

# REPORTE DE RESULTADOS 2T23



F I B R A  
NOVA®



## Contenido

<b>Resumen de Resultados del Segundo Trimestre del 2023</b> .....	<b>4</b>
Información Relevante del Trimestre.....	5
Comentarios del Director General.....	6
<b>Resultados Operativos</b> .....	<b>7</b>
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
<b>Resultados Financieros</b> .....	<b>13</b>
<b>Balance General</b> .....	<b>15</b>
Ratios CNBV.....	16
Indicadores clave de la deuda.....	17
Distribuciones.....	18
<b>Eventos Relevantes</b> .....	<b>19</b>
<b>Acerca de Fibra Nova</b> .....	<b>19</b>
<b>Política de distribuciones</b> .....	<b>20</b>
<b>Glosario de términos</b> .....	<b>20</b>
<b>Conferencia de resultados</b> .....	<b>21</b>
<b>FFO Amefibra</b> .....	<b>22</b>



<b>Estados Financieros</b> .....	<b>23</b>
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
<b>Contacto</b> .....	<b>29</b>



## // Resultados del Segundo Trimestre 2023

**Chihuahua, Chihuahua, a 20 de julio 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 segundo trimestre.

Las cifras presentadas en este reporte han sido preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en 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 Segundo Trimestre del 2023:

- El portafolio inmobiliario de Fibra Nova al 30 de junio estaba compuesto por 112 propiedades.
- Al cierre del 2T23 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 \$255.2 millones de pesos (\$14.4 millones de dólares).
- El EBITDA ascendió a \$244.1 millones de pesos (\$13.7 millones de dólares).
- El Flujo de Operación (FFO) se ubicó en \$216.4 millones de pesos (\$12.2 millones de dólares).
- Durante el trimestre realizamos una distribución en efectivo por \$194.5 millones de pesos.



## // Información Relevante del Trimestre: Indicadores Financieros

	MXN			USD		
	2T22	2T23	Var %	2T22	2T23	Var %
<b>Ingresos totales</b>	243,514	255,164	4.8%	12,164	14,357	18.0%
<b>Ingresos por rentas</b>	237,270	247,842	4.5%	11,852	13,945	17.7%
<b>Ingreso Operativo Neto (NOI)</b>	236,398	247,372	4.6%	11,812	13,919	17.8%
<i>Margen NOI %</i>	97.1%	96.9%		97.1%	96.9%	
<b>EBITDA</b>	230,675	244,097	5.8%	11,529	13,735	19.1%
<i>Margen EBITDA %</i>	94.7%	95.7%		94.8%	95.7%	
<b>Flujo de Operación (FFO)</b>	201,123	216,438	7.6%	10,052	12,179	21.2%
<b>Distribuciones [1]</b>	193,837	217,656	12.3%	9,688	12,247	26.4%
<b>Por CBFi:</b>						
Distribuciones [1]	0.5773	0.5068		0.0289	0.0285	
<b>Activo Circulante</b>	143,425	445,844				
<b>Propiedades de Inversión</b>	12,741,423	13,398,258				
<b>Deuda</b>	5,447,114	4,089,244				
<b>Pasivo Total</b>	5,624,326	4,437,570				
<b>Patrimonio del Fideicomiso</b>	7,303,821	9,463,410				
<b>CBFis:</b>						
CBFi's en Circulación	335,739,184	429,461,821				
<b>Indicadores Operativos:</b>						
Número de Propiedades	110	112				
Área Bruta Rentable (ABR)*	527,704	550,182				
Tasa de Ocupación	100%	100%				
Plazo promedio de renta remanente	7.8	7.5				

[1] Las distribuciones del 2T23 son estimadas en base al FFO calculado.

\* No incluye el portafolio agroindustrial



## **// Comentarios del Director General**

Estimados inversionistas

Es un gran placer poder comunicarles una vez más los excelentes resultados de Fibra Nova. El sector inmobiliario sigue experimentando los impactos positivos derivados del fenómeno del nearshoring, la creciente demanda de espacios industriales en la región norte del país continúa siendo impulsada por esta tendencia de gran magnitud. El significativo incremento del sector de la construcción industrial a nivel nacional plantea la imperante necesidad del país de fomentar el desarrollo de estos espacios con el fin de aprovechar la creciente demanda de inversión que acompaña al fenómeno del nearshoring.

Indudablemente, esto se presenta como una oportunidad excepcional para el sector inmobiliario y para Fibra Nova. Con plena confianza en nuestra estrategia de negocio, considero estamos preparados para responder ante la creciente demanda de espacios industriales. Recientemente, firmamos un acuerdo vinculante para la adquisición de 50 hectáreas ubicadas en la ciudad de Chihuahua sobre las cuales desarrollaremos un parque industrial en los próximos cuatro años con una inversión aproximada de \$180 millones de dólares. Con esta incorporación contaremos con 1.2 millones de metros cuadrados de reservas territoriales suficientes para el desarrollo de los cuatro portafolios industriales contemplados en nuestro plan de crecimiento.

De igual manera, otro gran acontecimiento que tuvimos en este trimestre fue la emisión subsecuente de capital en la cual logramos colocar más de \$2,721 millones de pesos, con un total de 93,854,356 CBFIs. Esta emisión nos permite ampliar nuestro límite de endeudamiento que sumado a los poco más de \$470 millones de dólares de líneas de crédito que tenemos disponible nos posiciona con una capacidad financiera favorable de cara a las inversiones que contemplamos para los próximos años.

Si bien, la demanda actual por espacios industriales representa una gran oportunidad para la expansión de nuestro portafolio, creemos nuestro modelo de negocio basado en contratos de largo plazo y dolarizados es el camino correcto a seguir. Priorizar la creación de valor antes que agregar metros al portafolio es uno de los factores diferenciadores, lo que nos ha permitido mantenernos como una de las opciones más rentables del mercado.

En este segundo trimestre, nuestro EBITDA se colocó en \$244 millones de pesos con un margen del 96% y el FFO en \$216 millones de pesos con un margen del 85%. Nuestros ingresos totales ascendieron a \$255 millones de pesos mientras tuvimos un incremento del 18% en nuestros ingresos dolarizados en comparación con el año pasado. A mediados de este trimestre entregamos y comenzó el cobro de rentas de la propiedad de Essilor que sumado a las próximas entregas de los desarrollos para ZF y Regal que se darán en los próximos meses confiamos que lograremos cerrar el año con crecimientos de doble dígito.

Deseo expresar mi más sincero reconocimiento y agradecimiento al valioso equipo de colaboradores de Fibra Nova por su esfuerzo y compromiso, los cuales se ven reflejados en los excelentes resultados obtenidos en este trimestre y confío plenamente en su capacidad para continuar presentando logros sobresalientes a lo largo de este 2023. Para concluir, me gustaría reafirmar nuestro compromiso con nuestros inversionistas 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 \$17.50 pesos por dólar.

Al 30 de junio 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.

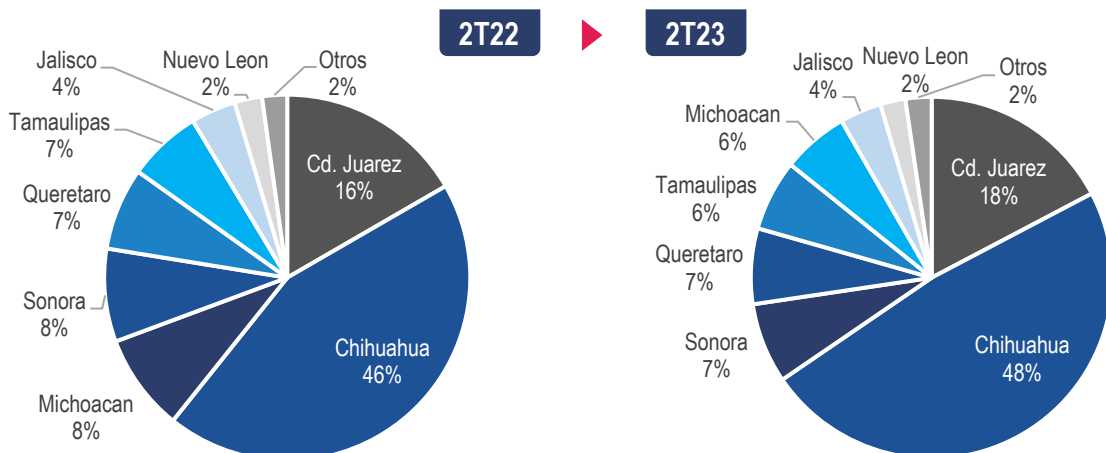
### Diversificación geográfica del ingreso

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 6.7%, 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	390,139.3	32.5%	22,293.7	100.0%	13.0
Cd. Juarez	19	157,212.2	210,674.0	17.5%	12,038.5	100.0%	6.3
Sonora	14	54,332.5	86,701.8	7.2%	4,954.4	100.0%	8.0
Queretaro	5	23,174.1	80,826.6	6.7%	4,618.7	100.0%	5.9
Tamaulipas	6	49,438.9	75,805.8	6.3%	4,331.8	100.0%	7.0
Michoacan	1	42,596.0	70,923.1	5.9%	4,052.8	100.0%	4.2
Jalisco	3	26,630.4	44,995.9	3.7%	2,571.2	100.0%	4.8
Nuevo Leon	3	17,679.9	26,799.8	2.2%	1,531.4	100.0%	3.5
Otros	30	18,176.1	27,883.9	2.3%	1,593.4	100.0%	4.0
<b>Total</b>	<b>110</b>	<b>550,182.2</b>	<b>1,014,750.3</b>	<b>84.4%</b>	<b>57,985.7</b>	<b>100.0%</b>	<b>6.5</b>
Chihuahua Agro	2	1,653 ha	187,272.1	15.6%	10,701.3	100.0%	12.9
<b>Total</b>	<b>112</b>		<b>1,202,022.4</b>	<b>100%</b>	<b>68,687.0</b>	<b>100.0%</b>	<b>7.5</b>

\*miles de pesos

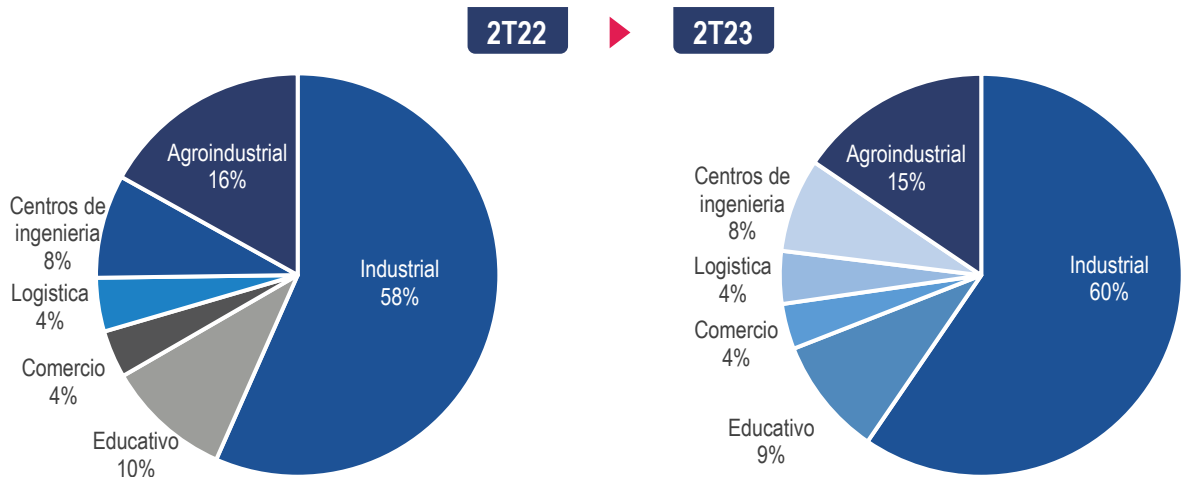
\*\*TC \$17.5 para conversión rentas en USD





## Distribución por sector o giro

Fibra Nova mantiene una diversificación del ingreso en sectores económicos de alto dinamismo. Al 30 de junio 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
<b>Industrial</b>	25	419,313.9	716,278.6	59.6%	40,930.2	100.0%	7.3
<b>Educativo</b>	3	43,081.8	113,718.4	9.5%	6,498.2	100.0%	4.5
<b>Comercio</b>	66	23,431.2	43,605.1	3.6%	2,491.7	100.0%	3.9
<b>Logística</b>	11	39,431.7	51,043.9	4.2%	2,916.8	100.0%	3.5
<b>Centros de ingeniería</b>	5	24,923.7	90,104.2	7.5%	5,148.8	100.0%	5.0
<b>Total</b>	<b>110</b>	<b>550,182.2</b>	<b>1,014,750.3</b>	<b>84.4%</b>	<b>57,985.7</b>	<b>100.0%</b>	<b>6.5</b>
<b>Agroindustrial</b>	2	1,653 ha	187,272.1	15.6%	10,701.3	100.0%	12.9
<b>Total</b>	<b>112</b>		<b>1,202,022.4</b>	<b>100%</b>	<b>68,687.0</b>	<b>100.0%</b>	<b>7.5</b>

\*miles de pesos

\*\*TC \$17.5 para conversión rentas en USD

Portafolio Fibra Nova	2T22	2T23	Var %	1T23	Var %
	USD	USD	%	USD	%
<b>Renta Promedio / sqft</b>					
<b>Industrial</b>	6.17	7.56	22.5%	7.56	0.0%
<b>Logística</b>	4.57	4.57	0.0%	4.57	0.0%
<b>Oficinas</b>	14.21	14.21	0.0%	14.21	0.0%
	<b>Ps.</b>	<b>Ps.</b>	<b>%</b>	<b>Ps.</b>	<b>%</b>
<b>Educativo</b>	226.78	245.23	8.1%	245.23	0.0%
<b>Comercial</b>	166.88	172.89	3.6%	172.89	0.0%





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

Industrial	2T22	2T23	Var %	1T23	Var %
Número de Propiedades	23	25	8.70%	25	-
ABR en m2	393,554	419,314	6.55%	419,314	-
Renta Anualizada (MXN)	634,771	716,279	12.84%	711,315	0.70%
Vigencia contratos	7.1	7.3	3.32%	7.9	-6.48%
Ocupación	100%	100%	-	100%	-
Educativo	2T22	2T23	Var %	1T23	Var %
Número de propiedades	3	3	-	3	-
ABR en m2	43,082	43,082	-	43,082	-
Renta Anualizada (MXN)	105,165	113,718	8.13%	113,718	0.00%
Vigencia contratos	5.5	4.5	-18.03%	5.0	-9.85%
Ocupación	100%	100%	-	100%	-
Comercio	2T22	2T23	Var %	1T23	Var %
Número de propiedades	66	66	-	66	-
ABR en m2	23,431	23,431	-	23,431	-
Renta Anualizada (MXN)	42,090	43,605	3.60%	43,605	0.00%
Vigencia contratos	4.8	3.9	-19.33%	4.3	-8.89%
Ocupación	100%	100%	-	100%	-
Logística	2T22	2T23	Var %	1T23	Var %
Número de propiedades	11	11	-	11	-
ABR en m2	39,432	39,432	-	39,432	-
Renta Anualizada (MXN)	52,003	51,044	-1.85%	50,569	0.94%
Vigencia contratos	4.7	3.5	-25.42%	4.0	-12.35%
Ocupación	100%	100%	-	100%	-
Centros de Ingeniería	2T22	2T23	Var %	1T23	Var %
Número de propiedades	5	5	-	5	-
ABR en m2	24,924	24,924	-	24,924	-
Renta Anualizada (MXN)	87,378	90,104	3.12%	89,933	0.19%
Vigencia contratos	5.9	5.0	-15.82%	5.5	-8.86%
Ocupación	100%	100%	-	100%	-
Portafolio Fibra Nova	2T22	2T23	Var %	1T23	Var %
Número de propiedades	108	110	1.85%	110	-
ABR en m2	527,704	550,182	4.26%	550,182	-
Renta Anualizada (MXN)	921,408	1,014,750	10.13%	1,009,141	0.56%
Vigencia contratos	6.6	6.5	-1.82%	6.5	-0.01%
Ocupación	100%	100%	-	100%	-

\*No incluye portafolio agroindustrial



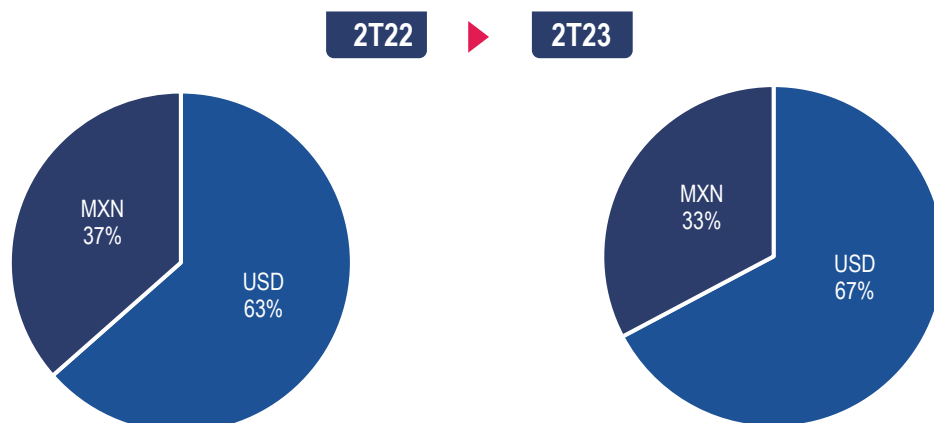
### Composición por clientes principales

Al 30 de junio 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	4.4	22.0%
2	RR Donnelley	Industrial	Electrónicos	Holanda	15,055.0	3.7	1.6%
3	Beckers	Industrial	Electrónicos	Suecia	5,001.4	1.9	0.7%
4	ERAE	Industrial	Automotriz	Corea del Sur	4,952.8	5.3	0.6%
5	Hakkai	Industrial	Automotriz	Japón	5,087.9	3.0	0.5%
6	Weiss-Aug	Industrial	Plásticos	E.U.A.	2,637.9	4.0	0.4%
7	Alt Technologies	Industrial	Automotriz	Holanda	5,749.0	5.2	0.6%
8	Leggett & Platt Inc.	Industrial	Automotriz y Mobiliaria	U.S.A.	31,311.4	4.1	2.5%
9	BRP	Industrial	Automotriz	Canadá	8,013.2	2.5	0.9%
10	Vertiv	Industrial	Logística	E.U.A.	15,156.6	1.6	1.3%
11	Flexsteel	Industrial	Mobiliaria	E.U.A.	12,210.9	1.6	1.5%
12	BWI	Industrial	Automotriz	E.U.A.	16,950.2	8.5	2.2%
13	Electrolux	Industrial	Electrodomésticos	Suecia	17,826.0	12.5	2.2%
14	Stanley Black & Decker	Industrial	Herramientas	E.U.A.	46,392.2	8.6	6.4%
15	Tecma	Industrial	Exportación	México	15,175.8	5.5	1.7%
16	Essilor	Industrial	Instrumentos ópticos	Francia	24,048.3	9.3	3.4%
17	Avant	Industrial	Electrónicos	E.U.A.	11,798.6	2.5	1.2%
18	Regal Rexnord	Industrial	Automotriz	E.U.A.	11,667.6	15.3	2.6%
19	Lear Corporation	Industrial	Automotriz	E.U.A.	22,583.7	8.3	2.9%
20	ZF	Industrial	Automotriz	E.U.A.	14,092.2	10.3	2.6%
21	Laureate	Educación	Universidad	E.U.A.	43,081.8	4.5	9.5%
22	CEMEX	Centros de ingeniería	Construcción	México	1,000.0	4.3	0.2%
23	Merkafon	Centros de ingeniería	Marketing	México	6,512.0	1.8	0.8%
24	Fortune Brands	Centros de ingeniería	Productos hogar	E.U.A.	26,174.4	8.9	3.2%
25	Visteon	Centros de ingeniería	Automotriz	E.U.A.	51,388.1	9.5	11.7%
26	Truper	Retail	Industria Ferretera	México	11,799.0	3.5	1.0%
27	International Paper	Retail	Empaques	E.U.A.	5,805.6	0.7	0.5%
	Grupo Bafar - Agro	Agroindustrial	Agroindustrial	México	16,533,500.0	12.9	15.6%

### Rentas por moneda

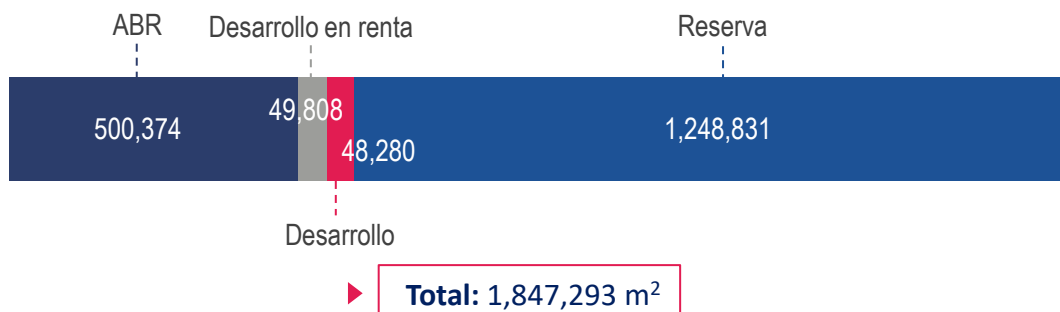
Al 30 de junio de 2023, el porcentaje de los ingresos denominados en moneda nacional corresponde al 32.6% y el restante 67.4% a ingresos denominados en dólar estadounidense.





## Reservas territoriales

Durante el trimestre firmamos un acuerdo vinculante para la adquisición de 50 hectáreas de reserva territorial en la ciudad de Chihuahua, esta incorporación nos permitirá contar con un total de 1,248,831 metros cuadrados de tierra en breña para el desarrollo de nuevos proyectos.



## Portafolio Agroindustrial

16,533,500 m<sup>2</sup>

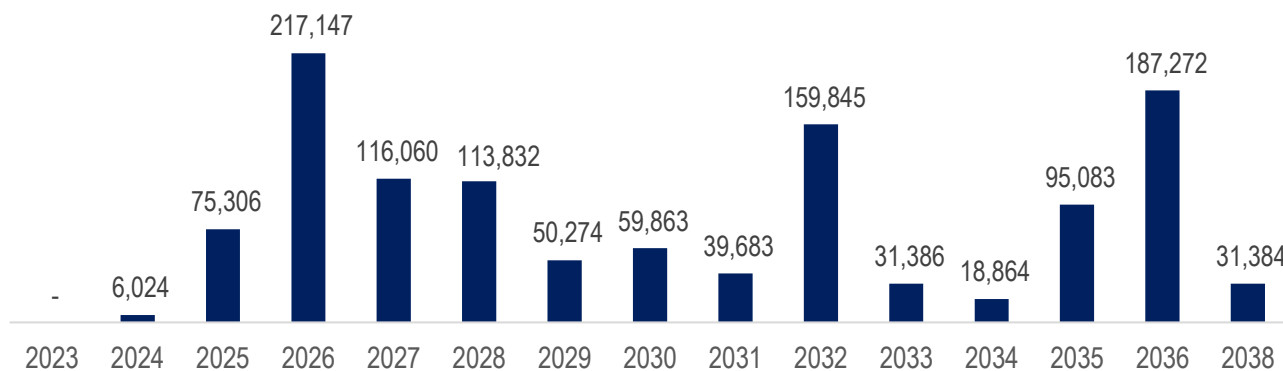
## Proyectos en desarrollo

Proyectos	Tipo	Segmento	Ubicación	ABR (m2)	Inicio arrendamiento	Plazo
Parque Tecnológico Bafar/Essilor	Desarrollo BTS	Industrial	Chihuahua	24,048	07/05/2023	10 años
Regal Rexnord	Desarrollo BTS	Industrial	Chihuahua	11,668	22/10/2023	15 años
ZF	Desarrollo BTS	Industrial	Chihuahua	14,092	01/10/2023	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		
Juarez Park/ Nave E	Especulativo	Industrial	Chihuahua	18,766		
Juarez Park/ Nave F	Especulativo	Industrial	Chihuahua	7,039		

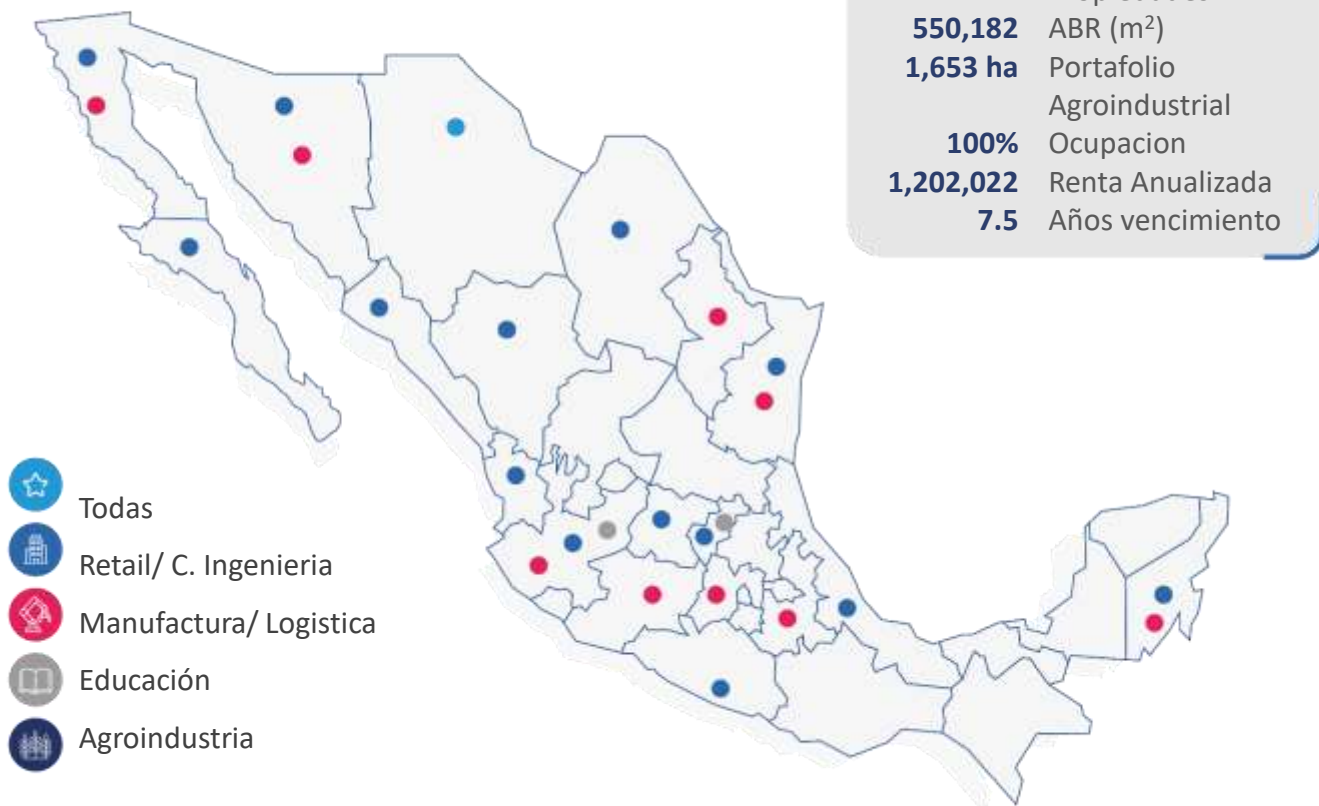


## Vencimiento de contratos de arrendamiento

Tenemos terminaciones de contratos de arrendamiento escalonadas. Al 30 de junio 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 segundo trimestre del año fueron \$255.2 millones, de los cuales \$247.8 millones corresponden a ingresos por rentas. Los ingresos totales presentan un incremento del 4.8% en comparación con los \$243.5 millones reportados al segundo trimestre del año anterior. Este incremento se debe principalmente a las naves industriales arrendadas a Masterbrand, la segunda nave de BWI y la ampliación de Legget & Platt cuyos arrendamientos comenzaron en el tercer trimestre del año pasado. Cabe mencionar que en el mes de mayo de este año comenzó el arrendamiento de la propiedad industrial desarrollada para Essilor. Sin embargo, a medida que el dólar cotizó por debajo de los 18 pesos presentamos un efecto adverso en la conversión de nuestros ingresos por contratos en dólares, en los cuales, y sin considerar el efecto de conversión, presentamos un incremento del 20% en comparación al segundo trimestre del año anterior.

Por su parte, los otros ingresos se colocaron en \$7.3 millones que corresponden a los gastos reembolsados por nuestros inquilinos.

En términos acumulados, los ingresos totales para el primer semestre del año se colocaron en \$515.3 millones con un incremento del 7.6% en comparación a los \$478.7 millones del año pasado.

### Análisis de propiedades iguales

Los ingresos por arrendamiento de propiedades iguales del segundo trimestre de 2023 presentan una contracción del 5.3% en comparación con el mismo periodo del año anterior para ubicarse en \$223.6 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 3.9%.

### Gastos de operación y administración

Al segundo trimestre, los gastos de operación ascendieron a \$7.8 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 \$19.6 millones de pesos, en comparación a los \$17.6 millones del mismo periodo del año anterior. De este importe \$7.3 millones de pesos corresponden a gastos cubiertos por Fibra Nova a cuenta de algunos inquilinos los cuales nos fueron reembolsados.

Por su parte los gastos de operación acumulados se colocaron en \$14.9 millones (2022: \$13.9 millones) mientras los de administración en \$36.8 millones (2022: \$35.1 millones).

### Otros ingresos

Durante el trimestre tuvimos un ingreso extraordinario por \$16.2 millones de pesos correspondiente a comisiones por desarrollo inmobiliario. Acumulando un total de \$22.2 millones por este concepto en el año.

Como consecuencia de lo anterior, la utilidad de operación se coloca en \$244.1 millones de pesos con un margen operativo de 95.6% y un incremento del 5.8% en relación a los \$230.6 millones del mismo periodo del año anterior.



La utilidad de operación acumulada presenta un incremento del 6.3% para llegar a los \$485.8 millones de pesos con un margen operativo del 94.3%.

## Gasto y Producto Financiero

Los gastos por intereses ascendieron a \$42.0 millones de pesos los cuales presentan un incremento del 37.7% en relación con los \$30.5 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.

Presentamos una utilidad cambiaria por \$269.0 millones de pesos generada principalmente por la revaluación de nuestros pasivos. Adicionalmente, para este segundo trimestre registramos un beneficio por revaluación de propiedades por \$400.0 millones de pesos.

Los gastos por intereses acumulados ascendieron a \$89.4 millones mientras la revaluación de propiedades acumula \$530 millones de pesos al cierre del trimestre.

## Utilidad neta e impuestos a la utilidad

Por lo anterior, la utilidad neta se ubicó en \$878.8 millones de pesos presentando un importante incremento en comparación a los \$188.0 millones del año anterior. Mientras la utilidad neta acumulada se posicionó en \$1,576.6 millones de pesos.

## EBITDA

Por su parte, el EBITDA ascendió en este periodo a \$244.1 millones de pesos con un margen EBITDA de 95.7% en relación a los ingresos totales y presenta un incremento del 5.8% en comparación con los \$230.7 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 \$227.8 millones de pesos con un margen del 89.3% y un incremento del 4.1% en comparación a los \$218.9 millones del año anterior.

## NOI

El ingreso operativo neto (NOI) ascendió a \$247.4 millones de pesos con un margen en relación a los ingresos totales del 96.9%. Esto representa un incremento del 4.6% en comparación con los \$236.4 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 \$216.4 millones con un margen FFO de 84.8%. Para mayor información consultar el detalle en la sección de anexos.



## // Balance General

### Efectivo

Respecto a la posición de efectivo, al 30 de junio de 2023 Fibra Nova contaba con \$336.9 millones de pesos. De los cuales \$140.0 millones provenientes de la emisión de capital se encuentran invertidos en instrumentos de corto plazo.

### Capital de Trabajo

Al 30 de junio de 2023, las cuentas por cobrar a clientes ascendían a \$20.5 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 \$80.9 millones de pesos.

### Propiedades de inversión y otros activos no circulantes

Al 30 de junio de 2023, el valor de las propiedades de inversión era de \$13,398.3 millones de pesos. De los cuales \$ 1,417.0 millones corresponden a propiedades en desarrollo, principalmente las propiedades en desarrollo para Regal y ZF y las propiedades que se están desarrollando como especulativo en el parque industrial de Ciudad Juarez y en un nuevo parque industrial en la ciudad de Chihuahua. Durante el año hemos realizado inversiones por \$1,085.5 millones de pesos.

	Portafolio		Revaluación	Conversión	Portafolio
	Inicial	Inversiones		Moneda	
<b>Propiedades de inversión</b>	<b>3,803,820</b>	10,189,042	1,771,653	(2,366,257)	<b>13,398,258</b>

### Deuda Bancaria

Al 30 de junio de 2023, la deuda bancaria ascendía a \$4,089.2 millones. De los cuales el 100% corresponde a deuda bancaria denominada en dólares y de largo plazo.

	Denominación	Tasa	Garantía	Vencimiento	Monto
Bancomext	USD	2.85%	Si	28.03.2028	495,559
Bancomext	USD	SOFR + 1.80%	Si	20.09.2028	329,535
Bancomext	USD	3.10%	Si	20.09.2028	227,679
Scotiabank	USD	3.50%	Si	26.12.2025	216,837
Scotiabank	USD	3.60%	Si	24.02.2027	506,908
Inbursa	USD	5.90%	No	16.11.2027	1,711,870
BBVA	USD	5.35%	Si	31.12.2027	261,906
BBVA	USD	5.50%	Si	28.02.2028	338,950

<b>Total Deuda Largo Plazo</b>					<b>4,089,244</b>
- Porción circulante					77,038

\*Cifras expresadas en miles de pesos



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

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

Al 30 de junio de 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)	29.4%	≤ 50%	Ok
Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda	18.17	≥ 1.0x	Ok

## Índice de Cobertura

		2T23
Efectivo y Equivalente de Efectivo	30 de junio 2023	336,925
IVA por recuperar	30 de junio 2023	80,871
Utilidad de Operación despues Distribucione	Siguientes 6 trimestres	491,687
Lineas de Credito Disponibles	30 de junio 2023	8,086,018
Pago de intereses*	Siguientes 6 trimestres	351,796
Amortización de Capital*	Siguientes 6 trimestres	139,042
<b>Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda</b>		<b>18.33</b>

\*Estimado próximos 6 trimestres





## Apalancamiento (LTV)

	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23
Deuda total	5,447,114	5,843,229	6,357,809	6,510,482	4,089,244
Activos Totales	12,928,147	13,307,995	13,741,234	13,610,554	13,900,980
Apalancamiento (LTV)	42.1%	43.9%	46.3%	47.8%	29.4%

## Indicadores clave de la Deuda

**4.4 años**

Plazo promedio de la deuda

**AA- (mex)**

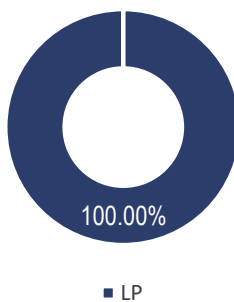
Calificación Crediticia

**4.98%**

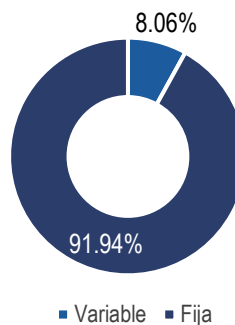
Tasa de interés promedio ponderada

## Composición de la deuda

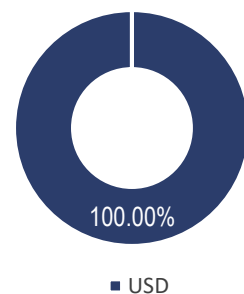
Tipo de Plazo



Tipo de Tasa



Tipo de Moneda





## Emisión de capital

El 2 de junio llevamos a cabo de manera exitosa la emisión de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios. Mediante esta oferta Fibra Nova colocó más de \$2,721 millones de pesos con un total de 93,854,356 CBFIs a un precio unitario de \$29.00 pesos. La oferta pública subsecuente se realizó al amparo del programa de colocación de CBFIs y certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo (CEBURES), de Fibra Nova autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Los recursos fueron utilizados para pago de deuda e inversiones.

## Fondo de Recompra

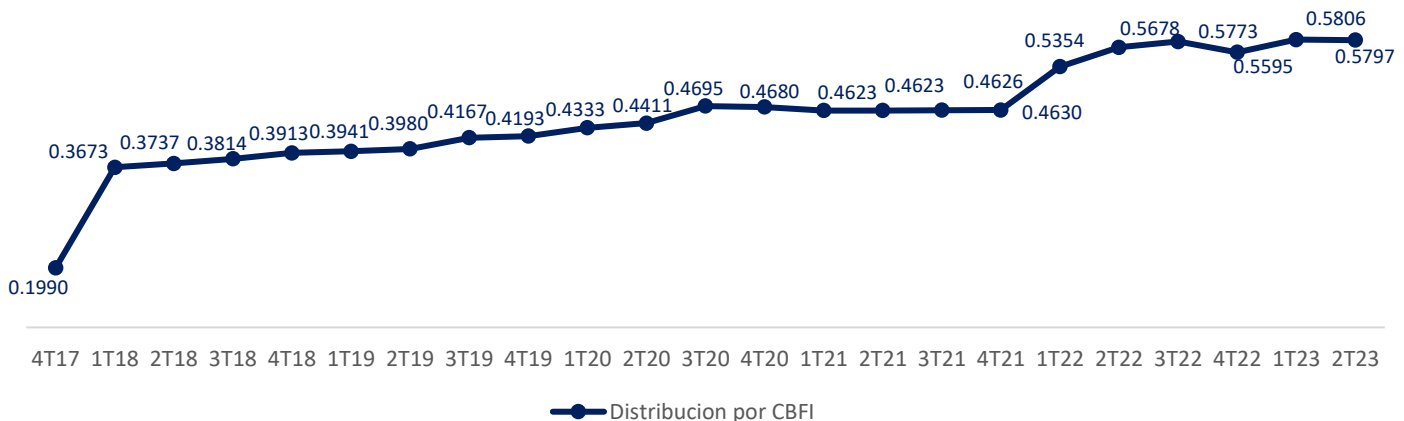
Al 30 de junio de 2023, el fondo de recompra se encontraba compuesto por 153,235 CBFIs en tesorería.

## 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 \$ 194,541,000 pesos con un factor de \$0. 5797088458725 pesos por CBFi en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Nova el 11 de mayo 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.

	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23
CBFIS en circulación (en miles)	335,739	335,760	335,760	335,560	429,462
Precio del CBFi (inicio de año)	24.99	24.99	24.99	29.68	29.68
Precio del CBFi (cierre del trimestre)	30.1	29.49	29.75	31.48	30.02
Monto de la distribución (en miles)	190,584	193,837	187,868	194,819	194,541
Distribución por CBFi trimestral	0.5677	0.5773	0.5595	0.5806	0.5797
Rendimiento de la distribución anualizada (Inicio del año)	9.09%	9.24%	8.96%	7.82%	7.81%





## 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 \$739.8 millones de pesos a raíz del fortalecimiento del peso mexicano. Como resultado, al 30 de junio se han reconocido \$2,334.9 millones de pesos acumulados de efecto por conversión como ORI. El tipo de cambio utilizado para la conversión a moneda de presentación es \$17.1187 pesos por dólar.

## // Eventos Relevantes:

En Asamblea Anual de Tenedores del pasado 20 de abril se aprobó la incorporación de Gabriela Sepúlveda Elizondo, María Ariza García Migoya y Miriam Rebeca Liceaga Muñoz como miembros independientes del Comité Técnico.

El Comité Técnico de Fibra Nova aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de \$ 194,541,000 pesos con un factor de \$0.5797088458725 pesos por CBFi en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Nova el 11 de mayo de 2023.

El 23 de mayo firmamos un acuerdo vinculante de compraventa para la adquisición de 50 hectáreas ubicados en la ciudad de Chihuahua para el desarrollo de un parque industrial. El precio estimado de compra se acordó en la cantidad de \$412 millones de pesos mexicanos, más los impuestos, costos y gastos de cierre correspondientes, y será liquidado mediante la emisión de CBFIs. El número de certificados a ser pagados será determinado dividiendo el precio de la propiedad entre el precio de colocación de la oferta pública (follow on) de Fibra Nova.

El 2 de junio llevamos a cabo de manera exitosa la emisión de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios. Mediante esta oferta Fibra Nova colocó más de \$2,721 millones de pesos con un total de 93,854,356 CBFIs a un precio unitario de \$29.00 pesos. La oferta pública subsecuente se realizó al amparo del programa de colocación de CBFIs y certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo (CEBUREs), de Fibra Nova autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

## // 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 2T23

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

### Dirigida por:

Guillermo de Jesus Medrano Artalejo, Director General

Luis Carlos Piñón Reza, Director de Finanzas

**Fecha:** 25 de julio de 2023

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

### Acceso a conferencia:

<http://webcast.investorcloud.net/fibranova/index.html>

Si prefiere participar vía telefónica, por favor marque:

+52 558 659 6002 desde México

+1 929 205 6099 desde Estados Unidos (Nueva York)

Webinar ID: 824 2974 3259

### 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



## FFO Amefibra

Del 1 de abril al 30 de junio de 2023 y 2022

En miles de pesos

	2T2022	2T2023
Ingresos por rentas de periodo	237,270	247,842
Otros ingresos operativos	6,244	7,322
<b>Ingresos Totales</b>	<b>243,514</b>	<b>255,164</b>
Gastos operación	7,116	7,792
<b>Ingreso Operativo Neto (NOI)</b>	<b>236,398</b>	<b>247,372</b>
Gastos por cuenta del inquilino	6,244	7,322
Servicios de administración	11,332	12,242
Otros gastos (ingresos)	(6,426)	(16,246)
<b>Utilidad de Operación</b>	<b>230,634</b>	<b>244,054</b>
Gasto financiero	30,471	41,971
Producto financiero	(85)	(7,727)
Perdida (utilidad) cambiaria	62,826	(268,960)
Revaluación de propiedades de inversión	(52,130)	(400,035)
<b>Utilidad antes de impuestos</b>	<b>189,552</b>	<b>878,805</b>
Impuestos	1,572	-
<b>Utilidad neta</b>	<b>187,980</b>	<b>878,805</b>
Depreciación y Amortización	41	43
Utilidad Venta de propiedades	(5,386)	-
Revaluación de propiedades	(52,130)	(400,035)
Fluctuación cambiaria no realizada	74,448	(246,261)
Provisiones Bono Ejecutivo	1,024	132
Otros efectos	(6,426)	(16,246)
<b>FFO</b>	<b>201,123</b>	<b>216,438</b>



## Estados de Situación Financiera

Al 30 de junio de 2023 y 2022

En miles de pesos

	2022	%	2023	%
<b>Activos</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	75,975	1%	336,925	2%
Cuentas por Cobrar	5,238	0%	20,514	0%
Impuestos por recuperar	57,347	0%	80,871	1%
Pagos anticipados	4,865	0%	7,534	0%
<b>Activo Circulante</b>	<b>143,425</b>	<b>1%</b>	<b>445,844</b>	<b>3%</b>
Mobiliario y Equipo	1,017	0%	3,076	0%
Propiedades de Inversión	11,905,897	92%	11,981,252	86%
Propiedades en desarrollo	835,526	6%	1,417,006	10%
Activos por derechos de uso	974		1,154	0%
Otros activos	41,308	0%	52,648	0%
<b>Activo No Circulante</b>	<b>12,784,722</b>	<b>99%</b>	<b>13,455,136</b>	<b>97%</b>
<b>Total Activo</b>	<b>12,928,147</b>	<b>100%</b>	<b>13,900,980</b>	<b>100%</b>
<b>Pasivos y Patrimonio</b>				
Prestamos de instituciones financieras	274,717	2%	77,038	1%
Cuentas por pagar	148,683	1%	320,521	2%
Impuestos por pagar	287	0%	545	0%
<b>Pasivo Circulante</b>	<b>423,687</b>	<b>3%</b>	<b>398,104</b>	<b>3%</b>
Prestamos de instituciones financieras a largo plazo	4,072,629	32%	4,012,206	29%
Otros pasivos con costo a largo plazo	1,099,768	9%	-	0%
Depositos en garantía de clientes	27,079	0%	25,926	0%
Pasivos por beneficios a empleados	72	0%	87	0%
Pasivos por arrendamiento	1,091	0%	1,247	0%
<b>Pasivo No Circulante</b>	<b>5,200,639</b>	<b>40%</b>	<b>4,039,466</b>	<b>29%</b>
<b>Total Pasivo</b>	<b>5,624,326</b>	<b>44%</b>	<b>4,437,570</b>	<b>32%</b>
Patrimonio Contribuido	4,219,082	33%	6,118,137	44%
Fondo de Recompra	(905)	0%	(5,256)	0%
Utilidades Acumuladas	2,632,560	20%	4,108,838	30%
Utilidad del Ejercicio	667,620	5%	1,576,584	11%
Otro Resultado Integral	(214,536)	-2%	(2,334,893)	-17%
<b>Patrimonio del Fideicomiso</b>	<b>7,303,821</b>	<b>56%</b>	<b>9,463,410</b>	<b>68%</b>
<b>Pasivo y Patrimonio del Fideicomiso</b>	<b>12,928,147</b>	<b>100%</b>	<b>13,900,980</b>	<b>100%</b>



## Estados de Resultados Trimestral

Por los periodos del 1 de abril al 30 de junio de 2023 y 2022

En miles de pesos

	2T2022	%	2T2023	%
<b>Ingresos</b>				
Ingresos por rentas de periodo	237,270	97.4%	247,842	97.1%
Otros ingresos operativos	6,244	2.6%	7,322	2.9%
<b>Ingresos Totales</b>	<b>243,514</b>	<b>100.0%</b>	<b>255,164</b>	<b>100.0%</b>
<b>Gastos Operativos</b>				
Gastos operación	7,116	2.9%	7,792	3.1%
<b>Total Gastos Operativos</b>	<b>7,116</b>	<b>2.9%</b>	<b>7,792</b>	<b>3.1%</b>
<b>Ingreso Operativo Neto (NOI)</b>	<b>236,398</b>	<b>97.1%</b>	<b>247,372</b>	<b>96.9%</b>
Gastos por cuenta del inquilino	6,244	2.6%	7,322	2.9%
Servicios de administración	11,332	4.7%	12,242	4.8%
Otros gastos (ingresos)	(11,812)	-4.9%	(16,246)	-6.4%
<b>Utilidad de Operación</b>	<b>230,634</b>	<b>94.7%</b>	<b>244,054</b>	<b>95.6%</b>
Gasto financiero	30,471	12.5%	41,971	16.4%
Producto financiero	(85)	0.0%	(7,727)	-3.0%
Perdida (utilidad) cambiaria	62,826	25.8%	(268,960)	-105.4%
Revaluacion de propiedades de inversión	(52,130)	-21.4%	(400,035)	-156.8%
<b>Utilidad antes de impuestos</b>	<b>189,552</b>	<b>77.8%</b>	<b>878,805</b>	<b>344.4%</b>
Impuestos	1,572	0.6%	-	0.0%
<b>Utilidad neta</b>	<b>187,980</b>	<b>77.2%</b>	<b>878,805</b>	<b>344.4%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>230,675</b>	<b>94.7%</b>	<b>244,097</b>	<b>95.7%</b>





## Estados de Resultados Acumulado

Por los periodos del 1 de enero al 30 de junio de 2023 y 2022

En miles de pesos

	Acumulado			
	2022	%	2023	%
<b>Ingresos</b>				
Ingresos por rentas de periodo	466,900	97.5%	499,882	97.0%
Otros ingresos operativos	11,792	2.5%	15,399	3.0%
<b>Ingresos Totales</b>	<b>478,692</b>	<b>100.0%</b>	<b>515,281</b>	<b>100.0%</b>
<b>Gastos Operativos</b>				
Gastos operación	13,937	2.9%	14,891	2.9%
<b>Total Gastos Operativos</b>	<b>13,937</b>	<b>2.9%</b>	<b>14,891</b>	<b>2.9%</b>
<b>Ingreso Operativo Neto (NOI)</b>	<b>464,755</b>	<b>97.1%</b>	<b>500,390</b>	<b>97.1%</b>
Gastos por cuenta del inquilino	11,792	2.5%	15,399	3.0%
Servicios de administración	23,264	4.9%	21,372	4.1%
Otros gastos (ingresos)	(27,386)	-5.7%	(22,228)	-4.3%
<b>Utilidad de Operación</b>	<b>457,085</b>	<b>95.5%</b>	<b>485,847</b>	<b>94.3%</b>
Gasto financiero	58,520	12.2%	89,446	17.4%
Producto financiero	(102)	0.0%	(7,804)	-1.5%
Perdida (utilidad) cambiaria	(91,959)	-19.2%	(642,316)	-124.7%
Revaluacion de propiedades de inversión	(182,132)	-38.0%	(530,063)	-102.9%
<b>Utilidad antes de impuestos</b>	<b>672,758</b>	<b>140.5%</b>	<b>1,576,584</b>	<b>306.0%</b>
Impuestos	5,138	1.1%	-	0.0%
<b>Utilidad neta</b>	<b>667,620</b>	<b>139.5%</b>	<b>1,576,584</b>	<b>306.0%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>457,163</b>	<b>95.5%</b>	<b>485,928</b>	<b>94.3%</b>



## Estados de Situación Financiera

Al 30 de junio de 2023 y 2022

En miles de dólares (Tipo de cambio: \$17.1187)

	2022	%	2023	%
<b>Activos</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	3,772	1%	19,682	2%
Cuentas por Cobrar	258	0%	1,198	0%
Impuestos por recuperar	2,847	0%	4,724	1%
Pagos anticipados	242	0%	440	0%
<b>Activo Circulante</b>	<b>7,119</b>	<b>1%</b>	<b>26,044</b>	<b>3%</b>
Mobiliario y Equipo	51	0%	180	0%
Propiedades de Inversión	591,031	92%	699,893	86%
Propiedades en desarrollo	41,477	6%	82,775	10%
Activos por derechos de uso	48	0%	67	0%
Otros activos	2,051	0%	3,075	0%
<b>Activo No Circulante</b>	<b>634,658</b>	<b>99%</b>	<b>785,990</b>	<b>97%</b>
<b>Total Activo</b>	<b>641,777</b>	<b>100%</b>	<b>812,034</b>	<b>100%</b>
<b>Pasivos y Patrimonio</b>				
Prestamos de instituciones financieras	13,637	2%	4,500	1%
Cuentas por pagar	7,381	1%	18,723	2%
Impuestos por pagar	14	0%	32	0%
<b>Pasivo Circulante</b>	<b>21,032</b>	<b>3%</b>	<b>23,255</b>	<b>3%</b>
Prestamos de instituciones financieras a largo plazo	202,173	32%	234,376	29%
Otros pasivos largo plazo	54,595	9%	-	0%
Depositos en garantía de clientes	1,344	0%	1,514	0%
Pasivos por beneficios a empleados	4	0%	5	0%
Pasivos por arrendamiento	54	0%	73	0%
<b>Pasivo No Circulante</b>	<b>258,170</b>	<b>40%</b>	<b>235,968</b>	<b>29%</b>
<b>Total Pasivo</b>	<b>279,202</b>	<b>44%</b>	<b>259,223</b>	<b>32%</b>
Patrimonio Contribuido	205,651	32%	320,057	39%
Fondo de Recompra	(44)	0%	(277)	0%
Utilidades Acumuladas	128,319	20%	187,304	23%
Utilidad del Ejercicio	28,650	4%	45,728	6%
Otro Resultado Integral	(1)	0%	(1)	0%
<b>Patrimonio del Fideicomiso</b>	<b>362,575</b>	<b>56%</b>	<b>552,811</b>	<b>68%</b>
<b>Pasivo y Patrimonio del Fideicomiso</b>	<b>641,777</b>	<b>100%</b>	<b>812,034</b>	<b>100%</b>



## Estados de Resultados Trimestral

Por los periodos del 1 de abril al 30 de junio de 2023 y 2022

En miles de dólares

	2T2022	%	2T2023	%
<b>Ingresos</b>				
Ingresos por rentas de periodo	11,852	97.4%	13,945	97.1%
Otros ingresos operativos	312	2.6%	412	2.9%
<b>Ingresos Totales</b>	<b>12,164</b>	<b>100.0%</b>	<b>14,357</b>	<b>100.0%</b>
<b>Gastos Operativos</b>				
Gastos operación	352	2.9%	438	3.1%
<b>Total Gastos Operativos</b>	<b>352</b>	<b>2.9%</b>	<b>438</b>	<b>3.1%</b>
<b>Ingreso Operativo Neto (NOI)</b>	<b>11,812</b>	<b>97.1%</b>	<b>13,919</b>	<b>96.9%</b>
Gastos por cuenta del inquilino	309	2.5%	411	2.9%
Servicios de administración de propiedades	561	4.6%	688	4.8%
Otros gastos (ingresos)	(585)	-4.8%	(913)	-6.4%
<b>Utilidad de Operación</b>	<b>11,527</b>	<b>94.8%</b>	<b>13,733</b>	<b>95.7%</b>
Gasto financiero	1,522	12.5%	2,353	16.4%
Producto financiero	(4)	0.0%	(444)	-3.1%
Perdida (utilidad) cambiaria	15	0.1%	3,119	21.7%
Revaluación de propiedades de inversión	(2,630)	-21.6%	(23,009)	-160.3%
<b>Utilidad antes de impuestos</b>	<b>12,624</b>	<b>103.8%</b>	<b>31,714</b>	<b>220.9%</b>
Impuestos	79	0.6%	-	0.0%
<b>Utilidad neta</b>	<b>12,545</b>	<b>103.1%</b>	<b>31,714</b>	<b>220.9%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>11,529</b>	<b>94.8%</b>	<b>13,735</b>	<b>95.7%</b>

Tipo de cambio promedio: \$17.77



## Estados de Resultados Acumulado

Por los periodos del 1 de enero al 30 de junio de 2023 y 2022

En miles de dólares

	Acumulado			
	2022	%	2023	%
<b>Ingresos</b>				
Ingresos por rentas de periodo	23,059	97.5%	27,471	97.0%
Otros ingresos operativos	583	2.5%	847	3.0%
<b>Ingresos Totales</b>	<b>23,642</b>	<b>100.0%</b>	<b>28,318</b>	<b>100.0%</b>
<b>Gastos Operativos</b>				
Gastos operación	690	2.9%	813	2.9%
<b>Total Gastos Operativos</b>	<b>690</b>	<b>2.9%</b>	<b>813</b>	<b>2.9%</b>
<b>Ingreso Operativo Neto (NOI)</b>	<b>22,952</b>	<b>97.1%</b>	<b>27,505</b>	<b>97.1%</b>
Gastos por cuenta del inquilino	584	2.5%	841	3.0%
Servicios de administración de propiedades	1,151	4.9%	1,167	4.1%
Otros gastos (ingresos)	(1,355)	-5.7%	(1,213)	-4.3%
<b>Utilidad de Operación</b>	<b>22,572</b>	<b>95.5%</b>	<b>26,710</b>	<b>94.3%</b>
Gasto financiero	2,891	12.2%	4,901	17.3%
Producto financiero	(5)	0.0%	(448)	-1.6%
Perdida (utilidad) cambiaria	(139)	-0.6%	6,662	23.5%
Revaluación de propiedades de inversión	(9,080)	-38.4%	(30,134)	-106.4%
<b>Utilidad antes de impuestos</b>	<b>28,905</b>	<b>122.3%</b>	<b>45,729</b>	<b>161.5%</b>
Impuestos	255	1.1%	-	0.0%
<b>Utilidad neta</b>	<b>28,650</b>	<b>121.2%</b>	<b>45,729</b>	<b>161.5%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>22,576</b>	<b>95.5%</b>	<b>26,714</b>	<b>94.3%</b>

Tipo de cambio promedio: \$18.19



## CONTACTO:

**Luis Carlos Piñon Reza**

*Director de Finanzas y Administración*

[lpinon@fibra-nova.com](mailto:lpinon@fibra-nova.com)

**Relación con Inversionistas**

[investor@fibra-nova.com](mailto:investor@fibra-nova.com)