,752	26.5%	15,623	17,098	9.4%
Ingresos por rentas	264,846	336,948	27.2%	15,139	16,662	10.1%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	264,353	337,036	27.5%	15,110	16,667	10.3%
Margen NOI %	96.7%	97.5%		96.7%	97.5%	
EBITDA	238,163	311,797	30.9%	13,608	15,418	13.3%
Margen EBITDA %	87.1%	90.2%		87.1%	90.2%	
Flujo de Operación (FFO)	244,482	312,833	28.0%	13,969	15,468	10.7%
Distribuciones [1]	244,482	306,922	25.5%	13,969	15,176	8.6%
Por CBFI:						
Distribuciones [1]	0.5307	0.5170		0.0303	0.0256	

Activo circulante	243,798	542,584
Propiedades de Inversión	15,636,528	22,748,762
Deuda	5,065,374	5,188,776
Pasivo Total	5,800,145	5,457,644
Patrimonio del Fideicomiso	10,139,530	17,884,644
CBFIs:		
CBFIs en circulación	460,709,477	593,605,766
Indicadores operativos		
Número de propiedades	116	123
Área Bruta Rentable (ABR)	555,899	662,206
Tasa de ocupación	100%	100%
Plazo promedio de renta remanente	7.3	6.9

[1] Las distribuciones del 4T24 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:

El cierre del año 2024 nos dejó valiosas lecciones y oportunidades en un entorno económico dinámico. A lo largo de estos meses, hemos navegado por ajustes importantes tanto a nivel nacional como internacional, siempre con la mirada puesta en la creación de valor y el crecimiento sostenible de nuestro portafolio.

Uno de los cambios más relevantes del año fue la política monetaria. Banxico y la Reserva Federal en EE.UU continuaron su ciclo de reducción de tasas. Mientras que el tipo de cambio, como era de esperarse en un año marcado por elecciones y ajustes de política monetaria, mostró volatilidad. Sin embargo, en Fibra Nova buscamos capitalizar un escenario con mejores tasas y un tipo de cambio estable en nuestra continua expansión del portafolio.

En este sentido, seguimos expandiendo nuestro portafolio con proyectos clave bajo esquemas triple neto (NNN) y Build to Suit (BTS). Cerramos contratos estratégicos, incluyendo un edificio de 312,540 pies cuadrados para Brake Parts Inc. en Ciudad Juárez, así como naves de 248,210 y 300,000 pies cuadrados para ATI Inc. y Emerson, respectivamente, en el Parque Industrial Bafar Norte en Chihuahua. El desarrollo para Emerson se encuentra entre los más grandes que hemos realizado hasta ahora, fortaleciendo nuestra presencia en la región.

La sostenibilidad sigue siendo un pilar clave. Durante este cuarto trimestre, certificamos 16 edificios bajo el estándar EDGE, cubriendo más de 163,600 m² en Apodaca, Reynosa y Chihuahua. De estos, el 69% alcanzó EDGE Advanced, reflejando ahorros energéticos de hasta 56% y reducciones en consumo de agua de 47%. Este logro, respaldado por la Corporación Financiera Internacional (IFC), refuerza nuestro compromiso con la construcción sustentable y la eficiencia operativa.

En términos financieros, los resultados fueron igualmente positivos. Cerramos el trimestre con ingresos de $345.8 millones de pesos, representando un crecimiento del 26.5% respecto al mismo periodo del año anterior. Los márgenes de EBITDA y FFO, que superaron el 90% sumando $311.8 y $312.8 millones respectivamente, son evidencia de la rentabilidad y estabilidad de nuestro modelo de negocio.

Así, concluimos un año de retos y logros, fortaleciendo nuestra posición y avanzando con un enfoque claro hacia el futuro. El impulso logrado durante 2024 sienta las bases para enfrentar con confianza los desafíos de 2025. Finalmente quiero agradecer su constante confianza y apoyo.

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 $20.5 pesos por dólar. Se considera ocupación aquellos edificios que hayan sido rentados alguna vez y que se encuentran no vacantes.

Al 31 de diciembre de 2024 nuestro portafolio estaba compuesto por 123 propiedades y un total de 662,206 metros cuadrados de ABR y 2,118 hectáreas del portafolio agroindustrial.

Diversificación geográfica del ingreso

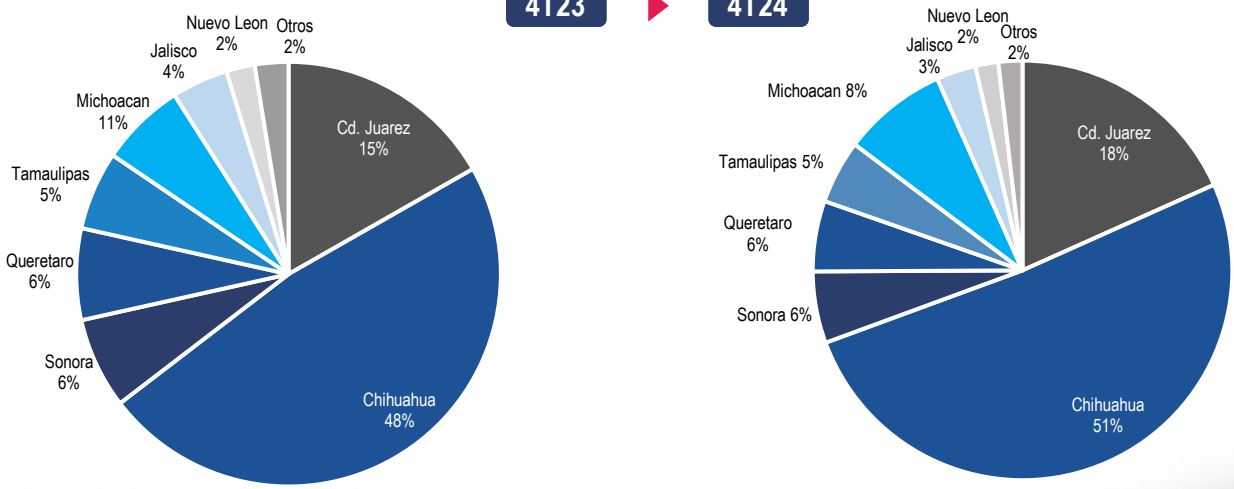
Nuestro portafolio se encuentra diversificado geográficamente de la siguiente forma: el estado de Chihuahua con una mayor concentración al ubicarse en 69.4%, seguido por Michoacán con 8.1%, Sonora con 5.5%, Querétaro con 5.4% y Tamaulipas con 4.9%.

Portafolio	Propiedades	ABR (m2)	Renta Anualizada*	% Ingresos	Renta Anualizada USD**	% Ocupación	Vigencia contratos
Chihuahua	34	238,470.2	576,671.8	35.8%	28,130.3	100.0%	8.6
Cd. Juarez	21	186,248.2	295,264.3	18.3%	14,403.1	100.0%	6.4
Sonora	14	54,643.9	89,044.7	5.5%	4,343.6	100.0%	6.5
Queretaro	5	23,174.1	87,735.4	5.4%	4,279.8	100.0%	4.4
Tamaulipas	6	49,438.9	78,943.9	4.9%	3,850.9	100.0%	5.5
Michoacan	2	47,152.0	130,364.7	8.1%	6,359.3	100.0%	2.7
Jalisco	3	26,630.4	49,122.9	3.0%	2,396.2	100.0%	3.3
Nuevo Leon	3	17,679.9	28,534.2	1.8%	1,391.9	100.0%	2.0
Otros	32	18,768.5	29,754.8	1.8%	1,451.5	100.0%	2.8
Total	**120**	**662,206.2**	**1,365,436.7**	**84.7%**	**66,606.7**	**100.0%**	**6.5**
Chihuahua Agro	3	2,118 ha	247,171.7	15.3%	12,057.2	100.0%	12.0
Total	**123**		**1,612,608.4**	**100%**	**78,663.8**	**100.0%**	**6.9**

*miles de pesos

**TC $20.5 para conversión de rentas en USD

4T23 ▶ **4T24**

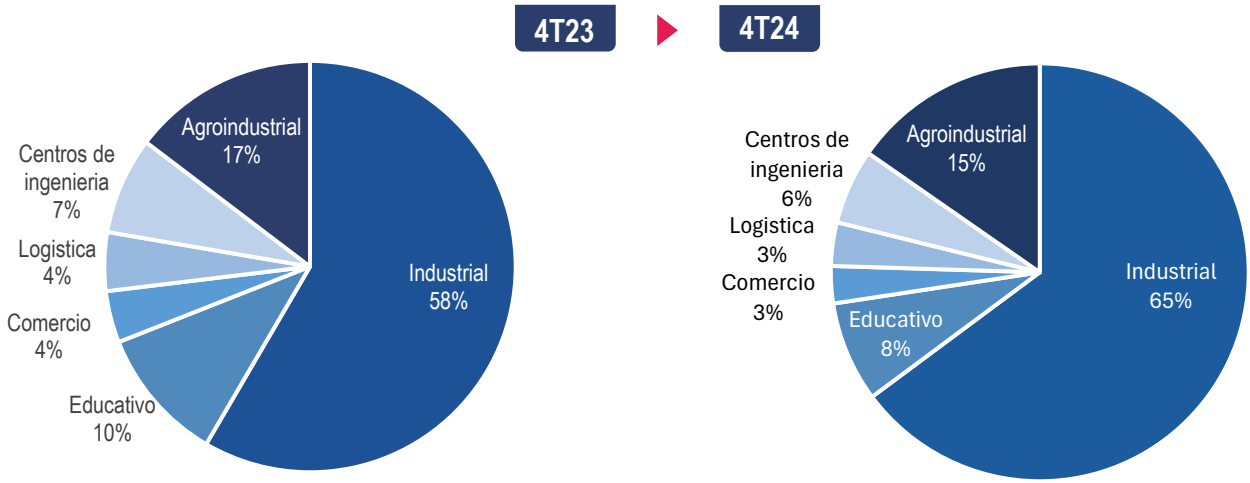


Luis Carlos Piñon Reza
Director de Finanzas y Administración
lpinon@fibra-nova.com

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 31 de diciembre de 2024, el portafolio inmobiliario se encontraba distribuido de la siguiente forma: el 64.8% corresponde al sector industrial, 15.3% agroindustrial, 7.8% educativo, centros de ingeniería 5.8%, logística 3.4% y comercio 2.9%.



Portafolio	Propiedades	ABR (m2)	Renta Anualizada*	% Ingresos	Renta Anualizada USD**	% Ocupación	Vigencia contratos
Industrial	31	529,585.1	1,045,498.0	64.8%	50,999.9	100%	6.8
Educativo	3	43,081.8	125,329.5	7.8%	6,113.6	100%	3.0
Comercio	70	25,183.9	46,481.7	2.9%	2,267.4	100%	2.6
Logistica	11	39,431.7	54,335.8	3.4%	2,650.5	100%	2.6
Centros de ingenieria	5	24,923.7	93,791.6	5.8%	4,575.2	100%	3.5
Total	**120**	**662,206.2**	**1,365,436.7**	**84.7%**	**66,606.7**	**100%**	**6.5**
Agroindustrial	3	2,118 ha	247,171.7	15.3%	12,057.2	100%	12.0
Total	**123**		**1,612,608.4**	**100%**	**78,663.8**	**100%**	**6.9**

*miles de pesos

**TC $20.5 para conversión de rentas en USD

Portafolio Fibra Nova	4T23	4T24	Var %	3T24	Var %
Renta Promedio / sqft	**USD**	**USD**	**%**	**USD**	**%**
Industrial	7.56	8.22	8.7%	8.11	1.3%
Logistica	4.80	6.20	29.2%	6.20	0.0%
Oficinas	14.86	15.26	2.7%	15.26	0.0%
	Ps.	**Ps.**	**%**	**Ps.**	**%**
Educativo	252.77	270.26	6.9%	260.78	3.6%
Comercial	158.11	171.47	8.4%	169.77	1.0%

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	4T23	4T24	Var %	3T24	Var %
Número de Propiedades	26	31	19.23%	28	10.71%
ABR en m2	423,870	529,585	24.94%	475,965	11.27%
Renta Anualizada (MXN)	795,875	1,045,498	31.36%	936,593	11.63%
Vigencia contratos	6.8	6.8	0.39%	6.5	4.79%
Ocupación	100%	100%	0.00%	100%	0.00%

Educativo	4T23	4T24	Var %	3T24	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)	117,216	125,329	6.92%	120,931	3.64%
Vigencia contratos	4.0	3.0	-24.59%	3.3	-7.75%
Ocupación	100%	100%	0.00%	100%	0.00%

Comercio	4T23	4T24	Var %	3T24	Var %
Número de propiedades	68	70	2.94%	70	0.00%
ABR en m2	24,591	25,184	2.41%	25,184	0.00%
Renta Anualizada (MXN)	41,852	46,482	11.06%	46,022	1.00%
Vigencia contratos	3.4	2.6	-24.50%	2.8	-8.93%
Ocupación	100%	100%	0.00%	100%	0.00%

Logística	4T23	4T24	Var %	3T24	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)	52,897	54,336	2.72%	53,982	0.66%
Vigencia contratos	3.6	2.6	-26.58%	2.9	-8.73%
Ocupación	100%	100%	0.00%	100%	0.00%

Centros de Ingeniería	4T23	4T24	Var %	3T24	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)	93,279	93,792	0.55%	93,547	0.26%
Vigencia contratos	4.5	3.5	-21.55%	3.8	-6.87%
Ocupación	100%	100%	0.00%	100%	0.00%

Portafolio Fibra Nova	4T23	4T24	Var %	3T24	Var %
Número de propiedades	113	120	6.19%	117	2.56%
ABR en m2	555,899	662,206	19.12%	608,586	8.81%
Renta Anualizada (MXN)	1,101,120	1,365,437	24.00%	1,251,074	9.14%
Vigencia contratos	6.8	6.5	-3.98%	6.4	2.61%
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

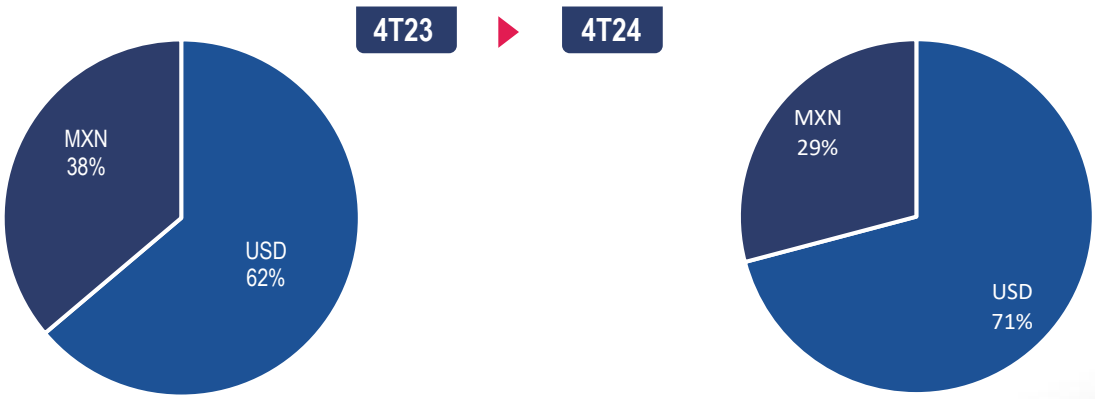
Composición por clientes principales

Al 31 de diciembre de 2024 teníamos firmados contratos con 30 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	2.3	20.4%
2	Visteon	Centros de ingeniería	Automotriz	NYSE	E.U.A.	51,388.1	7.9	9.0%
3	Stanley Black & Decker	Industrial	Herramientas	NYSE	E.U.A.	46,392.2	7.1	4.9%
4	Laureate	Educación	Universidad	Privada	E.U.A.	43,081.8	3.0	7.8%
5	Leggett & Platt Inc.	Industrial	Automotriz y Mobiliaria	NYSE	U.S.A.	31,311.4	2.6	2.0%
6	Brake Parts	Industrial	Automotriz	Privada	E.U.A.	29,036.0	9.9	4.1%
7	Emerson	Industrial	Electrónicos	NYSE	E.U.A.	28,622.2	11.2	3.4%
8	Fortune Brands	Industrial	Productos hogar	NYSE	E.U.A.	26,174.4	7.4	2.5%
9	Essilor	Industrial	Instrumentos ópticos	ENXTPA	Francia	24,048.3	7.8	2.6%
10	ATI Ladish	Industrial	Metalúrgica	Privada	E.U.A.	23,059.5	9.5	3.9%
11	Lear Corporation	Industrial	Automotriz	NYSE	E.U.A.	22,583.7	6.8	2.2%
12	Electrolux	Industrial	Electrodomésticos	Nasdaq	Suecia	17,826.0	11.0	1.7%
13	BWI	Industrial	Automotriz	Privada	E.U.A.	16,950.2	6.9	1.7%
14	Tecma	Industrial	Exportación	Privada	México	15,175.8	4.0	1.3%
15	Veritiv	Industrial	Logística	NYSE	E.U.A.	23,395.6	1.5	1.8%
16	RR Donnelley	Industrial	Electrónicos	Privada	Holanda	15,055.0	2.2	1.2%
17	ZF	Industrial	Automotriz	Privada	E.U.A.	14,092.2	8.8	2.5%
18	Flexsteel	Industrial	Mobiliaria	Privada	E.U.A.	12,210.9	5.1	1.2%
19	Truper	Logistica	Industria Ferretera	Privada	México	11,799.0	2.0	0.8%
20	Avant	Industrial	Electrónicos	Privada	E.U.A.	11,798.6	1.0	0.9%
21	Regal Rexnord	Industrial	Automotriz	NYSE	E.U.A.	28,426.1	14.8	4.4%
22	BRP	Industrial	Automotriz	Nasdaq	Canadá	8,013.2	1.0	0.7%
23	Merkafon	Centros de ingeniería	Marketing	Privada	México	6,512.0	0.2	0.6%
24	International Paper	Logistica	Empaques	NYSE	E.U.A.	5,805.6	4.2	0.5%
25	Alt Technologies	Industrial	Automotriz	Privada	Holanda	5,749.0	3.7	0.5%
26	Hakkai	Industrial	Automotriz	Privada	Japón	5,087.9	1.5	0.4%
27	Beckers	Industrial	Electrónicos	Privada	Suecia	5,001.4	0.4	0.5%
28	ERAE	Industrial	Automotriz	Privada	Corea del Sur	4,952.8	3.7	0.5%
29	Weiss-Aug	Industrial	Plásticos	Privada	E.U.A.	2,637.9	2.5	0.3%
30	CEMEX	Centros de ingeniería	Construcción	BMV	México	1,000.0	2.8	0.2%
	Grupo Bafar - Agroindustria	Agroindustrial	Agroindustrial	BIVA	México	21,181,500.0	12.0	15.3%

Rentas por moneda

Al 31 de diciembre de 2024, el porcentaje de los ingresos denominados en moneda nacional corresponde al 29.1% y el restante 70.9% a ingresos denominados en dólar estadounidense.

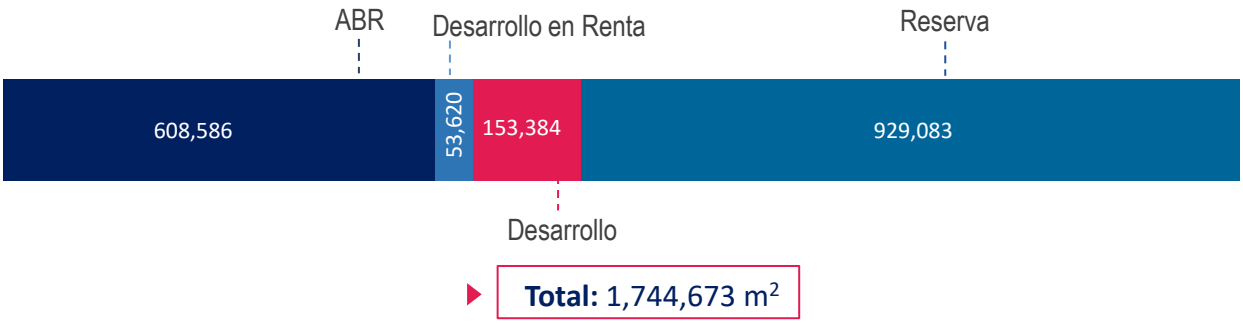


Luis Carlos Piñon Reza
Director de Finanzas y Administración
lpinon@fibra-nova.com

Relación con Inversionistas
investor@fibra-nova.com

Reservas territoriales

Al cierre del cuarto trimestre de 2024 contábamos con un total de 929,083 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 de desarrollo en renta se encuentran las naves Build to Suit (BTS) y Especulativas que se encuentran en la etapa de construcción en nuestros parques industriales de Chihuahua y Cd. Juarez.

Proyectos	Tipo	Segmento	Ubicación	ABR (m2)
Juarez Park/ Veritiv	BTS (Build to Suit)	Industrial	Chihuahua	8,239
Parque Norte Chihuahua/ Emerson	BTS (Build to Suit)	Industrial	Chihuahua	28,622
Parque Norte Chihuahua/ Nave 1	Especulativo	Industrial	Chihuahua	30,779
Parque Tecnologico Bafar/Regal 2	BTS (Build to Suit)	Industrial	Chihuahua	16,759
Juarez Park/ Nave C	Especulativo	Industrial	Juarez	29,722
Juarez Park/ Nave E	Especulativo	Industrial	Juarez	73,587
Parque Tecnologico Bafar III/Nave A1	Especulativo	Industrial	Chihuahua	19,296

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.

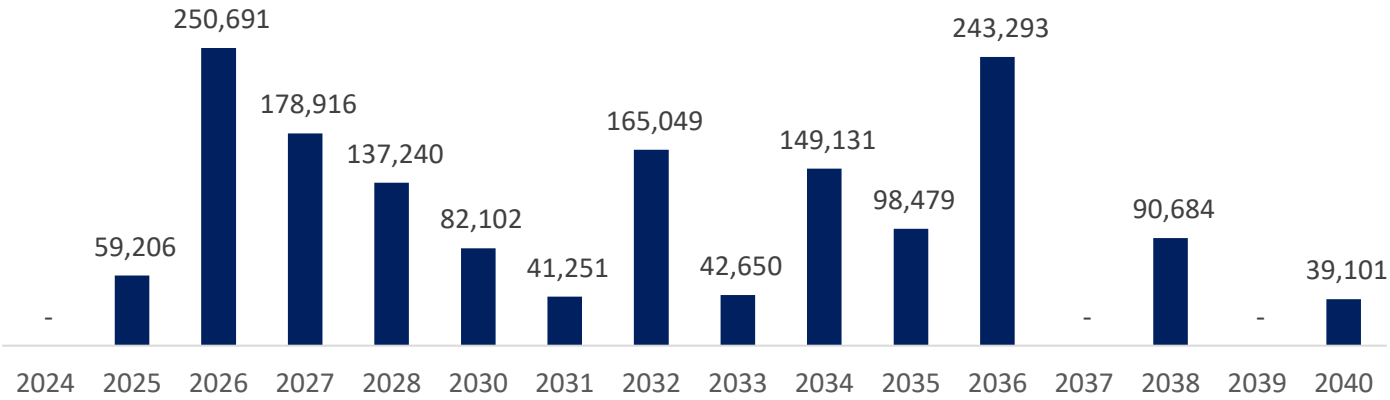
Luis Carlos Piñon Reza
Director de Finanzas y Administración
lpinon@fibra-nova.com

Relación con Inversionistas
investor@fibra-nova.com

Vencimiento de contratos de arrendamiento

Tenemos terminaciones de contratos de arrendamiento escalonadas durante el 2025 y 2026, de los cuales los contratos del 2025 ya cuentan con una renovación programada y 2026 se están iniciando los trámites para programar su renovación.

Al 31 de diciembre de 2024 los contratos de arrendamiento que representan el 80% de las rentas anualizadas cuentan con vencimientos posteriores a 2026. Los contratos que vencen en el 2025 ya cuentan con una renovación programada



Inmuebles en operación

20	Estados
123	Propiedades
662,206	ABR (m^2)
2,118 ha	Portafolio Agroindustrial
100%	Ocupacion
1,612,608	Renta Anualizada
6.9	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 cuarto trimestre, se generaron ingresos totales por un monto de $345.8 millones, de los cuales $337 millones corresponden a ingresos por rentas. En comparación con el mismo periodo del año anterior, se observa un incremento del 26.5%, superando los $273.3 millones reportados en el cuarto trimestre de 2023. Este incremento se debe al inicio de los contratos de renta de diferentes propiedades en comparación con el 2023, entre estas destacan Visteon y un mes de renta de Regal, junto con el inicio de las rentas de la segunda propiedad agroindustrial. Adicionalmente el tipo de cambio cerró en $20.51 siendo mayor en comparación en mismo periodo del año pasado lo cual tuvo un impacto positivo respecto a nuestros resultados.

En términos acumulados, los ingresos totales se colocaron en $1,288.4 millones con un incremento del 22.7% en comparación a los $1,050 millones del año pasado.

Análisis de propiedades iguales

Los ingresos por arrendamiento de propiedades iguales del cuarto trimestre de 2024 registraron un incremento del 13.2% en comparación con el mismo periodo del año anterior. Este incremento se debe 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 $8.7 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 $25.5 millones de pesos, exhibiendo una reducción en comparación con los $26.4 millones del mismo trimestre del año anterior. De este monto, $8.8 millones corresponden a gastos incurridos por Fibra Nova en nombre de algunos inquilinos, los cuales fueron reembolsados.

Por otro lado, los gastos de operación acumulados totalizaron $33 millones, en comparación con $31.7 millones en 2023. Asimismo, los gastos administrativos acumulados sumaron $90.5 millones, frente a los $81.7 millones reportados en el año anterior.

Como resultado de esta situación, la utilidad de operación se situó en $311.6 millones, lo que representa un aumento del 30.9% un sólido rendimiento en nuestras actividades principales. Este resultado se traduce en un margen del 90.1% respecto a los $238.0 millones del mismo periodo del año anterior.

La utilidad de operación acumulada se situó en $1,202.7 millones, lo que representa un aumento del 25.4% respecto a los $959.2 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 se redujeron a $10 millones, lo que representa una reducción del 59.3% en comparación con los $24.6 millones del año anterior. Esta reducción se debe al pago y reestructuración de pasivos bancarios realizada durante el año.

En el trimestre presentamos una perdida cambiaria por $33.7 millones de pesos y registramos un beneficio por revaluación de propiedades por $543.1 millones de pesos.

Los gastos por intereses acumulados se redujeron a $102.4 millones, lo que representa una reducción del 23.4% en comparación al acumulado observado en el mismo periodo del año anterior. Por otro lado, la revaluación de propiedades acumuló $1,190.4 millones de pesos al cierre del año.

Utilidad neta e impuestos a la utilidad

Como resultado de lo anterior, la utilidad neta se situó en $824.5 millones, lo que representa un significativo incremento respecto a los $371.6 millones del año anterior. Este crecimiento se atribuye al inicio de rentas en diferentes propiedades en comparación con el año pasado, esto acompañado de la reducción de deuda y el comportamiento favorable del tipo de cambio, lo cual ha tenido un impacto positivo en nuestros resultados financieros. Mientras, la utilidad neta acumulada alcanzó un total de $2,127.4 millones de pesos.

EBITDA

El EBITDA alcanzó la cifra de $311.8 millones de pesos, exhibiendo un margen EBITDA del 90.2% en relación con los ingresos totales. Se observa un aumento del 30.9% en comparación con los $238.2 millones del periodo correspondiente al año anterior. En cuanto al EBITDA acumulado, este alcanzó la cifra de $1,203.4 millones de pesos, siendo un incremento del 25.4% en comparación con los $959.7 millones de pesos del año pasado.

NOI

El Ingreso Operativo Neto (NOI) se elevó a $337 millones de pesos, mostrando un margen con respecto a los ingresos totales del 97.5%. Esta cifra denota un incremento del 27.5%, contrastando con los $264.4 millones del ejercicio anterior. En NOI alcanzó la suma de $1,255.4 millones de pesos, siendo un incremento del 23.3% en comparación a los $1,018.3 millones de pesos del acumulado del año pasado.

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 $312.8 millones, con un margen FFO de 90.5%. 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 31 de diciembre de 2024 Fibra Nova contaba con $438.2 millones de pesos.

Capital de Trabajo

A fecha del 31 de diciembre de 2024, las cuentas pendientes de cobro a clientes alcanzaron la suma de $1.8 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 $96.2 millones de pesos.

Propiedades de inversión y otros activos no circulantes

Al cierre del 31 de diciembre de 2024, las propiedades de inversión alcanzaron un valor total de $22,748.8 millones de pesos. De este monto, $2,454.9 millones están destinados a propiedades en desarrollo especulativo en el parque industrial de Ciudad Juárez, ATI Parque Norte y Parque Industrial Bafar Norte, situado en la ciudad de Chihuahua. Durante el año, hemos realizado inversiones que suman $2,229.7 millones de pesos.

	Portafolio inicial	Inversiones	Revaluación	Conversión de moneda	Portafolio 2024
Propiedades de Inversión	**3,803,820**	14,121,163	3,542,375	1,281,404	**22,748,762**

Deuda Bancaria

Al 31 de diciembre de 2024, la deuda bancaria ascendía a $5,188.8 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	567,485
Bancomext	USD	SOFR + 1.80%	Sí	20.09.2028	382,979
Bancomext	USD	3.10%	Sí	20.09.2028	263,294
Scotiabank	USD	3.50%	Sí	26.12.2025	228,621
Scotiabank	USD	3.60%	Sí	24.02.2027	570,220
Scotiabank	USD	3.60%	Sí	24.02.2027	433,746
Inbursa	USD	5.90%	Sí	16.11.2027	2,051,030
BBVA	USD	5.35%	Sí	31.12.2027	300,833
BBVA	USD	5.50%	Sí	28.02.2028	390,568
Total Deuda Largo Plazo					**5,188,776**
- Porción circulante					325,419

*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 31 de diciembre 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)	22.2%	≤ 50%	Ok
Índice de cobertura del servicio de la deuda	24.81	≥ 1.0x	Ok
Nivel de apalancamiento	1.31		Ok

		4T24
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	31 de diciembre de 2024	344,994
IVA por recuperar	31 de diciembre de 2024	96,167
Utilidad de Operación después de Distribucic	Siguientes 4 trimestres	374,182
Líneas de Crédito Disponibles	31 de diciembre de 2024	8,461,524
Pago de intereses*	Siguientes 4 trimestres	256,743
Amortización de Capital*	Siguientes 4 trimestres	117,236
Índice de cobertura del servicio de la deuda		**24.81**

*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)

	4T23	1T24	2T24	3T24	4T24
Deuda total	5,065,374	5,451,590	6,382,143	5,003,432	5,188,776
Activos totales	15,939,675	16,519,205	17,949,613	21,761,380	23,342,288
Endeudamiento (LTV)	31.8%	33.0%	35.6%	23.0%	22.2%

Indicadores clave de la Deuda

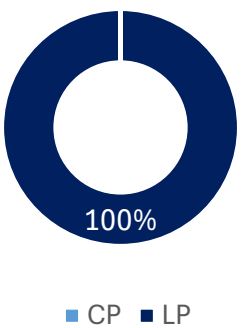
2.8 años
Plazo promedio de la deuda

AA- (mex)
Calificación Crediticia

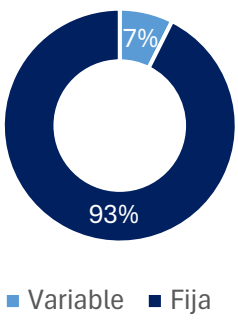
4.84%
Tasa de interés promedio ponderada

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

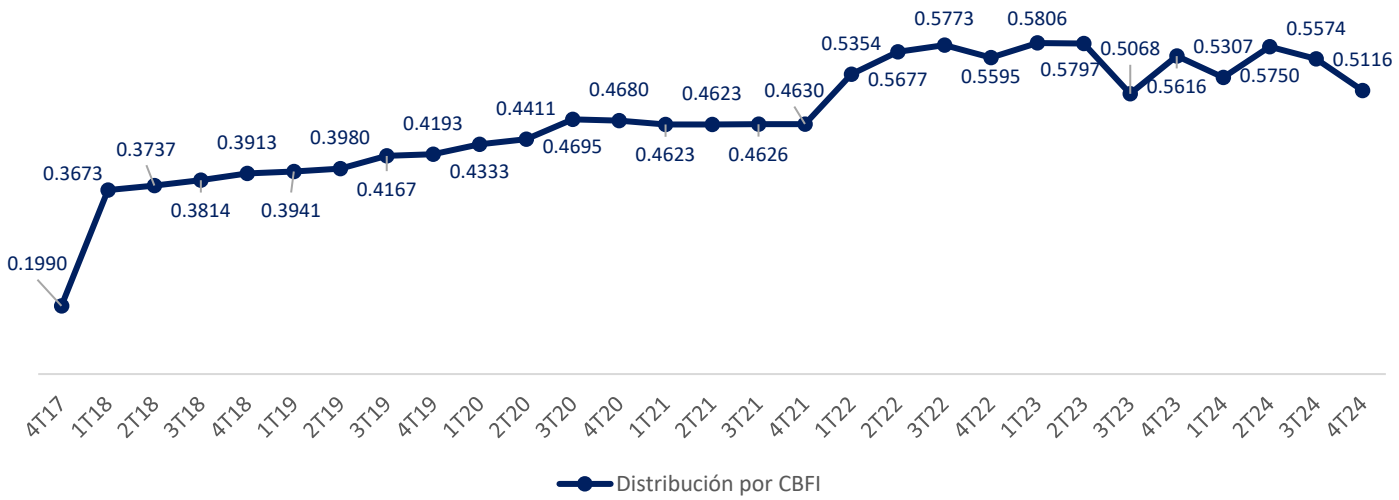
Fondo de Recompra

Al 31 de diciembre de 2024, el fondo de recompra se encontraba compuesto por 756,678 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 $303,688 millones de pesos con un factor de $0.5116331976652660 pesos por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Nova el 13 de noviembre de 2024.

	1T23	2T23	3T23	4T23	1T24	2T24	3T24	4T24
CBFIs en circulación (en miles)	335,560	429,462	429,488	460,709	460,742	460,776	593,566	593,606
Precio del CBFI (inicio de año)	29.68	29.68	29.68	29.68	28.1	28.1	28.10	28.10
Precio del CBFI (cierre del trimestre)	31.48	30.02	28.3	28.23	28.72	28.15	23.86	23.90
Monto de la distribución (en miles)	194,818	194,541	217,656	249,198	244,482	242,880	256,825	303,688
Distribución por CBFI (trimestral)	0.5806	0.5797	0.5068	0.5616	0.5307	0.5750	0.5574	0.5116
Rendimiento de la distribución anualizada (inicio del año)	7.82%	7.81%	6.83%	7.57%	7.55%	8.19%	7.93%	7.28%



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 31 de diciembre se han reconocido $455.5 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 $303,688,000 pesos con un factor de $0.5116331976652660 pesos por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Nova el 13 de noviembre de 2024.

Fibra Nova firmó un nuevo contrato de arrendamiento triple net a 10 años con Emerson, dando inicio a la construcción de una nave industrial de 300,000 pies cuadrados en el Complejo Industrial Bafar Norte, ubicado en la Ciudad de Chihuahua. Este proyecto, desarrollado bajo el modelo Build to Suit, se ejecuta conforme a los más altos estándares internacionales de seguridad y sostenibilidad, incluyendo paneles solares capaces de generar un millón de kilovatios de electricidad anualmente y sistemas HVAC de alta eficiencia. Se espera concluir la construcción en diciembre de 2025.

Durante el 2024 se logró la certificación EDGE de 16 edificios, esto representando el mas de 163,600 m2. El 69% de las propiedades certificadas alcanzaron el nivel EDGE advanced. Esta certificación es el segundo nivel de EDGE, debido a que requiere mayores niveles de ahorro energético. EDGE es una innovación de la Corporación Financiera Internacional (IFC), miembro del Grupo del Banco Mundial. La IFC creó EDGE para responder a la necesidad de una solución cuantificable y creíble que demostrara la viabilidad comercial de la construcción ecológica y facilitara la inversión financiera.

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 4T24

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

Dirigida por:

Guillermo de Jesus Medrano Artalejo, Director General.

Luis Carlos Piñón Reza, Director de Finanzas.

Fecha: 18 de febrero 2025.

Hora: 17:00 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 octubre al 31 de diciembre de 2023 y 2024.
En miles de pesos.

	4T2023	4T2024
Ingresos por rentas del periodo	264,846	336,948
Otros ingresos operativos	8,453	8,804
Ingresos Totales	**273,299**	**345,752**
Gastos de operación	8,946	8,716
Ingreso Operativo Neto (NOI)	**264,353**	**337,036**
Gastos por cuenta del inquilino	8,453	8,804
Servicios de administración de propiedades	17,930	16,658
Otros gastos (ingresos)	-	-
Utilidad de operación	**237,970**	**311,574**
Gasto financiero	24,589	10,014
Producto financiero	(286)	(13,652)
Pérdida (utilidad) cambiaria	350,335	33,676
Revaluación de propiedades de inversión	(508,168)	(543,106)
Utilidad antes de impuestos	**371,500**	**824,642**
Impuestos	(99)	102
Utilidad neta	**371,599**	**824,540**
Depreciación y amortización	193	223
Revaluación de propiedades de inversión	(508,168)	(543,106)
Fluctuación cambiaria no realizada	380,590	30,432
Provisiones bono ejecutivo	268	642
FFO	**244,482**	**312,833**

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 31 de diciembre de 2023 y 2024.

En miles de pesos.

	2023	%	2024	%
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	141,797	1%	438,211	2%
Cuentas por cobrar	4,463	0%	1,778	0%
Impuestos por recuperar	93,426	1%	96,167	0%
Pagos anticipados	4,112	0%	6,428	0%
Activo circulante	**243,798**	**2%**	**542,584**	**2%**
Mobiliario y equipo	3,711	0%	4,044	0%
Propiedades de inversión	14,870,990	93%	20,293,848	87%
Propiedades en desarrollo	765,538	5%	2,454,914	11%
Activos por derechos de uso	1,885	0%	1,413	0%
Otros activos	53,753	0%	45,485	0%
Activo no circulante	**15,695,877**	**98%**	**22,799,704**	**98%**
Total Activo	**15,939,675**	**100%**	**23,342,288**	**100%**
Pasivos y Patrimonio				
Préstamos de instituciones financieras	846,950	5%	325,419	1%
Cuentas por pagar	706,285	4%	240,460	1%
Impuestos por pagar	368	0%	469	0%
Pasivo circulante	**1,553,603**	**10%**	**566,348**	**2%**
Préstamos de instituciones financieras a largo plazo	3,916,525	25%	4,863,357	21%
Otros pasivos con costo a largo plazo	301,899	2%	-	0%
Depósitos en garantía de clientes	25,926	0%	25,926	0%
Pasivos por beneficios a empleados	114	0%	188	0%
Pasivos por arrendamiento	2,078	0%	1,825	0%
Pasivo no circulante	**4,246,542**	**27%**	**4,891,296**	**21%**
Total Pasivo	**5,800,145**	**36%**	**5,457,644**	**23%**
Patrimonio contribuido	6,060,937	38%	8,927,455	38%
Fondo de recompra	(24,493)	0%	(20,574)	0%
Utilidades acumuladas	4,108,838	26%	6,394,824	27%
Utilidad del ejercicio	2,285,986	14%	2,127,448	9%
Otro resultado integral	(2,291,737)	-14%	455,495	2%
Participación no controladora	(1)		(4)	
Patrimonio del Fideicomiso	**10,139,530**	**64%**	**17,884,644**	**77%**
Pasivo y Patrimonio del Fideicomiso	**15,939,675**	**100%**	**23,342,288**	**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 octubre al 31 de diciembre de 2023 y 2024.
En miles de pesos.

	4T2023	%	4T2024	%
Ingresos				
Ingresos por rentas del periodo	264,846	96.9%	336,948	97.5%
Otros ingresos operativos	8,453	3.1%	8,804	2.5%
Ingresos Totales	**273,299**	**100.0%**	**345,752**	**100.0%**
Gastos Operativos				
Gastos de operación	8,946	3.3%	8,716	2.5%
Total Gastos Operativos	**8,946**	**3.3%**	**8,716**	**2.5%**
Ingreso Operativo Neto (NOI)	**264,353**	**96.7%**	**337,036**	**97.5%**
Gastos por cuenta del inquilino	8,453	3.1%	8,804	2.5%
Servicios de administración de propiedades	17,930	6.6%	16,658	4.8%
Otros gastos (ingresos)	-	0.0%	-	0.0%
Utilidad de operación	**237,970**	**87.1%**	**311,574**	**90.1%**
Gasto financiero	24,589	9.0%	10,014	2.9%
Producto financiero	(286)	-0.1%	(13,652)	-3.9%
Pérdida (utilidad) cambiaria	350,335	128.2%	33,676	9.7%
Revaluación de propiedades de inversión	(508,168)	-185.9%	(543,106)	-157.1%
Utilidad antes de impuestos	**371,500**	**135.9%**	**824,642**	**238.5%**
Impuestos	(99)	0.0%	102	0.0%
Utilidad neta	**371,599**	**136.0%**	**824,540**	**238.5%**
EBITDA	**238,163**	**87.1%**	**311,797**	**90.2%**

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 31 de diciembre de 2023 y 2024.

En miles de pesos.

	2023	%	2024	%
Ingresos				
Ingresos por rentas del periodo	1,018,415	97.0%	1,254,746	97.4%
Otros ingresos operativos	31,598	3.0%	33,627	2.6%
Ingresos Totales	**1,050,013**	**100.0%**	**1,288,373**	**100.0%**
Gastos Operativos				
Gastos de operación	31,744	3.0%	33,001	2.6%
Total Gastos Operativos	**31,744**	**3.0%**	**33,001**	**2.6%**
Ingreso Operativo Neto (NOI)	**1,018,269**	**97.0%**	**1,255,372**	**97.4%**
Gastos por cuenta del inquilino	31,598	3.0%	33,627	2.6%
Servicios de administración de propiedades	50,077	4.8%	56,857	4.4%
Otros gastos (ingresos)	(22,642)	-2.2%	(37,772)	-2.9%
Utilidad de operación	**959,236**	**91.4%**	**1,202,660**	**93.3%**
Gasto financiero	133,768	12.7%	102,445	8.0%
Producto financiero	(9,152)	-0.9%	(51,949)	-4.0%
Pérdida (utilidad) cambiaria	(340,909)	-32.5%	215,045	16.7%
Revaluación de propiedades de inversión	(1,110,357)	-105.7%	(1,190,428)	-92.4%
Utilidad antes de impuestos	**2,285,886**	**217.7%**	**2,127,547**	**165.1%**
Impuestos	(99)	0.0%	102	0.0%
Utilidad neta	**2,285,985**	**217.7%**	**2,127,445**	**165.1%**
EBITDA	**959,688**	**91.4%**	**1,203,449**	**93.4%**

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 31 de diciembre de 2023 y 2024.

En miles de dólares (Tipo de cambio: $20.51)

	2023	%	2024	%
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	8,394	1%	21,365	2%
Cuentas por cobrar	264	0%	87	0%
Impuestos por recuperar	5,530	1%	4,689	0%
Pagos anticipados	243	0%	313	0%
Activo circulante	**14,431**	**2%**	**26,454**	**2%**
Mobiliario y equipo	220	0%	197	0%
Propiedades de inversión	893,155	95%	989,447	87%
Propiedades en desarrollo	32,439	3%	119,692	11%
Activos por derechos de uso	112	0%	69	0%
Otros activos	3,182	0%	2,218	0%
Activo no circulante	**929,108**	**98%**	**1,111,623**	**98%**
Total Activo	**943,539**	**100%**	**1,138,077**	**100%**
Pasivos y Patrimonio				
Préstamos de instituciones financieras	50,135	5%	15,866	1%
Cuentas por pagar	41,808	4%	11,724	1%
Impuestos por pagar	22	0%	23	0%
Pasivo circulante	**91,965**	**10%**	**27,613**	**2%**
Préstamos de instituciones financieras a largo plazo	231,836	25%	237,118	21%
Otros pasivos con costo a largo plazo	17,870	2%	-	0%
Depósitos en garantía de clientes	1,535	0%	1,264	0%
Pasivos por beneficios a empleados	7	0%	9	0%
Pasivos por arrendamiento	123	0%	89	0%
Pasivo no circulante	**251,371**	**27%**	**238,480**	**21%**
Total Pasivo	**343,336**	**36%**	**266,093**	**23%**
Patrimonio contribuido	318,447	34%	474,791	42%
Fondo de recompra	(1,404)	0%	(1,179)	0%
Utilidades acumuladas	185,830	20%	317,208	28%
Utilidad del ejercicio	131,378	14%	115,214	10%
Otro resultado integral	(34,048)	-4%	(34,050)	-3%
Participación no controladora	-	0%	-	0%
Patrimonio del Fideicomiso	**600,203**	**64%**	**871,984**	**77%**
Pasivo y Patrimonio del Fideicomiso	**943,539**	**100%**	**1,138,077**	**100%**

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

Relación con Inversionistas
investor@fibra-nova.com

FIBRA NOVA

4T24 REPORTE DE RESULTADOS

Estados de Resultados Trimestral

Por los periodos del 01 de octubre al 31 de diciembre de 2023 y 2024.

En miles de dólares.

	4T2023	%	4T2024	%
Ingresos				
Ingresos por rentas del periodo	15,139	96.9%	16,662	97.4%
Otros ingresos operativos	484	3.1%	436	2.6%
Ingresos Totales	**15,623**	**100.0%**	**17,098**	**100.0%**
Gastos Operativos				
Gastos de operación	513	3.3%	430	2.5%
Total Gastos Operativos	**513**	**3.3%**	**430**	**2.5%**
Ingreso Operativo Neto (NOI)	**15,110**	**96.7%**	**16,668**	**97.5%**
Gastos por cuenta del inquilino	485	3.1%	436	2.6%
Servicios de administración de propiedades	1,028	6.6%	825	4.8%
Otros gastos (ingresos)	-	0.0%	-	0.0%
Utilidad de operación	**13,597**	**87.0%**	**15,407**	**90.1%**
Gasto financiero	1,444	9.2%	456	2.7%
Producto financiero	(17)	-0.1%	(640)	-3.7%
Pérdida (utilidad) cambiaria	(18,933)	-121.2%	2,243	13.1%
Revaluación de propiedades de inversión	(29,822)	-190.9%	(26,540)	-155.2%
Utilidad antes de impuestos	**60,925**	**390.0%**	**39,888**	**233.3%**
Impuestos	(4)	0.0%	5	0.0%
Utilidad neta	**60,929**	**390.0%**	**39,883**	**233.3%**
EBITDA	**13,608**	**87.1%**	**15,418**	**90.2%**

Tipo de cambio promedio: $20.22.

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

Relación con Inversionistas
investor@fibra-nova.com

FIBRA NOVA

4T24 REPORTE DE RESULTADOS

Estados de Resultados Acumulado

Por los periodos del 01 de enero al 31 de diciembre de 2023 y 2024.

En miles de dólares.

	2023	%	2024	%
Ingresos				
Ingresos por rentas del periodo	57,580	97.0%	68,327	97.4%
Otros ingresos operativos	1,787	3.0%	1,834	2.6%
Ingresos Totales	**59,367**	**100.0%**	**70,161**	**100.0%**
Gastos Operativos				
Gastos de operación	1,799	3.0%	1,816	2.6%
Total Gastos Operativos	**1,799**	**3.0%**	**1,816**	**2.6%**
Ingreso Operativo Neto (NOI)	**57,568**	**97.0%**	**68,345**	**97.4%**
Gastos por cuenta del inquilino	1,786	3.0%	1,855	2.6%
Servicios de administración de propiedades	2,842	4.8%	3,125	4.5%
Otros gastos (ingresos)	(1,258)	-2.1%	(2,326)	-3.3%
Utilidad de operación	**54,198**	**91.3%**	**65,691**	**93.6%**
Gasto financiero	7,510	12.7%	5,690	8.1%
Producto financiero	(527)	-0.9%	(2,611)	-3.7%
Pérdida (utilidad) cambiaria	(20,006)	-33.7%	10,595	15.1%
Revaluación de propiedades de inversión	(64,153)	-108.1%	(63,202)	-90.1%
Utilidad antes de impuestos	**131,374**	**221.3%**	**115,219**	**164.2%**
Impuestos	(4)	0.0%	5	0.0%
Utilidad neta	**131,378**	**221.3%**	**115,214**	**164.2%**
EBITDA	**54,223**	**91.3%**	**65,734**	**93.7%**

Tipo de cambio promedio: $18.36

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