

REPORTE DE **RESULTADOS**

Cuarto Trimestre 2022

4T2022

FIBRA
NOVA

Resultados del Cuarto Trimestre 2022.

Chihuahua, Chihuahua, a 10 de febrero de 2023 Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver Fiduciario del Fideicomiso F/2870 o Fibra Nova. (BMV: FNOVA) fideicomiso mexicano de infraestructura y bienes raíces dedicado a adquirir, desarrollar, arrendar y administrar propiedades inmobiliarias anuncia sus resultados del cuarto trimestre.

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

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

Información Relevante del Cuarto Trimestre del 2022:

- El portafolio inmobiliario de Fibra Nova al 31 de diciembre estaba compuesto por 112 propiedades.
- Al cierre del 4T22 se contaba con un total de 550,182 metros cuadrados de Área Bruta Rentable (ABR) y 1,653 hectáreas del portafolio agroindustrial.
- La tasa de ocupación es del 100%.
- Los ingresos totales ascendieron a \$263.7 millones de pesos (\$13.4 millones de dólares).
- El EBITDA ascendió a \$254.4 millones de pesos (\$13.0 millones de dólares).
- El Flujo de Operación (FFO) se ubicó en \$210.3 millones de pesos (\$10.7 millones de dólares).
- Durante el trimestre realizamos una distribución en efectivo por \$187.9 millones de pesos.

Información Relevante del Trimestre:

Indicadores Financieros

	MXN			USD		
	IVT21	IVT22	Var %	IVT21	IVT22	Var %
Ingresos totales	231,587	263,660	13.8%	11,097	13,447	21.2%
Ingresos por rentas	221,138	256,623	16.0%	10,597	13,089	23.5%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	226,122	256,163	13.3%	10,836	13,076	20.7%
<i>Margen NOI %</i>	97.6%	97.2%		97.6%	97.2%	
EBITDA	209,627	254,448	21.4%	10,046	12,992	29.3%
<i>Margen EBITDA %</i>	90.5%	96.5%		90.5%	96.6%	
Flujo de Operación (FFO)	185,830	210,312	13.2%	8,904	10,738	20.6%
Distribuciones [1]	179,720	194,819	8.4%	8,611	9,947	15.5%

Por CBFI:

Distribuciones [1]	0.5354	0.5802	0.0257	0.0296
--------------------	--------	--------	--------	--------

Activo Circulante	200,055	278,730
Propiedades de Inversion	11,665,688	13,418,177
Deuda	4,612,926	6,357,809
Pasivo Total	4,689,132	6,493,201
Patrimonio del Fideicomiso	7,220,373	7,248,124

CBFIs:

CBFI's en Circulacion	335,667,723	335,760,457
-----------------------	-------------	-------------

Indicadores Operativos:

Número de Propiedades	107	112
Área Bruta Rentable (ABR)*	497,001	550,182
Tasa de Ocupación	100%	100%
Plazo promedio de renta remanente	7.8	7.6

[1] Las distribuciones del 4T22 son estimadas en base al FFO calculado.

* No incluye el portafolio agroindustrial

Comentarios del Director General

Estimados inversionistas

Este 2022 ha sido un año histórico para la industria impulsada por el nearshoring en donde pudimos observar niveles de demanda record de espacios industriales principalmente en el norte del país, sin lugar a dudas las condiciones del mercado actuales son muy atractivas para impulsar el crecimiento de nuestro portafolio y con buenas perspectivas hacia 2023 pese a la incertidumbre latente de la desaceleración de la economía estadounidense.

Para Fibra Nova este 2022 también se caracterizó por ser un año histórico ya que logramos superar la marca de los mil millones en ingresos logrando un incremento del 45.6% en comparación a los ingresos del año pasado mientras nuestro EBITDA y FFO alcanzaron los \$949.0 millones y \$812.9 millones de pesos con un margen del 94% y 81%, respectivamente.

Durante 2022, entregamos un total de 106 mil metros cuadrados de área bruta rentable con ello completamos el pipeline de desarrollo de los contratos firmados quedando pendiente únicamente la nave industrial en desarrollo para Essilor. Como hemos comentado en trimestres anteriores, nos encontramos desarrollando un parque industrial en Ciudad Juárez en donde comenzamos con el desarrollo de algunas naves industriales a manera de especulativo lo cual creemos nos coloca en una buena posición para aprovechar la demanda de espacios industriales generada por el nearshoring. Con miras a 2023, en este cuarto trimestre firmamos dos nuevos contratos de arrendamiento para naves industriales para empresas extranjeras que se están relocalizando, una en la ciudad de Chihuahua y otra en Ciudad Juárez cuyos edificios los estaremos desarrollando en el primer semestre del año y tenemos contemplado un pipeline para 2023 de alrededor de 145 mil metros de área bruta rentable.

Fieles a nuestro compromiso de ofrecer a nuestros inversionistas dividendos cada vez más atractivos, en el mes de noviembre pagamos un dividendo por \$187.9 millones de pesos o \$0.5595 pesos por CBFI, con el cual acumulamos distribuciones totales por 752 millones de pesos.

No me queda más que agradecer a todo el equipo de Fibra Nova por un trimestre más de excelentes resultados y reiterar el compromiso con nuestros inversionistas de seguir siendo una de las opciones más rentables en el mercado.

Guillermo Medrano

Director General

Resultados Operativos

La información presentada en este apartado se determina en base a contratos firmados, pudiendo no coincidir con los resultados financieros por aquellos proyectos que aún no inician operación o se encuentran en proceso de estabilización y cuentan con un contrato de arrendamiento firmado. Las cifras en dólares se manejan a tipo de cambio informativo de \$20.50 pesos por dólar.

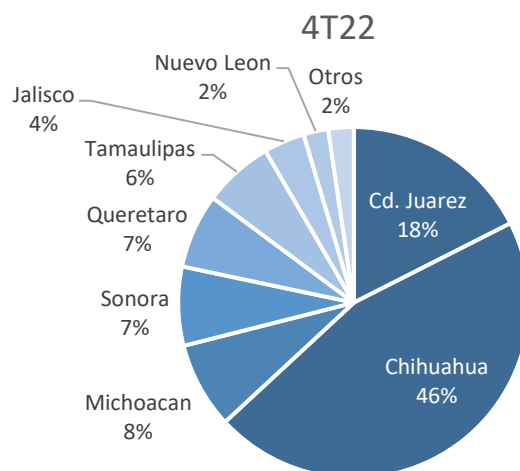
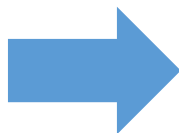
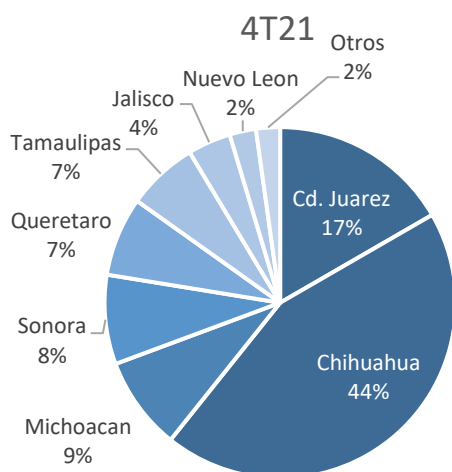
Al 31 de diciembre de 2022 nuestro portafolio estaba compuesto por 112 propiedades y un total de 550,182 metros cuadrados de ABR y 1,653 hectáreas del portafolio agroindustrial.

Diversificación geográfica del ingreso

Nuestro portafolio se encuentra diversificado geográficamente de la siguiente forma: el estado de Chihuahua con una mayor concentración al ubicarse en 63.1%, seguido por Michoacán con 7.9%, Sonora 7.3%, Querétaro con 6.9% y Tamaulipas 6.4%.

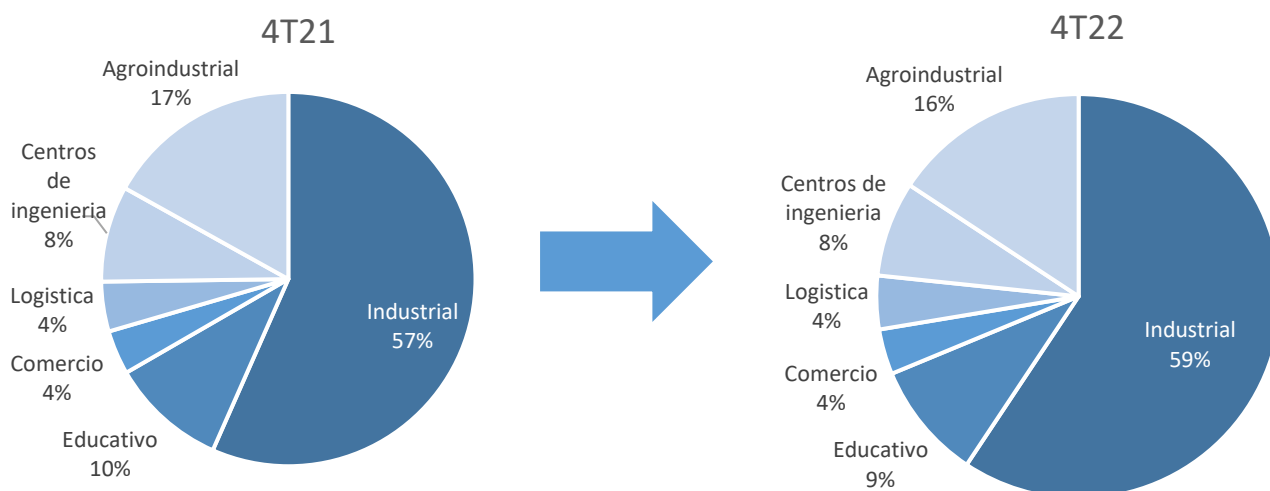
Portafolio	Propiedades	ABR (m2)	Renta Anualizada*	% Ingresos	Renta Anualizada USD*	% Ocupación	Vigencia contratos
Chihuahua	29	160,942.1	351,699.8	29.8%	17,156.1	100.0%	13.1
Cd. Juarez	19	157,212.2	206,574.6	17.5%	10,076.8	100.0%	6.9
Michoacan	1	42,596.0	93,556.2	7.9%	4,563.7	100.0%	4.7
Sonora	14	54,332.5	85,682.4	7.3%	4,179.6	100.0%	8.5
Queretaro	5	23,174.1	80,814.6	6.9%	3,942.2	100.0%	6.4
Tamaulipas	6	49,438.9	75,792.3	6.4%	3,697.2	100.0%	7.5
Jalisco	3	26,630.4	44,515.7	3.8%	2,171.5	100.0%	5.3
Nuevo Leon	3	17,679.9	26,799.8	2.3%	1,307.3	100.0%	4.0
Otros	30	18,176.1	27,607.8	2.3%	1,346.7	100.0%	4.5
Total	110	550,182.2	993,043.2	84.3%	48,441.1	100.0%	6.5
Chihuahua Agro	2	1,653 ha	185,417.8	15.7%	9,044.8	100.0%	13.4
Total	112		1,178,461.0	100%	57,485.9	100.0%	7.6

*miles de pesos



Distribución por sector o giro

Fibra Nova mantiene una diversificación del ingreso en sectores económicos de alto dinamismo. Al 31 de diciembre de 2022, el portafolio inmobiliario se encontraba distribuido de la siguiente forma: el 59.3% corresponde al sector industrial, 15.7% agroindustrial, 9.4% educativo, centros de ingeniería 7.6%, comercio 3.6% y 4.3% al sector logística.



Portafolio	Propiedades	ABR (m2)	Renta Anualizada*	% Ingresos	Renta Anualizada USD*	% Ocupación	Vigencia contratos
Industrial	25	419,313.9	699,301.7	59.3%	34,112.3	100.0%	7.1
Educativo	3	43,081.8	110,933.9	9.4%	5,411.4	100.0%	5.1
Comercio	66	23,431.2	42,691.7	3.6%	2,082.5	100.0%	4.3
Logística	11	39,431.7	50,430.4	4.3%	2,460.0	100.0%	4.0
Centros de ingeniería	5	24,923.7	89,685.4	7.6%	4,374.9	100.0%	5.5
Total	110	550,182.2	993,043.2	84.3%	48,441.1	100.0%	6.5
Agroindustrial	2	1,653 ha	185,417.8	15.7%	9,044.8	100.0%	13.4
Total	112		1,178,461.0	100%	57,485.9	100.0%	7.6

*miles de pesos

Composición por clientes principales

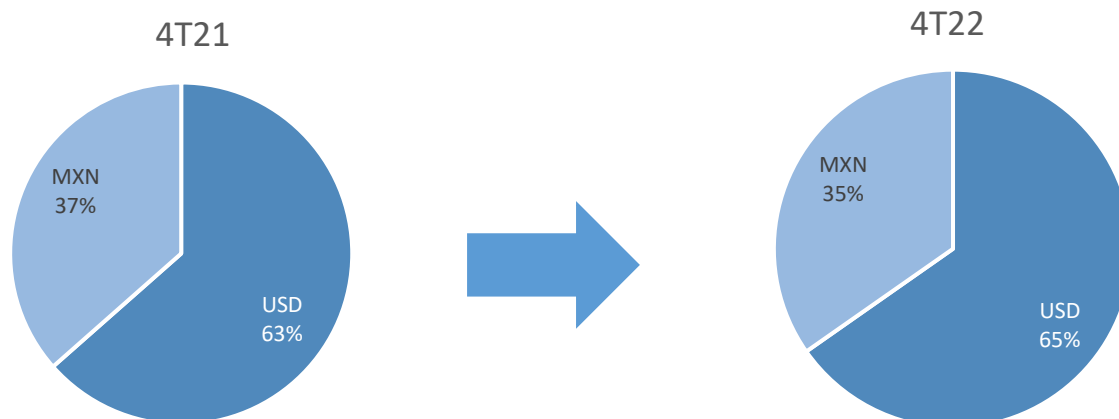
Al 31 de diciembre de 2022, el porcentaje de los ingresos por los principales clientes se muestra a continuación.

Portafolio	Propiedades	ABR (m2)	Renta Anualizada*	% Ingresos	Renta Anualizada USD*	% Ocupación	Vigencia contratos
Grupo Bafar - Alimentos	74	111,657.37	230,399.1	19.6%	11,239.0	100.0%	4.5
Grupo Bafar - Agroindustrial	2	16,533,500.0	185,417.8	15.7%	9,044.8	100.0%	13.4
Grupo Bafar - Otros negocios	2	7,053.29	54,059.7	4.6%	2,637.1	100.0%	5.3
Laureate	3	43,081.8	110,933.9	9.4%	5,411.4	100.0%	5.1
Visteon	6	51,388.1	106,077.8	9.0%	5,174.5	100.0%	6.6
Black&Decker	1	46,392.2	75,851.2	6.4%	3,700.1	100.0%	9.1
Essilor	1	24,048.3	40,913.1	3.5%	1,995.8	100.0%	9.8
Masterbrand	1	26,174.4	39,003.8	3.3%	1,902.6	100.0%	9.4
Lear	1	22,583.7	34,585.3	2.9%	1,687.1	100.0%	8.8
Regal	1	11,667.6	31,383.9	2.7%	1,530.9	100.0%	15.8
ZF	1	14,092.2	30,899.7	2.6%	1,507.3	100.0%	10.8
Legget & Platt	1	31,311.4	30,008.6	2.5%	1,463.8	100.0%	4.6
BWI	2	16,950.2	26,620.2	2.3%	1,298.5	100.0%	9.0
Electrolux	1	17,826.0	25,292.4	2.1%	1,233.8	100.0%	13.0
RR Donnelly	1	15,055.0	18,896.5	1.6%	921.8	100.0%	4.2
Tecma	1	15,175.8	19,013.7	1.6%	927.5	100.0%	6.0
FireFox	1	12,210.9	17,465.8	1.5%	852.0	100.0%	2.1
Veritiv	1	15,156.6	15,067.3	1.3%	735.0	100.0%	2.1
Otros	11	68,357.4	86,571.3	7.3%	4,223.0	100.0%	3.6
Total	112	17,083,682.2	1,178,461.0	100.0%	57,485.9	100.0%	7.6

*miles de pesos

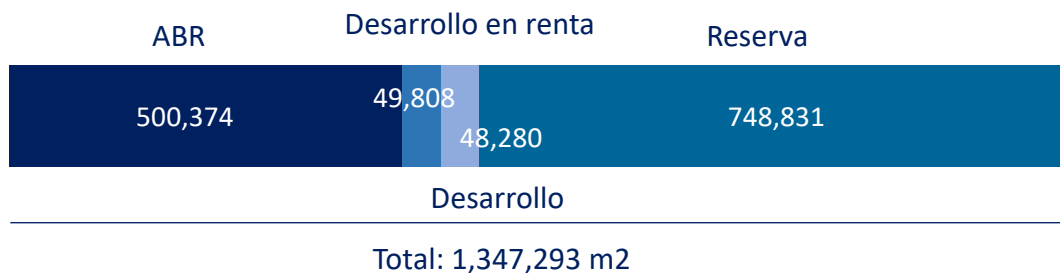
Rentas en moneda en dólares

Al 31 de diciembre de 2022, el porcentaje de los ingresos denominados en moneda nacional corresponde al 34.7% y el restante 65.3% a ingresos denominados en dólar estadounidense.



Reservas territoriales

Durante el año hemos incorporado reservas estratégicas que nos permiten al día de hoy contar con un total de 749 mil metros cuadrados de tierra para el desarrollo de nuevos proyectos.



Portafolio Agroindustrial

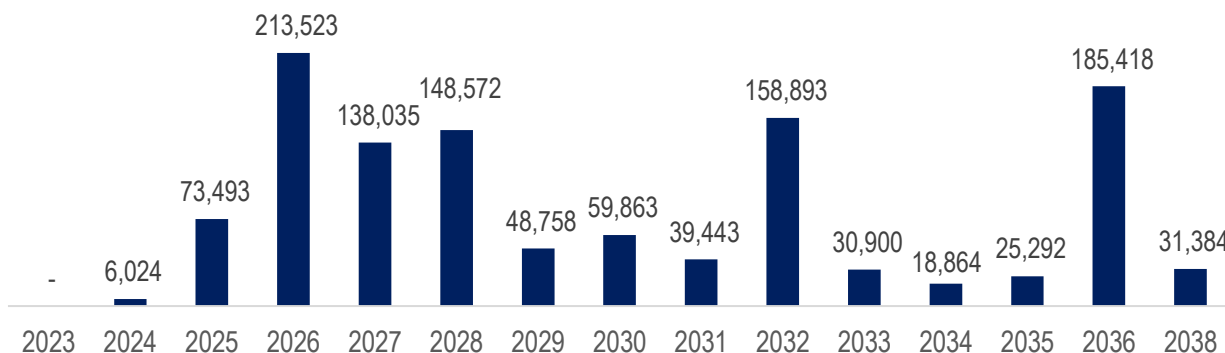
16,533,500 m2

Proyectos en desarrollo

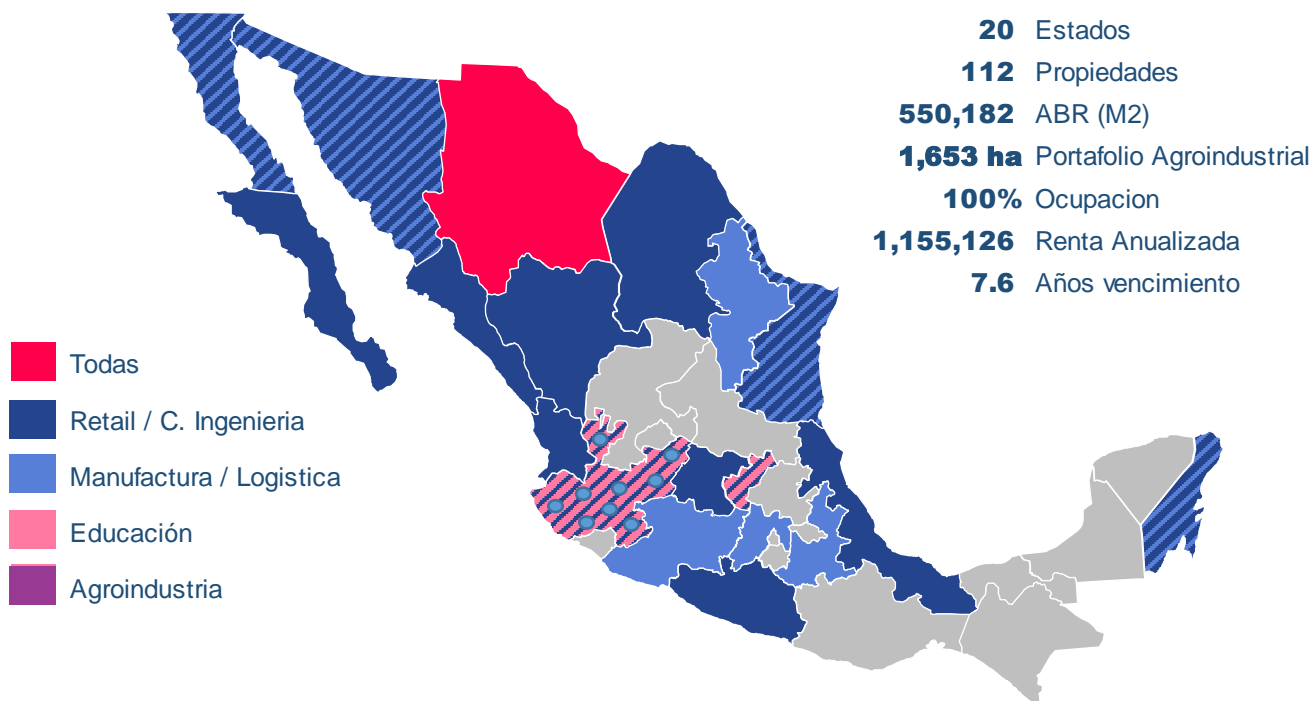
Proyectos	Tipo	Segmento	Ubicación	ABR (m2)	Inicio arrendamiento	Plazo
Masterbrand Reynosa	Concluido	Industrial	Tamaulipas	26,174	01/08/2022	10 años
Parque Tecnológico Bafar/Essilor	Desarrollo BTS	Industrial	Chihuahua	24,048	07/03/2023	10 años
Parque Tecnológico Bafar/BWI 2	Concluido	Industrial	Chihuahua	11,205	01/07/2022	12 años
Legget & Platt	Concluido	Industrial	Chihuahua	7,435	01/07/2022	5 años
Regal Rexnord	Desarrollo BTS	Industrial	Chihuahua	11,668	22/06/2023	15 años
ZF	Desarrollo BTS	Industrial	Chihuahua	14,092	16/05/2023	10 años
Juarez Park/ Nave B	Especulativo	Industrial	Chihuahua	19,955		
Juarez Park/ Nave C	Especulativo	Industrial	Chihuahua	12,891		
Juarez Park/ Nave D	Especulativo	Industrial	Chihuahua	8,206		

Vencimiento de contratos de arrendamiento

Tenemos terminaciones de contratos de arrendamiento escalonadas. Al 31 de diciembre de 2022 los contratos de arrendamiento que representan el 93% de las rentas anualizadas cuentan con vencimientos posteriores a 2025.



Portafolio Fibra Nova



Resultados Financieros

Ingresos Totales

Los ingresos totales para el cuarto trimestre del año fueron \$263.7 millones, de los cuales \$256.6 millones corresponden a ingresos por rentas. Los ingresos totales presentan un incremento del 13.8% en comparación con los \$231.6 millones reportados al cuarto trimestre del año anterior. Este incremento se debe a los arrendamientos de las naves industriales arrendadas a Black & Decker en Hermosillo, Tecma en Ciudad Juárez, el inmueble de Masterbrand en Reynosa y la segunda fase de las propiedades de BWI y Legget & Platt. Los otros ingresos por \$7.0 millones corresponden a los gastos reembolsados por nuestros inquilinos.

Los ingresos acumulados de 2022 fueron \$1,005.4 millones, de los cuales \$979.6 millones corresponden a ingresos por rentas. Los ingresos acumulados presentan un incremento del 45.6% en comparación con los \$690.5 millones reportados en el mismo periodo del año anterior.

Análisis de propiedades iguales

Los ingresos por arrendamiento de propiedades iguales del cuarto trimestre de 2022 presentan un incremento del 3.5% en comparación con el mismo periodo del año anterior para ubicarse en \$216.8 millones, este crecimiento corresponde principalmente al incremento inflacionario de los contratos, el cual se ve mitigado por el efecto de tipo de cambio como consecuencia del fortalecimiento del peso en los últimos meses de 2022. Sin el efecto del tipo de cambio, el incremento en ingresos de mismas propiedades es de 6.9%.

Gastos de operación y administración

Al cuarto trimestre, los gastos de operación ascendieron a \$7.5 millones de pesos, los cuales corresponden a gastos de servicios y gestión de las propiedades, mantenimientos y seguros. Los gastos de operación acumulados ascendieron a \$28.9 millones de pesos.

Los gastos de administración del periodo ascendieron a \$17.6 millones de pesos, en comparación a los \$16.5 millones del mismo periodo del año anterior. De este importe \$7.0 millones de pesos corresponden a gastos cubiertos por Fibra Nova a cuenta de algunos inquilinos los cuales nos fueron reembolsados. Los gastos de administración acumulados ascendieron a \$70.9 millones.

Otros ingresos

Durante el trimestre tuvimos una utilidad por \$15.9 millones de pesos correspondiente a ingresos por desarrollo inmobiliario.

Como consecuencia de lo anterior, la utilidad de operación se coloca en \$254.4 millones de pesos con un margen operativo de 96.5% y un incremento del 21.4% en relación a los \$209.6 millones del mismo periodo del año anterior. Mientras la utilidad de operación acumulada alcanzó los \$948.8 millones de pesos con un incremento de 51.8%.

Gasto y Producto Financiero

Los gastos por intereses ascendieron a \$43.4 millones de pesos los cuales presentan un incremento del 81.8% en relación con los \$23.9 millones del año anterior como consecuencia del financiamiento adquirido en los últimos doce meses para impulsar el crecimiento del portafolio y al incremento en los costos de financiamiento derivado del incremento en las tasas de referencia.

Presentamos una utilidad cambiaria por \$216.1 millones de pesos generada principalmente por la revaluación de nuestros pasivos bancarios. Adicionalmente, para este cuarto trimestre registramos un beneficio por revaluación de propiedades por \$153.3 millones de pesos.

Utilidad neta e impuestos a la utilidad

Por lo anterior, la utilidad neta se ubicó en \$580.7 millones de pesos. Mientras la utilidad neta acumulada se colocó en \$1,508.9 millones de pesos.

EBITDA

Por su parte, el EBITDA ascendió en este periodo a \$254.4 millones de pesos con un margen EBITDA de 96.5% en relación a los ingresos totales y presenta un incremento del 21.4% en comparación con los \$209.6 millones del mismo periodo del año anterior. El EBITDA acumulado se ubicó en \$949.0 millones de pesos.

El EBITDA ajustado, es decir sin considerar la ganancia por los ingresos por comisiones, se colocó en \$238.6 millones de pesos con un margen del 90.5% y un incremento del 13.8% en comparación al año anterior.

NOI

El ingreso operativo neto (NOI) ascendió a \$256.2 millones de pesos con un margen en relación a los ingresos totales del 97.2%. Esto representa un incremento del 13.3% en comparación con los \$226.1 millones del año anterior.

FFO

Fibra Nova ha adoptado la metodología propuesta por Amefibra para la estandarización del cálculo del FFO en la industria mexicana. De este modo, el FFO ajustado se posicionó en \$210.3 millones con un margen FFO de 79.8% y un incremento del 13.2% en relación al mismo trimestre del año anterior. Para mayor información consultar el detalle en la sección de anexos.

Balance General

Efectivo

Respecto a la posición de efectivo, al 31 de diciembre de 2022 Fibra Nova contaba con \$181.1 millones de pesos.

Capital de Trabajo

Al 31 de diciembre de 2022, las cuentas por cobrar a clientes ascendían a \$11.3 millones de pesos y estaban integradas por gastos de mantenimiento, seguros y otros gastos que los inquilinos nos reembolsan bajo nuestros contratos triple neto. Los impuestos por recuperar, principalmente IVA, ascendían a \$83.2 millones de pesos.

Propiedades de inversión y otros activos no circulantes

Al 31 de diciembre de 2022, el valor de las propiedades de inversión era de \$13,418.2 millones de pesos. De los cuales \$ 1,046.3 millones corresponden a propiedades en desarrollo, principalmente la nave industrial de Essilor y las propiedades que se están desarrollando como especulativo en el parque industrial de Ciudad Juárez y en un nuevo parque industrial en la ciudad de Chihuahua. Durante el año realizamos inversiones por \$2,130.0 millones de pesos.

Deuda Bancaria

Al 31 de diciembre de 2022, la deuda bancaria ascendía a \$4,879.8 millones. De los cuales el 100% corresponde a deuda bancaria denominada en dólares. Durante el trimestre reestructuramos nuestros pasivos bancarios con un crédito tipo bullet de Inbursa por \$100 millones de dólares a una tasa fija del 5.90% y vencimiento hasta noviembre de 2027 con el cual se pagaron los créditos de HSBC SOFR + 1.85% y Bancomext LIBOR + 2.46%.

	Denominación	Tasa	Garantía	Vencimiento	Monto
Inbursa	USD	LIBOR + 1.35%	No	17.01.2023	716,376
BBVA	USD	SOFR + 1.35%	No	28.02.2023	193,615
Total Deuda Corto Plazo					909,991

	Denominación	Tasa	Garantía	Vencimiento	Monto
Bancomext	USD	2.85%	Si	28.03.2028	563,420
Bancomext	USD	LIBOR + 1.80%	Si	20.09.2028	372,709
Bancomext	USD	3.10%	Si	20.09.2028	257,508
Scotiabank	USD	3.50%	Si	26.12.2025	255,055
Scotiabank	USD	3.60%	Si	24.02.2027	585,000
Inbursa	USD	5.90%	No	16.11.2027	1,936,150
Total Deuda Largo Plazo					3,969,842
- Porción circulante					57,275

*Cifras expresadas en miles de pesos

Prestamos Partes Relacionadas

Al 31 de diciembre de 2022, se contaba con una deuda por \$1,478.0 millones de pesos con Vextor Activo SOFOM por los préstamos que se muestran continuación:

	Denominación	Tasa	Garantía	Vencimiento	Monto
Vextor Activo SOFOM	USD	3.75%	No	30.04.2024	1,477,976
Total Deuda Vextor					1,477,976

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 2022, Fibra Nova se encontraba en cumplimiento de sus obligaciones financieras estipuladas en sus contratos de crédito y de los indicadores financieros estipulados en la circular única de emisoras y los lineamientos de endeudamiento aprobados por la Asamblea de Tenedores.

Ratios CNBV	FNOVA	Limite	Estatus
Apalancamiento (LTV)	46.3%	≤ 50%	Ok
Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda	14.42	≥ 1.0x	Ok

Índice de Cobertura

		IVT22
Efectivo y Equivalente de Efectivo	31 de diciembre 2022	181,119
IVA por recuperar	31 de diciembre 2022	83,219
Utilidad de Operación despues Distribuciones*	Siguientes 6 trimestres	474,808
Lineas de Credito Disponibles	31 de diciembre 2022	6,091,670
Pago de intereses*	Siguientes 6 trimestres	375,182
Amortización de Capital*	Siguientes 6 trimestres	98,378

Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda **14.42**

*Estimado próximos 6 trimestres

	IVT21	IT22	IIT22	IIIT22	IVT22
Deuda total	4,612,926	4,824,151	5,447,114	5,843,229	6,357,809
Activos Totales	11,909,505	12,257,454	12,928,147	13,307,995	13,741,325
Apalancamiento (LTV)	38.7%	39.4%	42.1%	43.9%	46.3%

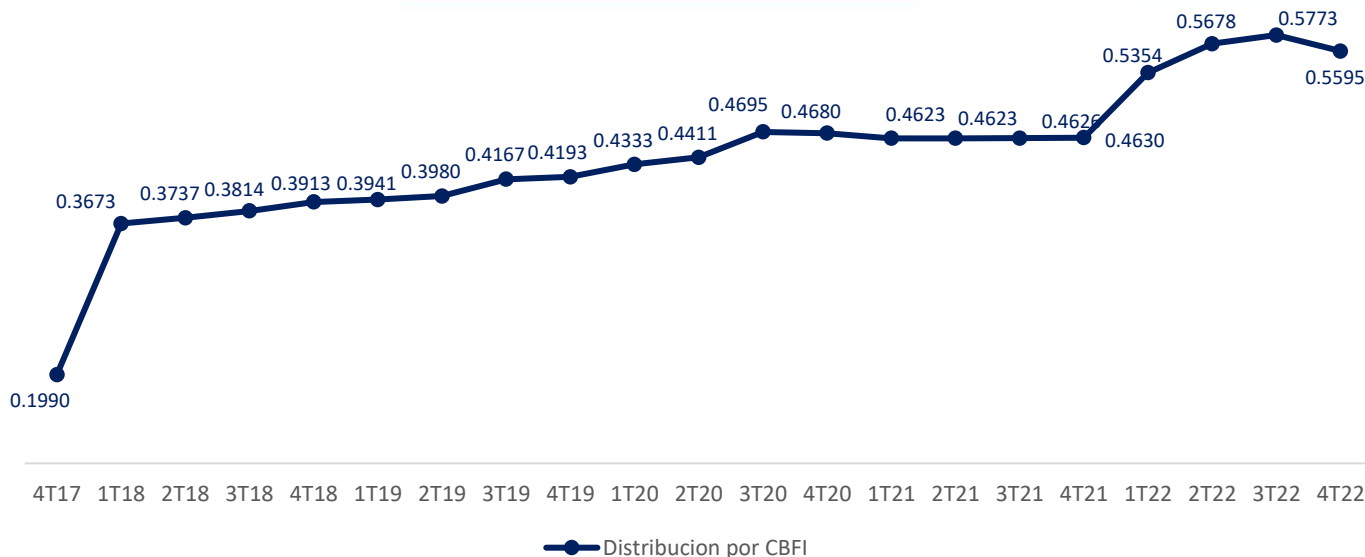
Fondo de Recompra

Al 31 de diciembre de 2022, el fondo de recompra se encontraba compuesto por 244 CBFIs en tesorería.

Distribuciones

El Comité Técnico de Fibra Nova aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de \$ 187,868,000 pesos con un factor de \$0.5595298572027 pesos por CBFi en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Nova el 15 de noviembre de 2022.

El dividendo distribuido se vio impactado por una generación menor por la conversión de tipo de cambio derivado de la fortaleza en el Peso Mexicano frente al dólar, a pesar de que la generación de ingresos dolarizados fue superior.



Otro resultado integral

A partir del 1 de enero de 2022, el Fideicomiso 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 el cual al 31 de diciembre ascendía a \$730.8 millones de pesos el cual se ha reconocido como ORI.

Eventos Relevantes:

El Comité Técnico de Fibra Nova aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de \$ 187,868,000 pesos con un factor de \$0.5595298572027 pesos por CBFi en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Nova el 15 de noviembre de 2022.

Durante el trimestre contratamos un crédito tipo bullet de Inbursa por \$100 millones de dólares a una tasa fija del 5.90% y vencimiento hasta noviembre de 2027 con el cual se pagaron los créditos de HSBC SOFR + 1.85% y Bancomext LIBOR + 2.46%.

El 29 de noviembre firmamos un contrato de arrendamiento por 15 años de un edificio industrial de 125,588 pies cuadrados a desarrollarse bajo esquema Built to Suit en la ciudad de Chihuahua.

El 26 de diciembre anunciamos que desarrollaremos naves industriales “Build to Suit” de 239,445 pies cuadrados para ZF Electronic Systems en Ciudad Juárez. Esta propiedad industrial se desarrollará en dos fases, comenzando con 151,640 pies cuadrados en 2023 y una expansión de 87,805 pies cuadrados para 2024.

Acerca de Fibra Nova:

Fibra Nova (FNOVA17) es un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores desde 2017. La estrategia de Fibra Nova está basada principalmente en la adquisición, arrendamiento, operación y desarrollo de inmuebles.

- Plataforma de administración internalizada y competitiva, alineada a los intereses de los inversionistas.
- Inquilinos de alto perfil clase A con contratos de largo plazo.
- Rigurosos criterios de inversión para maximizar la creación de valor, con presencia en sectores con alto dinamismo económico.
- El sector principal es el **Industrial**, especializándose en Edificios Hechos a la Medida (BTS).

ESG:

Como muestra del compromiso de Fibra Nova por incorporar a nuestras operaciones las mejores prácticas, se aceleraron los esfuerzos de sustentabilidad y se definió una estrategia ESG, la cual se publicó en nuestro primer Informe Anual Sustentable del 2021.

Nuestros principales esfuerzos en materia ESG fueron:

- **Análisis de Materialidad:** Se identificaron las prioridades estratégicas que nos permiten desarrollar nuestra estrategia ASG.
- **Grupos de Interés:** Se identificaron nuestros principales grupos de interés y el compromiso y acercamiento con los mismos.
- **Riesgos y crisis:** La identificación de temas prioritarios nos permite conocer los riesgos y oportunidades en materia ASG que puedan presentarse dada la naturaleza y las operaciones de la Fibra.
- **Estrategia ESG:** Estrategia integral que incluye todos los esfuerzos y fue publicada en el Informe Anual Sustentable del 2021.

Política de Distribuciones:

El Fiduciario distribuirá entre los Tenedores cuando menos una vez al año, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% del Resultado Fiscal del ejercicio inmediato anterior a aquel de que se trate, generado por los Activos Inmobiliarios integrantes del Patrimonio del Fideicomiso, conforme al Artículo 187, fracción VI de la LISR y demás disposiciones fiscales aplicables.

El Fiduciario determinará el Resultado Fiscal del ejercicio fiscal de que se trate, derivado de los ingresos que generen los Activos Inmobiliarios integrantes del Patrimonio del Fideicomiso, en los términos del Título II de la LISR y de las demás disposiciones fiscales aplicables.

El Resultado Fiscal del ejercicio fiscal de que se trate se dividirá entre el número de CBFIs emitidos por el Fideicomiso, para determinar el monto del Resultado Fiscal correspondiente a cada uno de los referidos CBFIs en lo individual.

Los intermediarios financieros que tengan en custodia y administración los CBFIs deberán retener a los tenedores el ISR por el resultado Fiscal que les distribuya aplicando la tasa del Artículo 9 de la LISR sobre el monto distribuido de dicho resultado, salvo que los Tenedores que los reciban estén exentos del pago del ISR por ese ingreso o que dichos intermediarios no estén obligados a efectuar dicha retención conforme a las disposiciones fiscales aplicables.

Glosario de términos:

EBITDA o UAFIDA: se define como el resultado de operación antes de deducir el gasto por depreciaciones y amortizaciones.

Ingreso Operativo Neto (NOI): se define como el ingreso total de las propiedades en arrendamiento después de deducir los gastos directos de la operación de las mismas.

Flujo de la Operación (FFO): es un indicador de desempeño operativo calculado como la utilidad neta más las depreciaciones y amortizaciones y excluyendo los efectos de las utilidades o pérdidas en venta de propiedades.

Flujo de la Operación Ajustado AmeFibra: es un indicador de desempeño operativo calculado como la utilidad neta más las depreciaciones y amortizaciones de los activos inmobiliarios, se excluyen los efectos de las utilidades o pérdidas en venta de propiedades, efectos por revaluación de propiedades, impuestos por enajenación de activos inmobiliarios, pérdidas o ganancias cambiarias, cambios en el valor de instrumentos derivados, provisiones de compensaciones a ejecutivos pagados en CBFIs entre otros conceptos definidos por AmeFibra.

Net Asset Value (NAV): se define como el valor de los activos después de deducir los pasivos u obligaciones, entre el número de CBFIs en circulación.

Apalancamiento (LTV): de conformidad con el anexo AA de la circular única se calcula como el financiamiento más deuda bursátil entre el total de activos.

AmeFibra: se refiere a la Asociación Mexicana de FIBRAs Inmobiliarias.

Conferencia de Resultados 4T22

Fibra Nova le extiende la invitación para participar en su conferencia trimestral para comentar los resultados del cuarto trimestre de 2022.

Dirigida por:

Guillermo de Jesus Medrano Artalejo, Director General

Luis Carlos Piñón Reza, Director de Finanzas

Fecha: 14 de febrero de 2023

Hora: 5:00 pm (Hora de Ciudad de México)

Número de marcación:

E.E.U.U: 1 888 820 0419

México: 55 2881 4600 ó 55 2881 4601

Código acceso: 229638

FFO Amefibra

Del 1 de octubre 31 de diciembre de 2022 y 2021

En miles de pesos

	IVT2021	IVT2022
Ingresos por rentas de periodo	221,138	256,623
Otros ingresos operativos	10,449	7,037
Ingresos Totales	231,587	263,660
Gastos operación	5,465	7,497
Ingreso Operativo Neto (NOI)	226,122	256,163
Gastos por cuenta del inquilino	10,449	7,037
Servicios de administración	6,076	10,603
Otros gastos (ingresos)	-	(15,875)
Utilidad de Operación	209,597	254,398
Gasto financiero	23,851	43,352
Producto financiero	(116)	(211)
Perdida (utilidad) cambiaria	(5,691)	(216,132)
Revaluacion de propiedades de inversión	(154,084)	(153,325)
Utilidad antes de impuestos	345,637	580,714
Impuestos	39	-
Utilidad neta	345,598	580,714
Depreciacion y Amortizacion	30	50
Utilidad Venta de propiedades	-	-
Revaluación de propiedades	(154,084)	(153,325)
Fluctuación cambiaria no realizada	(5,691)	(200,161)
Provisiones Bono Ejecutivo	(62)	(1,091)
Otros efectos	39	(15,875)
FFO	185,830	210,312

Estados de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

En miles de pesos

	2021	%	2022	%
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	138,325	1%	181,119	1%
Cuentas por Cobrar	3,635	0%	11,274	0%
Impuestos por recuperar	55,919	0%	83,219	1%
Pagos anticipados	2,176	0%	3,118	0%
Activo Circulante	200,055	2%	278,730	2%
Mobiliario y Equipo	1,034	0%	1,152	0%
Propiedades de Inversión	10,626,153	89%	12,371,900	90%
Propiedades en desarrollo	1,039,535	9%	1,046,277	8%
Activos por derechos de uso	1,005		944	0%
Otros activos	41,723	0%	42,322	0%
Activo No Circulante	11,709,450	98%	13,462,595	98%
Total Activo	11,909,505	100%	13,741,325	100%
Pasivos y Patrimonio				
Prestamos de instituciones financieras	850,228	7%	967,266	7%
Cuentas por pagar	133,019	1%	108,010	1%
Impuestos por pagar	417	0%	289	0%
Pasivo Circulante	983,664	8%	1,075,565	8%
Prestamos de instituciones financieras a largo plazo	3,686,550	31%	3,912,567	28%
Otros pasivos largo plazo	17,814	0%	1,503,989	11%
Pasivos por arrendamiento	1,104	0%	1,080	0%
Pasivo No Circulante	3,705,468	31%	5,417,636	39%
Total Pasivo	4,689,132	39%	6,493,201	47%
Patrimonio Contribuido	4,589,386	39%	3,837,556	28%
Fondo de Recompra	(1,550)	0%	(8)	0%
Utilidades Acumuladas	1,810,358	15%	2,632,560	19%
Utilidad del Ejercicio	822,202	7%	1,508,882	11%
Otro Resultado Integral	(23)	0%	(730,866)	-5%
Patrimonio del Fideicomiso	7,220,373	61%	7,248,124	53%
Pasivo y Patrimonio del Fideicomiso	11,909,505	100%	13,741,325	100%

Estados de Resultados Trimestral

Por los periodos del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2022 y 2021

En miles de pesos

	4T2021	%	4T2022	%
Ingresos				
Ingresos por rentas de periodo	221,138	95.5%	256,623	97.3%
Otros ingresos operativos	10,449	4.5%	7,037	2.7%
Ingresos Totales	231,587	100.0%	263,660	100.0%
Gastos Operativos				
Gastos operación	5,465	2.4%	7,497	2.8%
Total Gastos Operativos	5,465	2.4%	7,497	2.8%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	226,122	97.6%	256,163	97.2%
Gastos por cuenta del inquilino	10,449	4.5%	7,037	2.7%
Servicios de administración	6,076	2.6%	10,603	4.0%
Otros gastos (ingresos)		0.0%	(15,875)	-6.0%
Utilidad de Operación	209,597	90.5%	254,398	96.5%
Gasto financiero	23,851	10.3%	43,352	16.4%
Producto financiero	(116)	-0.1%	(211)	-0.1%
Perdida (utilidad) cambiaria	(5,691)	-2.5%	(216,132)	-82.0%
Revaluación de propiedades de inversión	(154,084)	-66.5%	(153,325)	-58.2%
Utilidad antes de impuestos	345,637	149.2%	580,714	220.3%
Impuestos	39	0.0%	-	0.0%
Utilidad neta	345,598	149.2%	580,714	220.3%
EBITDA	209,627	90.5%	254,448	96.5%

Estados de Resultados Trimestral

Por los periodos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2022 y 2021

En miles de pesos

	2021	%	2022	%
Ingresos				
Ingresos por rentas de periodo	667,355	96.6%	979,628	97.4%
Otros ingresos operativos	23,172	3.4%	25,761	2.6%
Ingresos Totales	690,527	100.0%	1,005,389	100.0%
Gastos Operativos				
Gastos operación	19,111	2.8%	28,876	2.9%
Total Gastos Operativos	19,111	2.8%	28,876	2.9%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	671,416	97.2%	976,513	97.1%
Gastos por cuenta del inquilino	23,172	3.4%	25,761	2.6%
Servicios de administración	23,049	3.3%	45,192	4.5%
Otros gastos (ingresos)		0.0%	(43,261)	-4.3%
Utilidad de Operación	625,195	90.5%	948,821	94.4%
Gasto financiero	72,919	10.6%	141,103	14.0%
Producto financiero	(601)	-0.1%	(420)	0.0%
Perdida (utilidad) cambiaria	75,069	10.9%	(298,425)	-29.7%
Revaluación de propiedades de inversión	(344,433)	-49.9%	(407,457)	-40.5%
Utilidad antes de impuestos	822,241	119.1%	1,514,020	150.6%
Impuestos	39	0.0%	5,138	0.5%
Utilidad neta	822,202	119.1%	1,508,882	150.1%
EBITDA	625,310	90.6%	948,998	94.4%

Estados de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

En miles de dólares

	2021	%	2022	%
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	6,742	1%	9,355	1%
Cuentas por Cobrar	177	0%	582	0%
Impuestos por recuperar	2,726	0%	4,298	1%
Pagos anticipados	106	0%	161	0%
Activo Circulante	9,751	2%	14,396	2%
Mobiliario y Equipo	50	0%	59	0%
Propiedades de Inversión	517,952	89%	638,995	90%
Propiedades en desarrollo	50,670	9%	54,039	8%
Activos por derechos de uso	49	0%	49	0%
Otros activos	2,034	0%	2,186	0%
Activo No Circulante	570,756	98%	695,328	98%
Total Activo	580,507	100%	709,724	100%
Pasivos y Patrimonio				
Prestamos de instituciones financieras	41,443	7%	49,958	7%
Cuentas por pagar	6,484	1%	5,579	1%
Impuestos por pagar	20	0%	15	0%
Pasivo Circulante	47,947	8%	55,552	8%
Prestamos de instituciones financieras a largo plazo	179,694	31%	202,080	28%
Otros pasivos largo plazo	868	0%	77,679	11%
Pasivos por arrendamiento	54		56	
Pasivo No Circulante	180,616	31%	279,815	39%
Total Pasivo	228,563	39%	335,367	47%
Patrimonio Contribuido	223,700	39%	187,054	26%
Fondo de Recompra	(76)	0%	-	0%
Utilidades Acumuladas	88,243	15%	128,319	18%
Utilidad del Ejercicio	39,875	7%	58,985	8%
Otro Resultado Integral	201	0%	(1)	0%
Patrimonio del Fideicomiso	351,944	61%	374,357	53%
Pasivo y Patrimonio del Fideicomiso	580,507	100%	709,724	100%

Estados de Resultados Trimestral

Por los periodos del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2022 y 2021

En miles de dólares

	4T2021	%	4T2022	%
Ingresos				
Ingresos por rentas de periodo	10,597	95.5%	13,089	97.3%
Otros ingresos operativos	500	4.5%	358	2.7%
Ingresos Totales	11,097	100.0%	13,447	100.0%
Gastos Operativos				
Gastos operación	262	2.4%	371	2.8%
Total Gastos Operativos	262	2.4%	371	2.8%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	10,836	97.6%	13,076	97.2%
Gastos por cuenta del inquilino	500	4.5%	348	2.6%
Servicios de administración de propiedades	291	2.6%	525	3.9%
Otros gastos (ingresos)		0.0%	(786)	-5.8%
Utilidad de Operación	10,045	90.5%	12,989	96.6%
Gasto financiero	1,143	10.3%	2,213	16.5%
Producto financiero	(6)	0.0%	(11)	-0.1%
Perdida (utilidad) cambiaria	(266)	-2.4%	1,748	13.0%
Revaluacion de propiedades de inversión	(7,294)	-65.7%	(7,949)	-59.1%
Utilidad antes de impuestos	16,467	148.4%	16,988	126.3%
Impuestos	2	0.0%	-	0.0%
Utilidad neta	16,466	148.4%	16,988	126.3%
EBITDA	10,046	90.5%	12,992	96.6%

Estados de Resultados Trimestral

Por los periodos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2022 y 2021

En miles de dólares

	2021	%	2022	%
Ingresos				
Ingresos por rentas de periodo	32,698	96.7%	48,807	97.4%
Otros ingresos operativos	1,131	3.3%	1,284	2.6%
Ingresos Totales	33,829	100.0%	50,091	100.0%
Gastos Operativos				
Gastos operación	936	2.8%	1,428	2.9%
Total Gastos Operativos	936	2.8%	1,428	2.9%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	32,893	97.2%	48,663	97.1%
Gastos por cuenta del inquilino	1,135	3.4%	1,274	2.5%
Servicios de administración de propiedades	1,129	3.3%	2,236	4.5%
Otros gastos (ingresos)		0.0%	(2,140)	-4.3%
Utilidad de Operación	30,628	90.5%	47,293	94.4%
Gasto financiero	3,574	10.6%	7,044	14.1%
Producto financiero	(30)	-0.1%	(21)	0.0%
Perdida (utilidad) cambiaria	3,722	11.0%	1,628	3.3%
Revaluación de propiedades de inversión	(16,517)	-48.8%	(20,599)	-41.1%
Utilidad antes de impuestos	39,878	117.9%	59,241	118.3%
Impuestos	2	0.0%	255	0.5%
Utilidad neta	39,876	117.9%	58,986	117.8%
EBITDA	30,634	90.6%	47,302	94.4%

Contacto:

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

Relación con Inversionistas
investor@fibra-nova.com

