

REPORTE DE RESULTADOS 1T23



F I B R A
NOVA®



Contenido

Resumen de Resultados del Primer Trimestre del 2023	4
Información Relevante del Trimestre.....	5
Comentarios del Director General.....	6
Resultados Operativos	7
Diversificación geográfica del ingreso.....	7
Distribución por sector o giro	8
Composición por clientes principales.....	10
Rentas por moneda.....	10
Reservas territoriales.....	11
Proyectos en desarrollo.....	11
Vencimiento de contratos de arrendamiento.....	12
Inmuebles en operación.....	12
Resultados Financieros	13
Balance General	15
Ratios CNBV.....	16
Indicadores clave de la deuda.....	17
Distribuciones.....	18
Eventos Relevantes	19
Acerca de Fibra Nova	19
Política de distribuciones	20
Glosario de términos	20
Conferencia de resultados	21
FFO Amefibra	22



Estados Financieros	23
Estado de Situación Financiera (miles de pesos).....	23
Estado de Resultados Trimestral(miles de pesos).....	24
Estado de Situación Financiera (miles de dólares).....	25
Estado de Resultados Trimestral(miles de dólares).....	26
Contacto	27



// Resultados del Primer Trimestre 2023

Chihuahua, Chihuahua, a 17 de abril 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 primer trimestre.

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

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

// Información Relevante del Primer Trimestre del 2023:

- El portafolio inmobiliario de Fibra Nova al 31 de marzo estaba compuesto por 112 propiedades.
- Al cierre del 1T23 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 \$260.1 millones de pesos (\$14.0 millones de dólares).
- El EBITDA ascendió a \$241.8 millones de pesos (\$13.0 millones de dólares).
- El Flujo de Operación (FFO) se ubicó en \$210.8 millones de pesos (\$11.3 millones de dólares).
- Durante el trimestre realizamos una distribución en efectivo por \$194.8 millones de pesos.



// Información Relevante del Trimestre: Indicadores Financieros

	MXN			USD		
	IT22	IT23	Var %	IT22	IT23	Var %
Ingresos totales	235,178	260,117	10.6%	11,478	13,960	21.6%
Ingresos por rentas	229,630	252,040	9.8%	11,208	13,526	20.7%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	228,357	253,018	10.8%	11,141	13,579	21.9%
<i>Margen NOI %</i>	97.1%	97.3%		97.1%	97.3%	
EBITDA	226,488	241,831	6.8%	11,047	12,979	17.5%
<i>Margen EBITDA %</i>	96.3%	93.0%		96.2%	93.0%	
Flujo de Operación (FFO)	196,102	210,811	7.5%	9,565	11,314	18.3%
Distribuciones [1]	190,584	194,541	2.1%	9,296	10,441	12.3%
Por CBFi:						
Distribuciones [1]	0.5678	0.5797		0.0277	0.0311	
Activo Circulante	173,314	290,884				
Propiedades de Inversión	12,040,422	13,283,652				
Deuda	4,824,151	6,528,654				
Pasivo Total	4,920,828	6,779,331				
Patrimonio del Fideicomiso	7,336,626	6,849,395				
CBFis:						
CBFI's en Circulación	335,667,723	335,560,456				
Indicadores Operativos:						
Número de Propiedades	109	112				
Área Bruta Rentable (ABR)*	521,336	550,182				
Tasa de Ocupación	100%	100%				
Plazo promedio de renta remanente	7.7	8.0				

[1] Las distribuciones del 1T23 son estimadas en base al FFO calculado.

* No incluye el portafolio agroindustrial



// Comentarios del Director General

Estimados inversionistas

Este inicio de año la industria inmobiliaria continúa presenciando los efectos positivos del nearshoring. La demanda por espacios industriales en la zona norte del país continúa siendo impulsada por esta mega tendencia. Para 2023, de acuerdo a información de CBRE se espera una demanda de 2.3 millones de metros cuadrados de espacios industriales, sumado a los niveles de vacancia casi nulos, abre la puerta a la necesidad del país por desarrollar estos espacios para poder captar la potencial demanda de inversión que el nearshoring representa. Dicho esto, nos encontramos ante un gran reto derivado de las condiciones económicas actuales en donde la inflación y los costos de financiamiento se mantienen en niveles históricos que sumados a la falta de infraestructura eléctrica y de otros servicios públicos en el país dificultan el desarrollo de espacio industrial al mismo ritmo que nos exige la gran oportunidad del nearshoring.

Es por esto que gana relevancia las reservas territoriales que adquirimos a inicios del año pasado, las cuales cuentan con acceso a los servicios públicos y se encuentran ubicados en plazas con un gran potencial para la atracción de empresas extranjeras. Durante este primer trimestre, nos concentramos en el desarrollo de nuestro parque industrial en Ciudad Juárez por medio de algunas naves de tipo especulativo que nos posicionan con la oportunidad de capitalizar nuevos proyectos para mantener nuestro ritmo de crecimiento constante en el 2023. Igualmente, estamos por terminar los proyectos firmados con ZF y Regal a finales del año pasado y confiamos comiencen sus arrendamientos en el segundo semestre del año de acuerdo a lo programado tal y como ya lo hemos comentado en el reporte anterior. También, creo es importante comentar que recibimos solicitud de algunos de nuestros inquilinos, como por ejemplo Visteon, para realizar ampliaciones a sus propiedades, lo cual es reflejo del buen trabajo que hacemos con nuestros clientes de tal forma que seguimos formando parte de sus preferencias para realizar nuevos proyectos.

En cuanto a los resultados financieros del trimestre, nuestros ingresos dolarizados tuvieron un incremento del 22% en comparación con el año anterior que se vieron afectados por el fortalecimiento del peso mexicano durante estos primeros tres meses para totalizar ingresos por \$260.1 millones de pesos mientras nuestro EBITDA y FFO alcanzaron los \$241.8 millones y \$210.8 millones de pesos con un margen del 93.0% y 81.0%, respectivamente. Fieles a nuestro compromiso de ofrecer a nuestros inversionistas dividendos cada vez más atractivos, en el mes de febrero pagamos un dividendo por \$194.8 millones de pesos o \$0.5806 pesos por CBF1.

Sin lugar a duda, el nearshoring representa una gran oportunidad para el sector inmobiliario y confiamos que nuestra estrategia de negocio, que nos ha impulsado a posicionarnos como una de las Fibras más rentables del mercado, nos posicione con la capacidad de capitalizar la importante demanda por nuevos espacios industriales que se visualiza para los próximos años.

Reconozco a todo el equipo de Fibra Nova por un trimestre más de excelentes resultados y del cual confío en su capacidad para continuar presentando resultados sobresalientes en este 2023. Reitero el compromiso con nuestros inversionistas por seguir siendo una de las opciones más rentables en el mercado y agradezco la confianza que han depositado en Fibra Nova.

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.

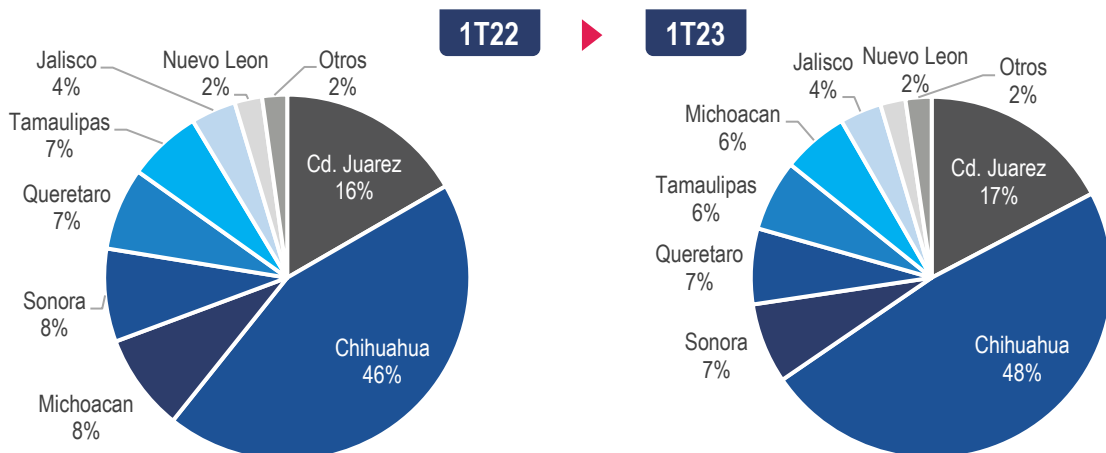
Al 31 de marzo de 2023 nuestro portafolio estaba compuesto por 112 propiedades y un total de 550,182 metros cuadrados de ABR y 1,653 hectáreas del portafolio agroindustrial.

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 65.5%, seguido por Sonora con 7.2%, Querétaro 6.8%, Tamaulipas con 6.3% y Michoacán con 5.9%.

Portafolio	Propiedades	ABR (m2)	Renta Anualizada*	% Ingresos	Renta Anualizada USD*	% Ocupación	Vigencia contratos
Chihuahua	29	160,942.1	389,967.8	32.6%	19,022.8	100.0%	13.6
Cd. Juarez	19	157,212.2	206,631.6	17.3%	10,079.6	100.0%	6.9
Sonora	14	54,332.5	85,780.8	7.2%	4,184.4	100.0%	8.5
Queretaro	5	23,174.1	80,826.6	6.8%	3,942.8	100.0%	6.4
Tamaulipas	6	49,438.9	75,805.8	6.3%	3,697.8	100.0%	7.5
Michoacan	1	42,596.0	70,923.1	5.9%	3,459.7	100.0%	4.7
Jalisco	3	26,630.4	44,521.2	3.7%	2,171.8	100.0%	5.3
Nuevo Leon	3	17,679.9	26,799.8	2.2%	1,307.3	100.0%	4.0
Otros	30	18,176.1	27,883.9	2.3%	1,360.2	100.0%	4.5
Total	110	550,182.2	1,009,140.6	84.5%	49,226.4	100.0%	7.0
Chihuahua Agro	2	1,653 ha	185,417.8	15.5%	9,044.8	100.0%	13.4
Total	112		1,194,558.4	100%	58,271.1	100.0%	8.0

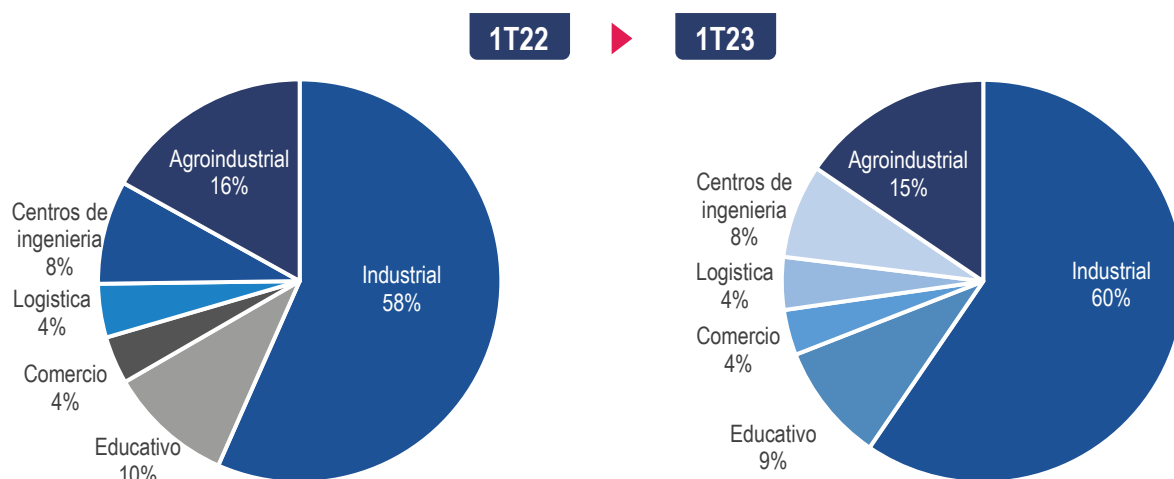
*miles de pesos





Distribución por sector o giro

Fibra Nova mantiene una diversificación del ingreso en sectores económicos de alto dinamismo. Al 31 de marzo de 2023, el portafolio inmobiliario se encontraba distribuido de la siguiente forma: el 59.5% corresponde al sector industrial, 15.5% agroindustrial, 9.5% educativo, centros de ingeniería 7.5%, logística 4.2% y comercio 3.7%.



Portafolio	Propiedades	ABR (m2)	Renta Anualizada*	% Ingresos	Renta Anualizada USD*	% Ocupación	Vigencia contratos
Industrial	25	419,313.9	711,315.2	59.5%	34,698.3	100.0%	7.9
Educativo	3	43,081.8	113,718.4	9.5%	5,547.2	100.0%	5.0
Comercio	66	23,431.2	43,605.1	3.7%	2,127.1	100.0%	4.3
Logística	11	39,431.7	50,569.1	4.2%	2,466.8	100.0%	4.0
Centros de ingeniería	5	24,923.7	89,932.8	7.5%	4,387.0	100.0%	5.5
Total	110	550,182.2	1,009,140.6	84.5%	49,226.4	100.0%	7.0
Agroindustrial	2	1,653 ha	185,417.8	15.5%	9,044.8	100.0%	13.4
Total	112		1,194,558.4	100%	58,271.1	100.0%	8.0

*miles de pesos

	1T22	1T23	Var	4T22	Var
Renta Promedio / sqft	US\$	US\$	%	US\$	%
Industrial	6.17	7.56	22.6%	6.30	20.0%
Logística	4.30	4.57	6.4%	4.57	0.0%
Oficinas	13.52	14.21	5.2%	14.21	0.0%
	Ps.	Ps.	%	Ps.	%
Educativo	226.37	245.23	8.3%	239.22	2.5%
Comercial	157.93	172.89	9.5%	169.27	2.1%



Área bruta rentable y renta anualizada por sector o giro

Industrial	1T22	1T23	Var %	4T22	Var %
Número de Propiedades	23	25	8.70%	25	-
ABR en m2	393,554	419,314	6.55%	419,314	-
Renta Anualizada (MXN)	619,788	711,315	14.77%	699,302	1.72%
Vigencia contratos	6.9	7.9	14.27%	7.1	9.91%
Ocupación	100%	100%	-	100%	-

Educativo	1T22	1T23	Var %	4T22	Var %
Número de propiedades	3	3	-	3	-
ABR en m2	43,082	43,082	-	43,082	-
Renta Anualizada (MXN)	104,975	113,718	8.33%	110,934	2.51%
Vigencia contratos	5.8	5.0	-12.98%	5.1	-0.55%
Ocupación	100%	100%	-	100%	-

Comercio	1T22	1T23	Var %	4T22	Var %
Número de propiedades	66	66	-	66	-
ABR en m2	23,431	23,431	-	23,431	-
Renta Anualizada (MXN)	39,832	43,605	9.47%	42,692	2.14%
Vigencia contratos	5.1	4.3	-15.92%	4.3	-1.12%
Ocupación	100%	100%	-	100%	-

Logística	1T22	1T23	Var %	4T22	Var %
Número de propiedades	10	11	10.00%	11	-
ABR en m2	36,345	39,432	8.49%	39,432	-
Renta Anualizada (MXN)	44,334	50,569	14.06%	50,430	0.28%
Vigencia contratos	4.4	4.0	-8.18%	4.0	0.10%
Ocupación	100%	100%	-	100%	-

Centros de Ingeniería	1T22	1T23	Var %	4T22	Var %
Número de propiedades	5	5	-	5	-
ABR en m2	24,924	24,924	-	24,924	-
Renta Anualizada (MXN)	84,619	89,933	6.28%	89,685	0.28%
Vigencia contratos	6.2	5.5	-11.80%	5.5	0.02%
Ocupación	100%	100%	-	100%	-

Portafolio Fibra Nova	1T22	1T23	Var %	4T22	Var %
Número de propiedades	107	110	2.80%	110	-
ABR en m2	521,336	550,182	5.53%	550,182	-
Renta Anualizada (MXN)	893,548	1,009,141	12.94%	993,043	1.62%
Vigencia contratos	6.5	7.0	7.33%	6.5	7.64%
Ocupación	100%	100%	-	100%	-

*No incluye portafolio agroindustrial



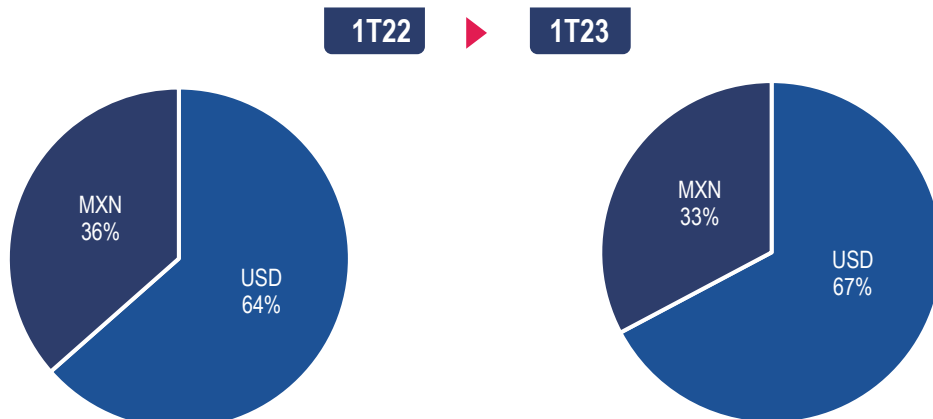
Composición por clientes principales

Al 31 de marzo de 2023 teníamos firmados contratos con 27 diferentes clientes, el porcentaje de los ingresos por los principales clientes se muestra a continuación.

#	Cliente	Sector	Giro	Pais (matriz)	ABR	Vigencia	% Ingresos
1	Grupo Bafar	Múltiples	Múltiples	México	118,710.7	4.8	22.1%
2	RR Donnelley	Industrial	Electrónicos	Holanda	15,055.0	4.2	1.6%
3	Beckers	Industrial	Electrónicos	Suecia	5,001.4	2.4	0.7%
4	ERAE	Industrial	Automotriz	Corea del Sur	4,952.8	5.8	0.6%
5	Hakkai	Industrial	Automotriz	Japón	5,087.9	3.5	0.5%
6	Weiss-Aug	Industrial	Plásticos	E.U.A.	2,637.9	4.5	0.4%
7	Alt Technologies	Industrial	Automotriz	Holanda	5,749.0	5.7	0.6%
8	Leggett & Platt Inc.	Industrial	Automotriz y Mobiliaria	U.S.A.	31,311.4	4.6	2.5%
9	BRP	Industrial	Automotriz	Canadá	8,013.2	3.0	0.8%
10	Vertiv	Industrial	Logística	E.U.A.	15,156.6	2.1	1.3%
11	Flexsteel	Industrial	Mobiliaria	E.U.A.	12,210.9	2.1	1.5%
12	BWI	Industrial	Automotriz	E.U.A.	16,950.2	9.0	2.2%
13	Electrolux	Industrial	Electrodomésticos	Suecia	17,826.0	13.0	2.1%
14	Stanley Black & Decker	Industrial	Herramientas	E.U.A.	46,392.2	9.1	6.3%
15	Tecma	Industrial	Exportación	México	15,175.8	6.0	1.6%
16	Essilor	Industrial	Instrumentos ópticos	Francia	24,048.3	9.8	3.4%
17	Avant	Industrial	Electrónicos	E.U.A.	11,798.6	3.0	1.2%
18	Regal Rexnord	Industrial	Automotriz	E.U.A.	11,667.6	15.8	2.6%
19	Lear Corporation	Industrial	Automotriz	E.U.A.	22,583.7	8.8	2.9%
20	ZF	Industrial	Automotriz	E.U.A.	14,092.2	10.8	2.6%
21	Laureate	Educación	Universidad	E.U.A.	43,081.8	5.0	9.5%
22	CEMEX	Centros de ingeniería	Construcción	México	1,000.0	4.8	0.2%
23	Merkafon	Centros de ingeniería	Marketing	México	6,512.0	2.2	0.8%
24	Fortune Brands	Centros de ingeniería	Productos hogar	E.U.A.	26,174.4	9.4	3.3%
25	Visteon	Centros de ingeniería	Automotriz	E.U.A.	51,388.1	10.0	11.7%
26	Truper	Retail	Industria Ferretera	México	11,799.0	4.0	0.9%
27	International Paper	Retail	Empaques	E.U.A.	5,805.6	1.2	0.5%
	Grupo Bafar - Agro	Agroindustrial	Agroindustrial	México	16,533,500.0	13.4	15.5%

Rentas por moneda

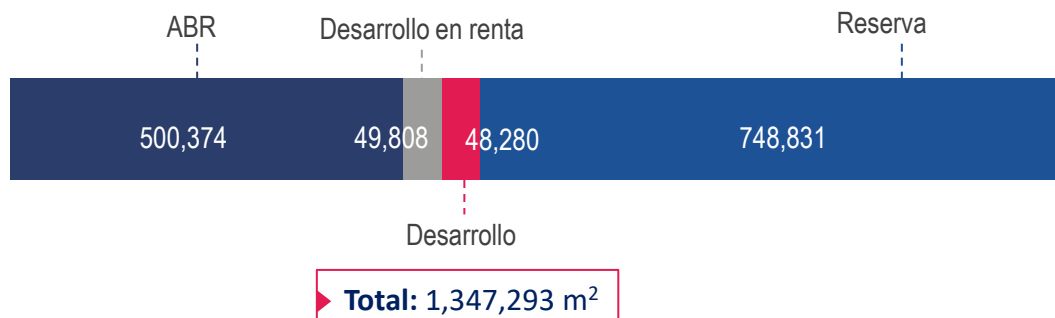
Al 31 de marzo de 2023, el porcentaje de los ingresos denominados en moneda nacional corresponde al 32.8% y el restante 67.2% a ingresos denominados en dólar estadounidense.





Reservas territoriales

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



Portafolio Agroindustrial



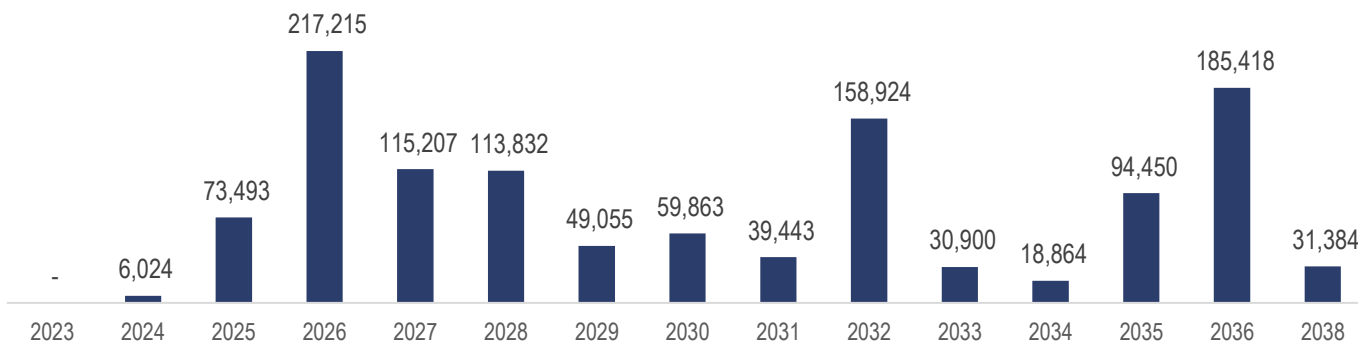
Proyectos en desarrollo

Proyectos	Tipo	Segmento	Ubicación	ABR (m2)	Inicio arrendamiento	Plazo
Parque Tecnológico Bafar/Essilor	Desarrollo BTS	Industrial	Chihuahua	24,048	07/10/2023	10 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		

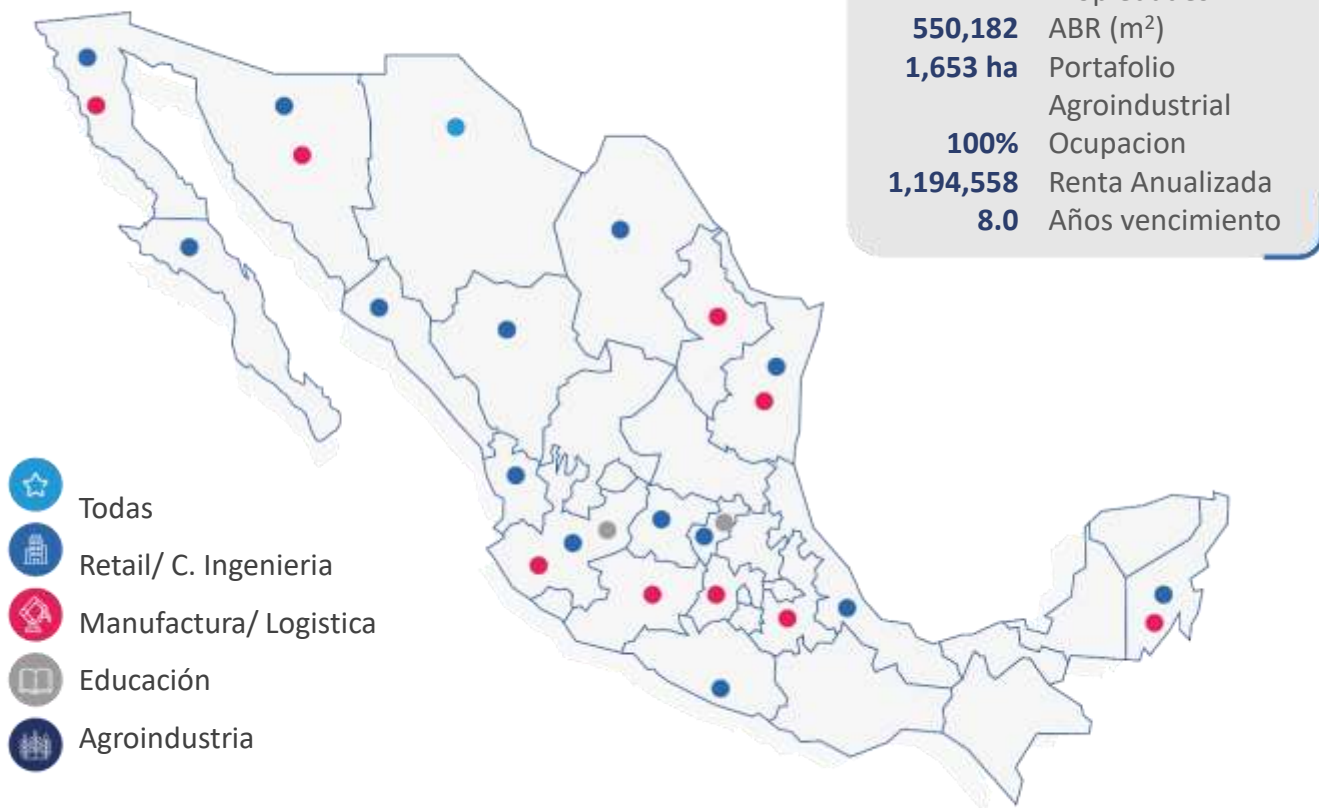


Vencimiento de contratos de arrendamiento

Tenemos terminaciones de contratos de arrendamiento escalonadas. Al 31 de marzo de 2023 los contratos de arrendamiento que representan el 93% de las rentas anualizadas cuentan con vencimientos posteriores a 2025.



Inmuebles en operación





// Resultados Financieros

Ingresos Totales

Los ingresos totales para el primer trimestre del año fueron \$260.1 millones, de los cuales \$252.0 millones corresponden a ingresos por rentas. Los ingresos totales presentan un incremento del 10.6% en comparación con los \$235.2 millones reportados al primer trimestre del año anterior. Este incremento se debe principalmente a los arrendamientos de las naves industriales arrendadas a Black & Decker, Masterbrand, la segunda nave de BWI y la ampliación de Legget & Platt. Adicionalmente, tuvimos un impacto adverso por efecto del tipo de cambio a medida que se cotizó por debajo de los \$19 pesos por dólar, sin este efecto el incremento de los ingresos sería de aproximadamente 22%. Por su parte, los otros ingresos se colocaron en \$8.1 millones que corresponden a los gastos reembolsados por nuestros inquilinos.

Análisis de propiedades iguales

Los ingresos por arrendamiento de propiedades iguales del primer trimestre de 2023 presentan una contracción del 0.7% en comparación con el mismo periodo del año anterior para ubicarse en \$218.1 millones, esta disminución corresponde principalmente al efecto de tipo de cambio como consecuencia del fortalecimiento del peso en comparación al año anterior. Sin el efecto del tipo de cambio, el incremento en ingresos de mismas propiedades es de 4.1%.

Gastos de operación y administración

Al primer trimestre, los gastos de operación ascendieron a \$7.1 millones de pesos, los cuales corresponden a gastos de servicios y gestión de las propiedades, mantenimientos y seguros.

Los gastos de administración del periodo ascendieron a \$17.2 millones de pesos, en comparación a los \$17.5 millones del mismo periodo del año anterior. De este importe \$8.1 millones de pesos corresponden a gastos cubiertos por Fibra Nova a cuenta de algunos inquilinos los cuales nos fueron reembolsados.

Otros ingresos

Durante el trimestre tuvimos un ingreso extraordinario por \$6.0 millones de pesos correspondiente a comisiones por desarrollo inmobiliario.

Como consecuencia de lo anterior, la utilidad de operación se coloca en \$241.8 millones de pesos con un margen operativo de 93.0% y un incremento del 6.8% en relación a los \$226.5 millones del mismo periodo del año anterior. Es importante recordar que la utilidad de operación del año pasado incluye una utilidad por \$15.6 millones por la venta de una propiedad.

Gasto y Producto Financiero

Los gastos por intereses ascendieron a \$47.5 millones de pesos los cuales presentan un incremento del 69.3% en relación con los \$28.0 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 de los incrementos en las tasas de referencia.



Gasto y Producto Financiero

Presentamos una utilidad cambiaria por \$373.4 millones de pesos generada principalmente por la revaluación de nuestros pasivos. Adicionalmente, para este primer trimestre registramos un beneficio por revaluación de propiedades por \$130.0 millones de pesos.

Utilidad neta e impuestos a la utilidad

Por lo anterior, la utilidad neta se ubicó en \$697.8 millones de pesos presentando un incremento del 45.5% en comparación a los \$479.6 millones del año anterior.

EBITDA

Por su parte, el EBITDA ascendió en este periodo a \$241.8 millones de pesos con un margen EBITDA de 93.0% en relación a los ingresos totales y presenta un incremento del 6.8% en comparación con los \$226.5 millones del mismo periodo del año anterior.

El EBITDA ajustado, es decir sin considerar la ganancia por los ingresos por comisiones ni la utilidad en venta de propiedades del año anterior, se colocó en \$235.8 millones de pesos con un margen del 90.7% y un incremento del 11.8% en comparación a los \$210.9 millones del año anterior.

NOI

El ingreso operativo neto (NOI) ascendió a \$253.0 millones de pesos con un margen en relación a los ingresos totales del 97.3%. Esto representa un incremento del 10.8% en comparación con los \$228.4 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 \$210.8 millones con un margen FFO de 81.0%. Para mayor información consultar el detalle en la sección de anexos.



// Balance General

Efectivo

Respecto a la posición de efectivo, al 31 de marzo de 2023 Fibra Nova contaba con \$160.3 millones de pesos.

Capital de Trabajo

Al 31 de marzo de 2023, las cuentas por cobrar a clientes ascendían a \$6.8 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 \$97.9 millones de pesos.

Propiedades de inversión y otros activos no circulantes

Al 31 de marzo de 2023, el valor de las propiedades de inversión era de \$13,283.7 millones de pesos. De los cuales \$ 1,500.1 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 trimestre realizamos inversiones por \$631.0 millones de pesos.

	2022	Inversiones	Revaluación	Conversión Moneda	2023
Propiedades de inversión	13,418,177	631,047	130,028	(895,600)	13,283,652

Deuda Bancaria

Al 31 de marzo de 2023, la deuda bancaria ascendía a \$4,336.6 millones. De los cuales el 100% corresponde a deuda bancaria denominada en dólares. Durante el trimestre reestructuramos nuestros pasivos bancarios de corto plazo con un crédito de BBVA por \$15.4 millones de dólares a una tasa fija del 5.35% y vencimiento hasta diciembre de 2027, y otro crédito de BBVA por \$19.8 millones de dólares a una tasa fija del 5.50% y vencimiento hasta febrero 2028.

	Denominación	Tasa	Garantía	Vencimiento	Monto
Bancomext	USD	2.85%	Si	28.03.2028	526,512
Bancomext	USD	LIBOR + 1.80%	Si	20.09.2028	348,294
Bancomext	USD	3.10%	Si	20.09.2028	240,640
Scotiabank	USD	3.50%	Si	26.12.2025	233,764
Scotiabank	USD	3.60%	Si	24.02.2027	541,222
Inbursa	USD	5.90%	No	16.11.2027	1,809,321
BBVA	USD	5.35%	Si	31.12.2027	278,635
BBVA	USD	5.50%	Si	28.02.2028	358,245
Total Deuda Largo Plazo					4,336,633
- Porción circulante					73,679

*Cifras expresadas en miles de pesos



Prestamos Partes Relacionadas

Al 31 de marzo de 2023, se contaba con una deuda por \$2,173.8 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	2,173,849
Total Deuda Vextor					2,173,849

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

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

Al 31 de marzo de 2023, 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)	47.9%	≤ 50%	Ok
Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda	15.58	≥ 1.0x	Ok



Indicadores clave de la Deuda

4.6 años

Plazo promedio de la deuda

AA- (mex)

Calificación Crediticia

4.95%

Tasa de interés promedio ponderada

Apalancamiento (LTV)

	IT22	IIT22	IIIT22	IVT22	IT23
Deuda total	4,824,151	5,447,114	5,843,229	6,357,809	6,528,654
Activos Totales	12,257,454	12,928,147	13,307,995	13,741,234	13,628,726
Apalancamiento (LTV)	39.4%	42.1%	43.9%	46.3%	47.9%

Índice de Cobertura

		IT23
Efectivo y Equivalente de Efectivo	31 de marzo 2023	160,260
IVA por recuperar	31 de marzo 2023	97,875
Utilidad de Operación despues Distribuciones*	Siguientes 6 trimestres	485,454
Lineas de Credito Disponibles	31 de marzo 2023	6,803,948
Pago de intereses*	Siguientes 6 trimestres	352,878
Amortización de Capital*	Siguientes 6 trimestres	131,531

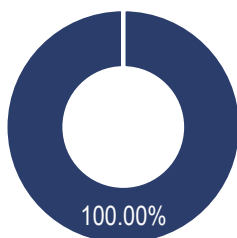
Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda

15.58

*Estimado próximos 6 trimestres

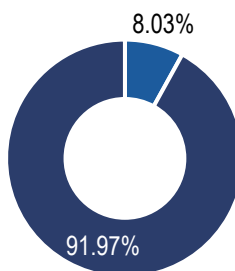
Composición de la deuda

Tipo de Plazo



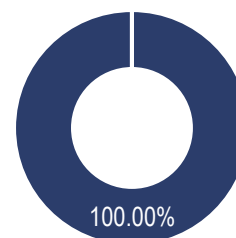
■ LP

Tipo de Tasa



■ Variable ■ Fija

Tipo de Moneda



■ USD



Fondo de Recompra

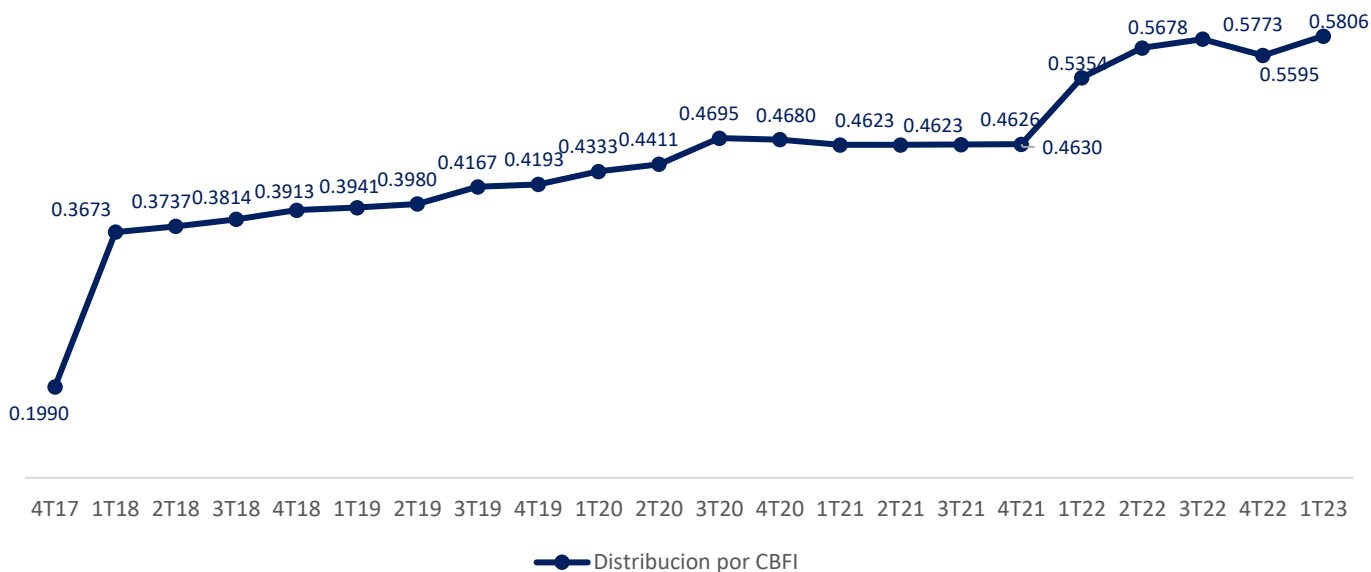
Al 31 de marzo de 2023, el fondo de recompra se encontraba compuesto por 200,244 CBFIs en tesorería.

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 \$ 194,819,000 pesos con un factor de \$0.5805779450961 pesos por CBFi en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Nova el 21 de febrero de 2023.

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.

	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23
CBFIS en circulación (en miles)	335,668	335,739	335,760	335,760	335,560
Precio del CBFi (inicio de año)	24.99	24.99	24.99	24.99	29.68
Precio del CBFi (cierre del trimestre)	28.9	30.1	29.49	29.75	31.48
Monto de la distribución (en miles)	179,720	190,584	193,837	187,868	194,819
Distribución por CBFi trimestral	0.5354	0.5677	0.5773	0.5595	0.5806



4T17 1T18 2T18 3T18 4T18 1T19 2T19 3T19 4T19 1T20 2T20 3T20 4T20 1T21 2T21 3T21 4T21 1T22 2T22 3T22 4T22 1T23

—●— Distribucion por CBFi



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 en el trimestre por \$895.7 millones de pesos a raíz del fortalecimiento del peso mexicano. Como resultado, al 31 de marzo se reconocen \$1,594.0 millones de pesos acumulados 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 \$ 194,819,000 pesos con un factor de \$0.5805779450961 pesos por CBF1 en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Nova el 21 de febrero de 2023.

Durante el trimestre reestructuramos nuestros pasivos bancarios de corto plazo, contratando un crédito de largo plazo de BBVA por \$15.4 millones de dólares a una tasa fija del 5.35% y vencimiento hasta diciembre de 2027, y otro crédito de BBVA por \$19.8 millones de dólares a una tasa fija del 5.50% y vencimiento hasta febrero 2028.

// Acerca de Fibra Nova:

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

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



// Política de Distribuciones:

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

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

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

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

// Glosario de términos:

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

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

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

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

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

AmeFibra: se refiere a la Asociación Mexicana de FIBRA's Inmobiliarias.



// Conferencia de Resultados 1T23

Fibra Nova le extiende la invitación para participar en su conferencia trimestral para comentar los resultados del primer trimestre de 2023.

Dirigida por:

Guillermo de Jesus Medrano Artalejo, Director General

Luis Carlos Piñón Reza, Director de Finanzas

Fecha: 20 de abril de 2023

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

Cobertura de analistas:



Jorge Plácido

jorge.placido@apalache.mx



Francisco Chavez

f.chavez@bbva.com



Eugenio Saldaña

lesaldana@gbm.com.mx



Martin Lara

martin.lara@miranda-gr.com



FFO Amefibra

Del 1 de enero 31 de marzo de 2023 y 2022

En miles de pesos

	IT2022	IT2023
Ingresos por rentas de periodo	229,630	252,040
Otros ingresos operativos	5,548	8,077
Ingresos Totales	235,178	260,117
Gastos operación	6,821	7,099
Ingreso Operativo Neto (NOI)	228,357	253,018
Gastos por cuenta del inquilino	5,548	8,077
Servicios de administración	11,932	9,130
Otros gastos (ingresos)	-	(5,982)
Utilidad de Operación	226,451	241,793
Gasto financiero	28,049	47,475
Producto financiero	(17)	(77)
Perdida (utilidad) cambiaria	(154,785)	(373,356)
Revaluación de propiedades de inversión	(130,002)	(130,028)
Utilidad antes de impuestos	483,206	697,779
Impuestos	3,566	-
Utilidad neta	479,640	697,779
Depreciación y Amortización	37	38
Utilidad Venta de propiedades	(15,574)	-
Revaluación de propiedades	(130,002)	(130,028)
Fluctuación cambiaria no realizada	(141,520)	(350,694)
Provisiones Bono Ejecutivo	(45)	(302)
Otros efectos	-	(5,982)
FFO	196,102	210,811



Estados de Situación Financiera

Al 31 de marzo de 2023 y 2022

En miles de pesos

	2022	%	2023	%
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	87,448	1%	160,260	1%
Cuentas por Cobrar	6,829	0%	6,757	0%
Impuestos por recuperar	73,127	1%	97,875	1%
Pagos anticipados	5,910	0%	7,820	0%
Activo Circulante	173,314	1%	272,712	2%
Mobiliario y Equipo	1,003	0%	943	0%
Propiedades de Inversión	11,547,667	94%	11,783,558	87%
Propiedades en desarrollo	492,755	4%	1,500,094	11%
Activos por derechos de uso	989		929	0%
Otros activos	41,726	0%	52,318	0%
Activo No Circulante	12,084,140	99%	13,337,842	98%
Total Activo	12,257,454	100%	13,610,554	100%
Pasivos y Patrimonio				
Prestamos de instituciones financieras	670,990	5%	73,679	1%
Cuentas por pagar	69,833	1%	223,428	2%
Impuestos por pagar	554	0%	166	0%
Pasivo Circulante	741,377	6%	297,273	2%
Prestamos de instituciones financieras a largo plazo	4,152,356	34%	4,262,954	31%
Otros pasivos con costo a largo plazo	-	0%	2,173,849	16%
Depositos en garantía de clientes	25,926	0%	25,926	0%
Pasivos por beneficios a empleados	72	0%	87	0%
Pasivos por arrendamiento	1,097	0%	1,070	0%
Pasivo No Circulante	4,179,451	34%	6,463,886	47%
Total Pasivo	4,920,828	40%	6,761,159	50%
Patrimonio Contribuido	4,409,666	36%	3,642,737	27%
Fondo de Recompra	(1,550)	0%	(5,956)	0%
Utilidades Acumuladas	2,632,560	21%	4,108,838	30%
Utilidad del Ejercicio	479,640	4%	697,779	5%
Otro Resultado Integral	(183,690)	-1%	(1,594,003)	-12%
Patrimonio del Fideicomiso	7,336,626	60%	6,849,395	50%
Pasivo y Patrimonio del Fideicomiso	12,257,454	100%	13,610,554	100%



Estados de Resultados Trimestral

Por los periodos del 1 de enero al 31 de marzo de 2023 y 2022

En miles de pesos

	1T2022	%	1T2023	%
Ingresos				
Ingresos por rentas de periodo	229,630	97.6%	252,040	96.9%
Otros ingresos operativos	5,548	2.4%	8,077	3.1%
Ingresos Totales	235,178	100.0%	260,117	100.0%
Gastos Operativos				
Gastos operación	6,821	2.9%	7,099	2.7%
Total Gastos Operativos	6,821	2.9%	7,099	2.7%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	228,357	97.1%	253,018	97.3%
Gastos por cuenta del inquilino	5,548	2.4%	8,077	3.1%
Servicios de administración	11,932	5.1%	9,130	3.5%
Otros gastos (ingresos)	(15,574)	-6.6%	(5,982)	-2.3%
Utilidad en venta de propiedades	-	0.0%	-	0.0%
Utilidad de Operación	226,451	96.3%	241,793	93.0%
Gasto financiero	28,049	11.9%	47,475	18.3%
Producto financiero	(17)	0.0%	(77)	0.0%
Perdida (utilidad) cambiaria	(154,785)	-65.8%	(373,356)	-143.5%
Revaluacion de propiedades de inversión	(130,002)	-55.3%	(130,028)	-50.0%
Utilidad antes de impuestos	483,206	205.5%	697,779	268.3%
Impuestos	3,566	1.5%	-	0.0%
Utilidad neta	479,640	203.9%	697,779	268.3%
EBITDA	226,488	96.3%	241,831	93.0%



Estados de Situación Financiera

Al 31 de marzo de 2023 y 2022

En miles de dólares

	2022	%	2023	%
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	4,403	1%	8,857	1%
Cuentas por Cobrar	344	0%	374	0%
Impuestos por recuperar	3,682	1%	5,409	1%
Pagos anticipados	297	0%	432	0%
Activo Circulante	8,726	1%	15,072	2%
Mobiliario y Equipo	50	0%	52	0%
Propiedades de Inversión	571,291	94%	651,270	87%
Propiedades en desarrollo	24,807	4%	82,909	11%
Activos por derechos de uso	50	0%	51	0%
Otros activos	2,101	0%	2,892	0%
Activo No Circulante	598,299	99%	737,174	98%
Total Activo	607,025	100%	752,246	100%
Pasivos y Patrimonio				
Prestamos de instituciones financieras	33,781	6%	4,072	1%
Cuentas por pagar	3,516	1%	12,349	2%
Impuestos por pagar	28	0%	9	0%
Pasivo Circulante	37,325	6%	16,430	2%
Prestamos de instituciones financieras a largo plazo	209,048	34%	235,611	31%
Otros pasivos largo plazo	-	0%	120,147	16%
Depositos en garantía de clientes	1,305	0%	1,433	0%
Pasivos por beneficios a empleados	4	0%	5	0%
Pasivos por arrendamiento	55	0%	59	0%
Pasivo No Circulante	210,412	35%	357,255	47%
Total Pasivo	247,737	41%	373,685	50%
Patrimonio Contribuido	214,941	35%	177,558	24%
Fondo de Recompra	(76)	0%	(314)	0%
Utilidades Acumuladas	128,319	21%	187,304	25%
Utilidad del Ejercicio	16,105	3%	14,014	2%
Otro Resultado Integral	(1)	0%	(1)	0%
Patrimonio del Fideicomiso	359,288	59%	378,561	50%
Pasivo y Patrimonio del Fideicomiso	607,025	100%	752,246	100%



Estados de Resultados Trimestral

Por los periodos del 1 de enero al 31 de marzo de 2023 y 2022

En miles de dólares

	1T2022	%	1T2023	%
Ingresos				
Ingresos por rentas de periodo	11,208	97.6%	13,526	96.9%
Otros ingresos operativos	270	2.4%	434	3.1%
Ingresos Totales	11,478	100.0%	13,960	100.0%
Gastos Operativos				
Gastos operación	337	2.9%	381	2.7%
Total Gastos Operativos	337	2.9%	381	2.7%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	11,141	97.1%	13,579	97.3%
Gastos por cuenta del inquilino	276	2.4%	433	3.1%
Servicios de administración de propiedades	573	5.0%	490	3.5%
Otros gastos (ingresos)		0.0%	(321)	-2.3%
Utilidad en venta de propiedades	(754)		-	0.0%
Utilidad de Operación	11,046	96.2%	12,977	93.0%
Gasto financiero	1,369	11.9%	2,548	18.3%
Producto financiero	(1)	0.0%	(4)	0.0%
Perdida (utilidad) cambiaria	(153)	-1.3%	3,543	25.4%
Revaluación de propiedades de inversión	(6,450)	-56.2%	(7,125)	-51.0%
Utilidad antes de impuestos	16,281	141.8%	14,015	100.4%
Impuestos	176	1.5%	-	0.0%
Utilidad neta	16,105	140.3%	14,015	100.4%
EBITDA	11,047	96.2%	12,979	93.0%



CONTACTO:

Luis Carlos Piñon Reza

Director de Finanzas y Administración

lpinon@fibra-nova.com

Relación con Inversionistas

investor@fibra-nova.com