



REPORTE DE  
RESULTADOS

2T25




**Contenido**

<b>Resumen de Resultados del Segundo Trimestre de 2025.....</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>Resultados Financieros Acumulados .....</b>	<b>15</b>
<b>Balance General .....</b>	<b>16</b>
Ratios CNBV.....	17
Indicadores clave de la deuda.....	18
Distribuciones.....	19
<b>Eventos Relevantes .....</b>	<b>20</b>
<b>Acerca de Fibra Nova.....</b>	<b>20</b>
<b>Política de distribuciones.....</b>	<b>21</b>
<b>Glosario de términos.....</b>	<b>21</b>
<b>Conferencia de resultados.....</b>	<b>22</b>



<b>FFO Amefibra</b> .....	<b>23</b>
<b>Estados Financieros</b> .....	<b>24</b>
Estado de Situación Financiera (miles de pesos).....	24
Estado de Resultados Trimestral (miles de pesos).....	25
Estado de Resultados Acumulado (miles de pesos).....	26
Estado de Situación Financiera (miles de dólares).....	27
Estado de Resultados Trimestral (miles de dólares).....	28
Estado de Resultados Acumulado (miles de dólares).....	29
<b>Contacto</b> .....	<b>30</b>



## // Resultados del Segundo Trimestre 2025

**Chihuahua, Chihuahua, a 18 de julio de 2025** Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver Fiduciario del Fideicomiso F/2870 o Fibra Nova. (BIVA: FNOVA) fideicomiso mexicano de infraestructura y bienes raíces dedicado a adquirir, desarrollar, arrendar y administrar propiedades inmobiliarias anuncia sus resultados del 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 de 2025:

- El portafolio inmobiliario de Fibra Nova al 30 de junio estaba compuesto por 125 propiedades.
- Al cierre del 2T25 se contaba con un total de 717,108 metros cuadrados de Área Bruta Rentable (ABR) y 2,118 hectáreas del portafolio agroindustrial.
- Los ingresos totales ascendieron a \$391.7 millones de pesos (\$20.1 millones de dólares).
- El EBITDA ascendió a \$373.6 millones de pesos (\$19.1 millones de dólares).
- Durante el trimestre realizamos una distribución en efectivo por \$328.9 millones de pesos.

## // Información Relevante del Trimestre: Indicadores Financieros

	MXN			USD		
	2T24	2T25	Var %	2T24	2T25	Var %
<b>Ingresos totales</b>	307,311	391,751	27.5%	17,937	20,079	11.9%
<b>Ingresos por rentas</b>	298,826	380,289	27.3%	17,442	19,492	11.8%
<b>Ingreso Operativo Neto (NOI)</b>	299,443	380,453	27.1%	17,480	19,508	11.6%
<i>Margen NOI %</i>	97.4%	97.1%		97.5%	97.2%	
<b>EBITDA</b>	277,945	373,589	34.4%	16,228	19,123	17.8%
<i>Margen EBITDA %</i>	90.4%	95.4%		90.5%	95.2%	
<b>Flujo de Operación (FFO)</b>	250,862	334,167	33.2%	14,647	17,105	16.8%
<b>Distribuciones [1]</b>	256,825	346,609	35.0%	14,995	17,742	18.3%
<b>Por CBFi:</b>						
Distribuciones [1]	0.5574	0.5838		0.0325	0.0299	
<b>Activo circulante</b>	175,390	587,854				
<b>Propiedades de Inversión</b>	17,714,682	22,479,454				
<b>Deuda</b>	6,382,143	5,655,741				
<b>Pasivo Total</b>	6,507,999	6,075,145				
<b>Patrimonio del Fideicomiso</b>	11,441,614	17,053,834				
<b>CBFis:</b>						
CBFis en circulación	460,776,412	593,691,070				
<b>Indicadores operativos</b>						
Número de propiedades	120	125				
Área Bruta Rentable (ABR)	608,586	717,108				
Tasa de ocupación	100%	100%				
Plazo promedio de renta remanente	6.9	8.0				

[1] Las distribuciones del 2T25 son estimadas en base al FFO calculado.

\*No incluye el portafolio agroindustrial.

## // Comentarios del Director General

Estimados inversionistas:

Es un placer volver a dirigirme a ustedes. En este segundo trimestre marcado a nivel internacional por presiones inflacionarias, tensiones comerciales y conflictos políticos que han transformado el panorama global y generado inestabilidad e incertidumbre en los mercados, nuestra estrategia de crecimiento orgánico sigue siendo nuestro centro: impulsamos desarrollos Built to Suit (BTS), seleccionamos inquilinos de primer nivel, tomamos decisiones con visión estratégica y mantenemos una operación eficiente en costos.

En este periodo concretamos la firma de dos nuevos contratos con la empresa transnacional Vista Print, logrando así la ocupación del 100% de nuestro inventario en Ciudad Juárez. Reflejando la confianza de nuestros clientes y permitiéndonos iniciar el desarrollo de nuestra reserva territorial, compuesta por más de 37 hectáreas con infraestructura y servicios listos para recibir a nuestros futuros inquilinos.

En línea con esta estrategia BTS contamos con un portafolio en desarrollo dedicado a clientes potenciales, administramos cuidadosamente nuestros inventarios y reforzamos vínculos con inquilinos clase A, fortaleciendo relaciones duraderas que consolidan nuestro crecimiento sostenible en tiempos de incertidumbre, muestra de ello es la renovación de más de 110,000 m<sup>2</sup> de ABR realizada durante este trimestre.

Financieramente, nuestro desempeño refleja la robustez de este enfoque estratégico. Reportamos ingresos totales por \$391.7 millones de pesos y un FFO de \$334.2 millones de pesos, lo que representa sólidos crecimientos interanuales del 27.5 % y 33.2 %, respectivamente. De manera acumulada el EBITDA cerró el segundo trimestre con \$787.7 millones de pesos reflejando un crecimiento del 33.3%, respecto el año anterior.

Reafirmamos nuestro compromiso de generar valor constante a través de un atractivo rendimiento por dividendos, siendo que en este trimestre distribuimos \$328.9 millones de pesos, equivalentes a \$0.5541 por CBF, en beneficio de ustedes nuestros inversionistas. Agradezco profundamente su confianza en Fibra Nova a lo largo de estos ocho años durante los cuales hemos enfrentado numerosos retos que con una visión clara y prudencia hemos logrado sortear favorablemente. Finalmente reconozco el esfuerzo de nuestro equipo, cuyo compromiso es fundamental para nuestros logros y que a través de su trabajo incansable, estoy convencido que este año será un gran año para 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 \$19.50 pesos por dólar. Se considera ocupación aquellos edificios que hayan sido rentados alguna vez y que se encuentran no vacantes.

Al 30 de junio de 2025 nuestro portafolio estaba compuesto por 125 propiedades y un total de 717,108 metros cuadrados de ABR y 2,118 hectáreas del portafolio agroindustrial.

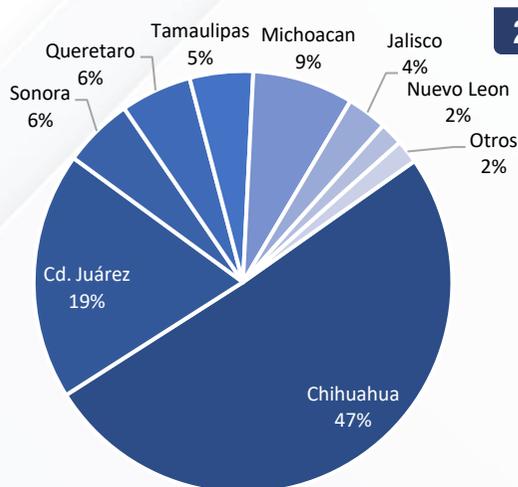
### Diversificación geográfica del ingreso

Nuestro portafolio se encuentra diversificado geográficamente de la siguiente forma: el estado de Chihuahua con una mayor concentración al ubicarse en 70.2%, seguido por Michoacán con 8.4%, Querétaro con 5.3%, Sonora con 5.1%, y Tamaulipas con 4.5%.

Portafolio	Propiedades	ABR (m2)	Renta Anualizada*	% Ingresos	Renta Anualizada USD**	% Ocupación	Vigencia contratos
Chihuahua	36	285,211.2	650,666.9	38.4%	33,367.5	100%	10.1
Cd. Juárez	21	194,408.5	300,582.1	17.8%	15,414.5	100%	6.4
Sonora	14	54,643.9	86,768.5	5.1%	4,449.7	100%	6.9
Querétaro	5	23,174.1	88,945.6	5.3%	4,561.3	100%	3.9
Tamaulipas	6	49,438.9	77,019.2	4.5%	3,949.7	100%	5.4
Michoacán	2	47,152.0	142,242.3	8.4%	7,294.5	100%	8.9
Jalisco	3	26,630.4	51,193.4	3.0%	2,625.3	100%	2.9
Nuevo Leon	3	17,679.9	27,886.7	1.6%	1,430.1	100%	2.1
Otros	32	18,768.5	29,922.2	1.8%	1,534.5	100%	9.4
<b>Total</b>	<b>122</b>	<b>717,107.5</b>	<b>1,455,226.8</b>	<b>86.0%</b>	<b>74,627.0</b>	<b>100%</b>	<b>8.0</b>
Chihuahua Agro	3	2,118 ha	237,687.2	14.0%	12,189.1	100%	11.5
<b>Total</b>	<b>125</b>		<b>1,692,914.0</b>	<b>100%</b>	<b>86,816.1</b>	<b>100%</b>	<b>8.0</b>

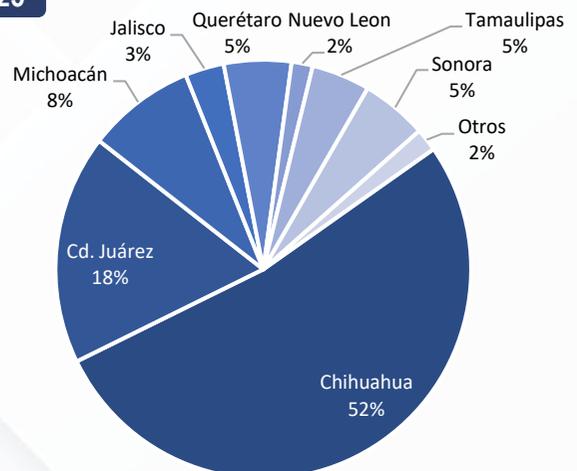
\*miles de pesos

\*\*TC \$19.5 para conversión de rentas en USD



2T24

2T25



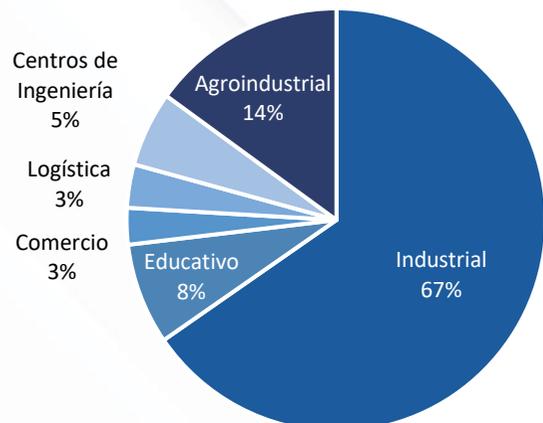
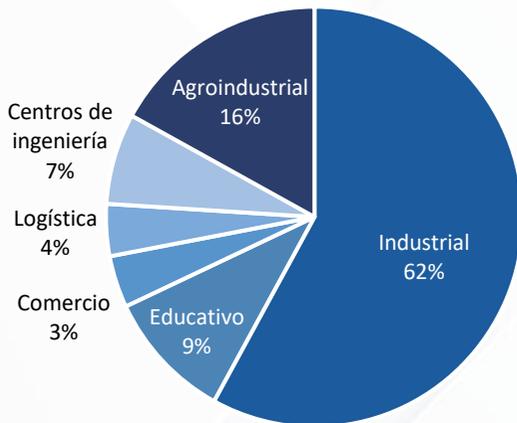
### Distribución por sector o giro

Fibra Nova mantiene una diversificación del ingreso en sectores económicos de alto dinamismo al 30 de junio de 2025, el portafolio inmobiliario se encontraba distribuido de la siguiente forma: el 67% corresponde al sector industrial, 14% agroindustrial, 8% educativo, centros de ingeniería 5%, logística 3% y comercio 3%.

2T24



2T25



Portafolio	Propiedades	ABR (m2)	Renta Anualizada*	% Ingresos	Renta Anualizada USD**	% Ocupación	Vigencia contratos
Industrial	33	584,486.4	1,132,155.1	66.9%	58,059.2	100%	8.1
Educativo	3	43,081.8	128,833.1	7.6%	6,606.8	100%	2.6
Comercio	70	25,183.9	46,946.5	2.8%	2,407.5	100%	9.0
Logística	11	39,431.7	54,674.0	3.2%	2,803.8	100%	6.9
Centros de ingeniería	5	24,923.7	92,618.1	5.5%	4,749.6	100%	6.5
<b>Total</b>	<b>122</b>	<b>717,107.5</b>	<b>1,455,226.8</b>	<b>86.0%</b>	<b>74,627.0</b>	<b>100%</b>	<b>8.0</b>
Agroindustrial	3	2,118 ha	237,687.2	14.0%	12,189.1	100%	11.5
<b>Total</b>	<b>125</b>		<b>1,692,914.0</b>	<b>100%</b>	<b>86,816.1</b>	<b>100%</b>	<b>8.0</b>

\*miles de pesos

\*\*TC \$19.5 para conversión de rentas en USD

Portafolio Fibra Nova	2T24	2T25	Var %	1T25	Var %
Renta Promedio / sqft	USD	USD	%	USD	%
Industrial	8.10	8.32	2.6%	8.32	0.0%
Logística	6.20	6.39	3.0%	6.39	0.0%
Oficinas	15.29	15.69	2.6%	15.69	0.0%
	Ps.	Ps.	%	Ps.	%
Educativo	260.24	277.82	6.8%	277.82	0.0%
Comercial	154.39	173.19	12.2%	173.19	0.0%

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

<b>Industrial</b>	<b>2T24</b>	<b>2T25</b>	<b>Var %</b>	<b>1T25</b>	<b>Var %</b>
Número de Propiedades	28	33	17.9%	31	6.5%
ABR en m2	475,965	584,486	22.8%	537,745	8.7%
Renta Anualizada (MXN)	900,602	1,132,155	25.7%	1,045,282	8.3%
Vigencia contratos	6.6	8.1	22.3%	6.7	20.9%
Ocupación	100%	100%	0.0%	100%	0.0%
<b>Educativo</b>	<b>2T24</b>	<b>2T25</b>	<b>Var %</b>	<b>1T25</b>	<b>Var %</b>
Número de propiedades	3	3	0.0%	3	0.0%
ABR en m2	43,082	43,082	0.0%	43,082	0.0%
Renta Anualizada (MXN)	120,680	128,833	6.8%	128,833	0.0%
Vigencia contratos	3.5	2.6	-27.8%	2.8	-8.9%
Ocupación	100%	100%	0.0%	100%	0.0%
<b>Comercio</b>	<b>2T24</b>	<b>2T25</b>	<b>Var %</b>	<b>1T25</b>	<b>Var %</b>
Número de propiedades	70	70	0.0%	70	0.0%
ABR en m2	25,184	25,184	0.0%	25,184	0.0%
Renta Anualizada (MXN)	41,852	46,947	12.2%	46,947	0.0%
Vigencia contratos	3.0	9.0	200.0%	2.3	289.0%
Ocupación	100%	100%	0.0%	100%	0.0%
<b>Logística</b>	<b>2T24</b>	<b>2T25</b>	<b>Var %</b>	<b>1T25</b>	<b>Var %</b>
Número de propiedades	11	11	0.0%	11	0.0%
ABR en m2	39,432	39,432	0.0%	39,432	0.0%
Renta Anualizada (MXN)	53,219	54,674	2.7%	54,674	0.0%
Vigencia contratos	3.1	6.9	120.8%	2.4	190.6%
Ocupación	100%	100%	0.0%	100%	0.0%
<b>Centros de Ingeniería</b>	<b>2T24</b>	<b>2T25</b>	<b>Var %</b>	<b>1T25</b>	<b>Var %</b>
Número de propiedades	5	5	0.0%	5	0.0%
ABR en m2	24,924	24,924	0.0%	24,924	0.0%
Renta Anualizada (MXN)	90,827	92,618	2.0%	92,611	0.0%
Vigencia contratos	4.0	6.5	61.4%	3.3	97.2%
Ocupación	100%	100%	0.0%	100%	0.0%
<b>Portafolio Fibra Nova</b>	<b>2T24</b>	<b>2T25</b>	<b>Var %</b>	<b>1T25</b>	<b>Var %</b>
Número de propiedades	117	122	4.3%	120	1.7%
ABR en m2	608,586	717,108	17.8%	670,367	7.0%
Renta Anualizada (MXN)	1,207,181	1,455,227	20.5%	1,368,347	6.3%
Vigencia contratos	6.5	8.0	23.4%	6.3	26.4%
Ocupación	100%	100%	0.0%	100%	0.0%

\*No incluye portafolio agroindustrial

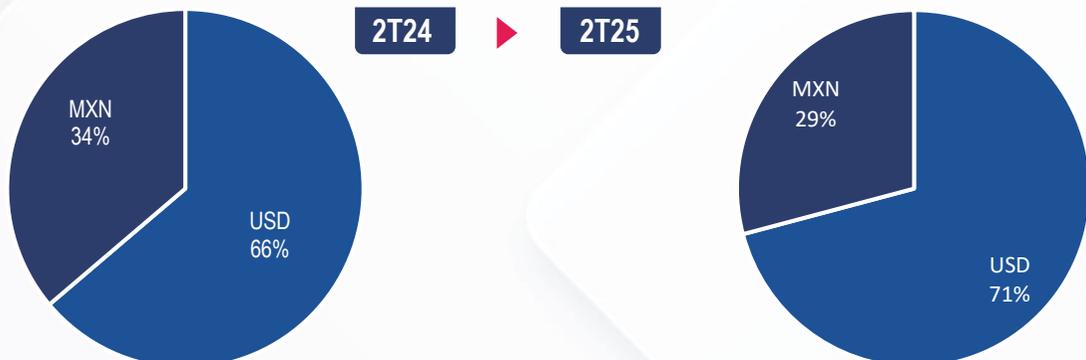
## Composición por clientes principales

Al 30 de junio de 2025 teníamos firmados contratos con 31 diferentes clientes, el porcentaje de los ingresos por los principales clientes se muestra a continuación.

#	Cliente	Sector	Giro	Stock Market	País (matriz)	ABR	Vigencia	% Ingresos
1	Grupo Bafar	Múltiples	Múltiples	BIVA	México	125,019.4	9.5	20.8%
2	Visteon	Industrial	Automotriz	NYSE	E. U.A.	51,388.1	7.4	8.3%
3	Stanley Black & Decker	Industrial	Herramientas	NYSE	E. U.A.	46,392.2	6.6	4.5%
4	Cimpres	Industrial	Impresión Personalizada	Nasdaq	Irlanda	46,741.0	10.6	4.6%
5	Laureate	Educación	Universidad	Privada	E. U.A.	43,081.8	2.6	7.6%
6	Leggett & Platt Inc.	Industrial	Automotriz y Mobiliaria	NYSE	E. U.A.	31,311.4	2.1	1.9%
7	Brake Parts	Industrial	Automotriz	Privada	E. U.A.	29,036.0	9.4	3.7%
8	Emerson	Industrial	Electrónicos	NYSE	E. U.A.	28,622.2	10.7	3.1%
9	Fortune Brands	Industrial	Productos hogar	NYSE	E. U.A.	26,174.4	6.9	2.4%
10	Essilor	Industrial	Instrumentos ópticos	ENXTPA	Francia	24,048.3	7.3	2.4%
11	ATI Ladish	Industrial	Metalúrgica	Privada	E. U.A.	23,059.5	9.0	3.6%
12	Lear Corporation	Industrial	Automotriz	NYSE	E. U.A.	22,583.7	6.3	2.1%
13	Electrolux	Industrial	Electrodomésticos	Nasdaq	Suecia	17,826.0	10.5	1.5%
14	BWI	Industrial	Automotriz	Privada	E. U.A.	16,950.2	6.4	1.6%
15	Tecma	Industrial	Exportación	Privada	México	15,175.8	3.5	1.2%
16	Veritiv	Industrial	Logística	NYSE	E. U.A.	23,395.6	3.8	1.8%
17	RR Donnelley	Industrial	Electrónicos	Privada	Holanda	15,055.0	1.7	1.1%
18	ZF	Industrial	Automotriz	Privada	E. U.A.	22,252.5	8.2	3.2%
19	Flexsteel	Industrial	Mobiliaria	Privada	E. U.A.	12,210.9	4.6	1.1%
20	Truper	Logística	Industria Ferretera	Privada	México	11,799.0	1.5	0.8%
21	Avant	Industrial	Electrónicos	Privada	E. U.A.	11,798.6	1.5	0.8%
22	Regal Rexnord	Industrial	Automotriz	NYSE	E. U.A.	28,426.1	14.3	4.1%
23	BRP	Industrial	Automotriz	Nasdaq	Canadá	8,013.2	0.5	0.6%
24	Merkafon	Centros de ingeniería	Marketing	Privada	México	6,512.0	2.1	0.6%
25	International Paper	Logística	Empaques	NYSE	E. U.A.	5,805.6	3.7	0.5%
26	Alt Technologies	Industrial	Automotriz	Privada	Holanda	5,749.0	3.2	0.4%
27	Hakkai	Industrial	Automotriz	Privada	Japón	5,087.9	1.0	0.4%
28	Beckers	Industrial	Electrónicos	Privada	Suecia	5,001.4	1.9	0.5%
29	ERAE	Industrial	Automotriz	Privada	Corea del Sur	4,952.8	3.3	0.4%
30	Weiss-Aug	Industrial	Plásticos	Privada	E. U.A.	2,637.9	2.0	0.3%
31	CEMEX	Centros de ingeniería	Construcción	BMV	México	1,000.0	2.3	0.2%

## Rentas por moneda

Al 30 de junio de 2025, el porcentaje de los ingresos denominados en moneda nacional corresponde al 29% y el restante 71% a ingresos denominados en dólar estadounidense.

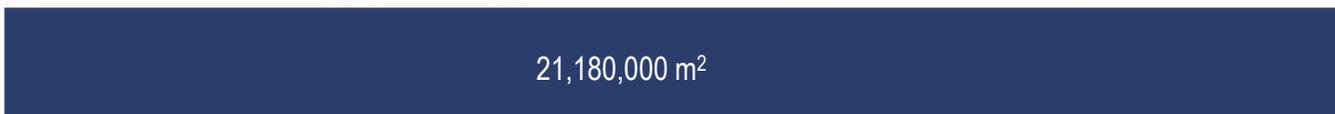


## Reservas territoriales

Al cierre del segundo trimestre de 2025 contábamos con un total de 301,021 metros cuadrados de ABR potencial (Reserva) para el desarrollo de nuevos proyectos. El ABR potencial es la suma total de metros cuadrados proyectados a ser utilizados en los edificios a desarrollar.



## Portafolio Agroindustrial



## Proyectos en desarrollo

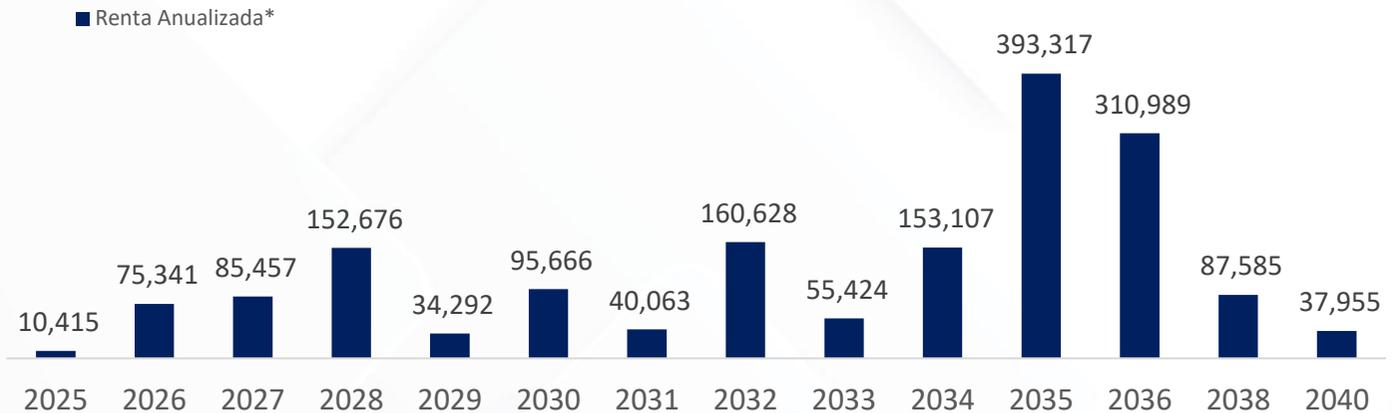
Nuestro pipeline de proyectos de desarrollo en renta se encuentran las naves Build to Suit (BTS), Especulativas y Reservas para futuras ampliaciones que se encuentran en la etapa de desarrollo en nuestros parques industriales de Chihuahua y Cd. Juárez.

Proyectos	Tipo	Segmento	Ubicación	ABR (m2)
Parque Norte Chihuahua/ Emerson	BTS (Built to Suit)	Industrial	Chihuahua	28,622
Juarez Park/ Vista Print	BTS (Built to Suit)	Industrial	Juárez	13,013
Juarez Park/ Vista Print	BTS (Built to Suit)	Industrial	Juárez	33,728
Parque Norte Chihuahua/ Nave C Fase II	Reserva Expansión	Industrial	Chihuahua	16,771
Parque Tecnológico Bafar/ Nave A1	Especulativo	Industrial	Chihuahua	7,641

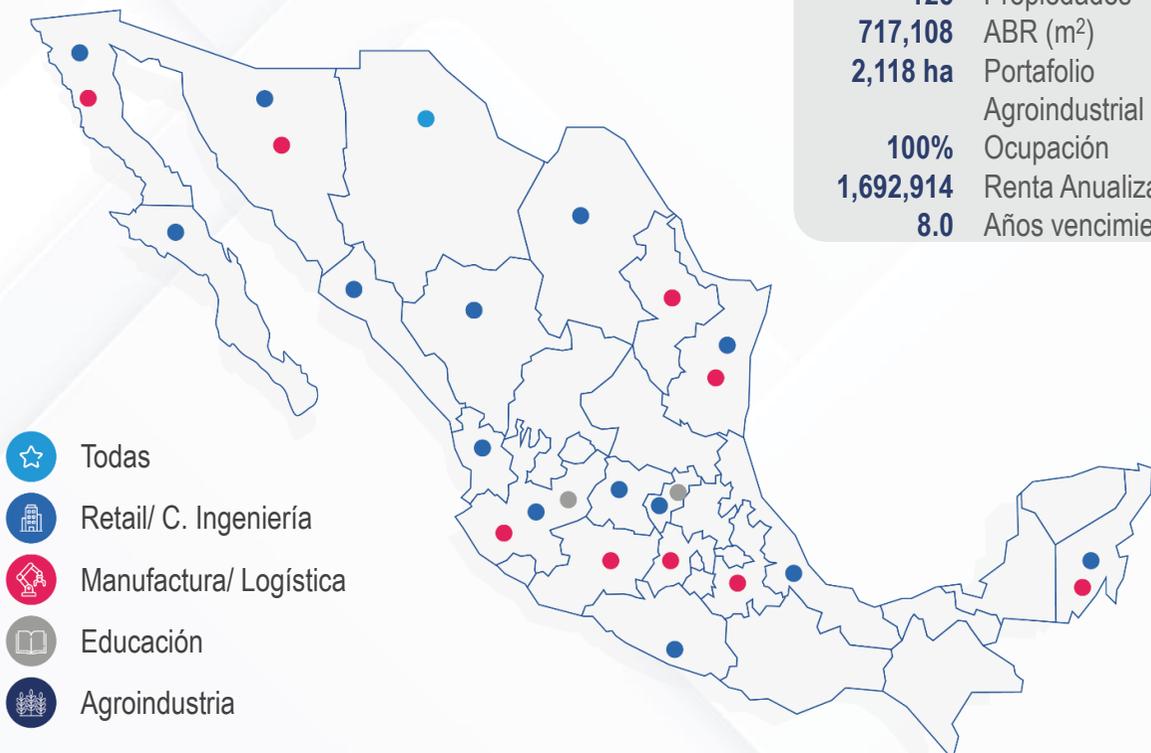
Parte de estas propiedades se encuentran en fase de desarrollo especulativo y no han sido nunca rentadas por lo que no se consideran dentro de los indicadores de ocupación.

## Vencimiento de contratos de arrendamiento

Se mantienen las terminaciones de los contratos de arrendamiento de forma escalonada, lo que contribuye a reducir el riesgo asociado a sus vencimientos. Durante el trimestre, se renovaron más de 110,000 m<sup>2</sup> de ABR, correspondientes en su mayoría a los sectores comercial, logístico y de centros de ingeniería.



## Inmuebles en operación



**20** Estados  
**125** Propiedades  
**717,108** ABR (m<sup>2</sup>)  
**2,118 ha** Portafolio Agroindustrial  
**100%** Ocupación  
**1,692,914** Renta Anualizada  
**8.0** Años vencimiento

## // Resultados Financieros Trimestrales

### Ingresos Totales

En el segundo trimestre, los ingresos totales alcanzaron los \$391.7 millones, de los cuales \$380.3 millones provienen de arrendamientos. Comparado con el mismo periodo del año anterior, esto representa un aumento del 27.5%, superando los \$307.3 millones reportados en el segundo trimestre de 2024. Este crecimiento se debe principalmente al inicio de nuevos contratos de renta de diversas propiedades, destacándose entre ellas ZF, Brake Parts, ATI Ladish y Veritiv.

### Análisis de propiedades iguales

Los ingresos por arrendamiento de propiedades iguales en el segundo trimestre de 2025 experimentaron un crecimiento del 13.2% en comparación con el mismo trimestre de 2024. Este incremento se atribuye principalmente a la apreciación del dólar frente al peso mexicano en relación al año pasado, y en menor medida, al efecto inflacionario sobre las rentas.

### Gastos de operación y administración

Durante el trimestre, los gastos operativos ascendieron a \$11.3 millones, los cuales cubren costos asociados a servicios, gestión de propiedades, mantenimiento y seguros.

Por su parte, los gastos administrativos totalizaron \$27.8 millones, lo que refleja un incremento del 28.0% respecto a los \$21.7 millones registrados en el mismo periodo del año anterior. De esta cifra, \$11.5 millones corresponden a gastos realizados por Fibra Nova en nombre de algunos inquilinos, los cuales han sido reembolsados.

### Otros ingresos

En cuanto a otros ingresos, el trimestre incluyó una partida extraordinaria de \$20.3 millones, principalmente derivada de mejoras solicitadas por los inquilinos. Como resultado de estos factores, la utilidad de operación del trimestre fue de \$373.0 millones, lo que representa un incremento del 34.3%. Este resultado se traduce en un margen operativo del 95.2%.

## Gasto y Producto Financiero

Los gastos por intereses disminuyeron a \$20.9 millones, lo que representa una caída del 34.0% en comparación con los \$31.7 millones registrados en el mismo periodo del año anterior. Esta disminución se debe principalmente al pago y la reestructuración de pasivos bancarios llevados a cabo en el año pasado.

En cuanto a los efectos cambiarios, se registró una pérdida de \$50.3 millones, mientras que, por otro lado, se obtuvo un beneficio de \$467.9 millones por la revaluación de propiedades.

## Utilidad neta e impuestos a la utilidad

Como resultado de los anteriores efectos, la utilidad neta alcanzó los \$771.5 millones, reflejando un notable crecimiento frente a los \$30.5 millones reportados en el año anterior. Este incremento se debe, a una menor pérdida cambiaria en comparación con el segundo trimestre de 2024 y a la pequeña disminución de gasto financiero.

## EBITDA

El EBITDA alcanzó los \$373.6 millones, lo que representa un margen EBITDA del 95.4% respecto a los ingresos totales. Este resultado muestra un aumento del 34.4% en comparación con los \$277.9 millones del mismo trimestre del año anterior. Al ajustar el EBITDA (excluyendo el impacto extraordinario por las mejoras solicitadas por los inquilinos), se observa un incremento del 27.1% en relación con el periodo correspondiente al año pasado.

## NOI

El Ingreso Operativo Neto (NOI) se situó en \$380.4 millones, lo que refleja un margen del 97.1% con respecto a los ingresos totales. Esto representa un incremento del 27.1% en comparación con los \$299.4 millones del mismo trimestre del año anterior.

## FFO

Fibra Nova sigue la metodología recomendada por Amefibra para estandarizar el cálculo del FFO en la industria mexicana. En consecuencia, el FFO ajustado se ubicó en \$334.2 millones, con un margen FFO de 87.9%. Para obtener información más detallada, se recomienda consultar la sección de anexos.

## // Resultados Financieros Acumulados

### Ingresos Totales

Al cierre del segundo trimestre de 2025, los ingresos totales acumulados ascendieron a \$778.7 millones, lo que representa un incremento del 27.4% en comparación con el mismo periodo de 2024. Este crecimiento se explica por la incorporación de nuevos contratos de arrendamiento en diversas propiedades del portafolio.

### Gastos de operación y administración

En términos acumulados, los gastos operativos alcanzaron \$21.3 millones, representando el 2.7% de los ingresos, en comparación con el 2.6% registrado el año anterior. Por su parte, los gastos administrativos sumaron \$54.4 millones, lo que representa un incremento del 27.4% frente al mismo periodo de 2024. Causado principalmente por el crecimiento en el número de propiedades administradas y por los gastos incurridos por inquilinos, que ascendieron a \$21.8 millones, los cuales son reembolsados.

### Otros ingresos

Durante el periodo, se reconocieron otros ingresos extraordinarios acumulados por \$83.7 millones, derivados de mejoras realizadas a solicitud de los inquilinos. Entre los proyectos más representativos se encuentran las naves industriales en desarrollo Emerson y ATI Ladish.

### Gasto y Producto Financiero

El gasto financiero acumulado se redujo en un 36%, al pasar de \$62.5 millones en el primer semestre de 2024 a \$40.0 millones en el mismo periodo de 2025. Esta reducción fue resultado de la reestructuración de pasivos bancarios y de las gestiones del equipo de Tesorería para acceder a estructuras financieras más competitivas.

Adicionalmente, se registró una pérdida cambiaria acumulada de \$23.6 millones, y un beneficio de \$623.1 millones generado por la revaluación de propiedades de inversión.

### Utilidad neta e impuestos a la utilidad

Como resultado de lo anterior, la utilidad neta acumulada ascendió a \$1,348.7 millones, duplicando la registrada en el mismo periodo de 2024 (\$646.1 millones). Este crecimiento se debe a la disminución del 94.8% en la pérdida cambiaria, que pasó de \$456.7 millones en 2024 a \$23.6 millones en 2025.

### EBITDA

El EBITDA acumulado al segundo trimestre de 2025 fue de \$787.7 millones, con un margen sobre ingresos totales de 101.1%, lo que representa un aumento del 33.3% en comparación con el mismo periodo del año anterior. Excluyendo el efecto extraordinario de las mejoras solicitadas por los inquilinos, el EBITDA ajustado muestra un incremento del 27.3%.

## // Balance General

### Efectivo

Respecto a la posición de efectivo, al 30 de junio de 2025 Fibra Nova contaba con \$468.1 millones de pesos.

### Capital de Trabajo

A fecha del 30 de junio de 2025, las cuentas pendientes de cobro a clientes alcanzaron la suma de \$42.0 millones de pesos. Estas cuentas comprendían gastos relacionados con el mantenimiento, seguros y otros costos que los inquilinos nos reembolsan conforme a nuestros contratos triple neto, así como las relacionadas a las mejoras facturadas a los inquilinos. Además, los impuestos recuperables, principalmente el IVA, alcanzaron la suma de \$73.0 millones de pesos.

### Propiedades de inversión y otros activos no circulantes

Al cierre del 30 de junio de 2025, las propiedades de inversión alcanzaron un valor total de \$22,479.4 millones de pesos. De este monto, \$1,833.9 millones están destinados a propiedades en desarrollo especulativo en el parque industrial de Ciudad Juárez, ATI Parque Norte y Parque Industrial Bafar Norte, situado en la ciudad de Chihuahua. Durante el año, hemos realizado inversiones que suman \$1,119.4 millones de pesos.

	Portafolio inicial	Inversiones	Revaluación	Conversión de moneda	Portafolio 2025
<b>Propiedades de Inversión</b>	<b>3,803,820</b>	<b>15,240,611</b>	<b>4,165,532</b>	<b>- 730,509</b>	<b>22,479,454</b>

### Deuda Bancaria

Al 30 de junio de 2025, la deuda bancaria ascendía a \$5,655.7 millones. De los cuales el 100% corresponde a deuda bancaria denominada en dólares.

	Denominación	Tasa	Garantía	Vencimiento	Monto
Bancomext	USD	2.85%	Sí	20.03.2028	513,437
Bancomext	USD	SOFR + 1.80%	Sí	20.09.2028	346,720
Bancomext	USD	3.10%	Sí	20.09.2028	238,349
Scotiabank	USD	3.50%	Sí	26.12.2025	200,546
Scotiabank	USD	3.60%	Sí	24.02.2027	512,644
Scotiabank	USD	5.59%	Sí	26.07.2029	392,440
Inbursa	USD	5.90%	Sí	16.11.2027	1,884,830
BBVA	USD	5.35%	Sí	31.12.2027	272,273
BBVA	USD	5.50%	Sí	28.02.2028	353,315
MIFEL	USD	5.60%	Sí	14.03.2030	375,738
<b>Total Deuda Largo Plazo</b>					<b>5,090,292</b>
- Porción circulante					299,206

\*Cifras expresadas en miles de pesos

	Denominación	Tasa	Garantía	Vencimiento	Monto
HSBC	USD	SOFR + 1.25%	No	18.09.2025	376,966
BBVA	USD	SOFR + 1.15%	No	22.12.2025	188,483
<b>Total Deuda Corto Plazo</b>					<b>565,449</b>

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 2025, 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	Límite	Estatus
Endeudamiento (LTV)	24.5%	≤ 50%	Ok
Índice de cobertura del servicio de la deuda	18.18	≥ 1.0x	Ok
Nivel de apalancamiento	1.36		Ok

## Índice de Cobertura

		2T25
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	30 de junio de 2025	291,086
IVA por recuperar	30 de junio de 2025	73,010
Utilidad de Operación después de Distribuciones*	Siguientes 4 trimestres	435,814
Líneas de Crédito Disponibles	30 de junio de 2025	7,120,888
Pago de intereses*	Siguientes 4 trimestres	307,458
Amortización de Capital*	Siguientes 4 trimestres	128,133
<b>Índice de cobertura del servicio de la deuda</b>		<b>18.18</b>

\*Estimado próximos 4 trimestres

## Endeudamiento (LTV)

	2T24	3T24	4T24	1T25	2T25
Deuda total	6,382,143	5,003,432	5,188,776	5,540,506	5,655,741
Activos totales	17,949,613	21,761,380	23,300,522	23,720,622	23,128,979
Endeudamiento (LTV)	35.6%	23.0%	22.3%	23.4%	24.5%

## Indicadores clave de la Deuda

**2.5 años**

Plazo promedio de la deuda

**AA+ (mex)**

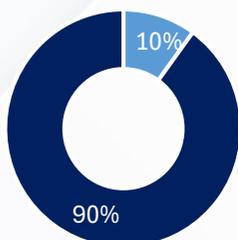
Calificación Crediticia

**5.12%**

Tasa de interés promedio ponderada

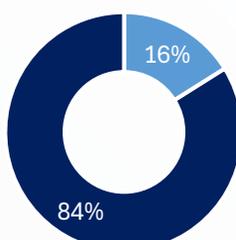
## Composición de la deuda

Tipo de Plazo



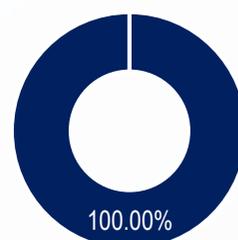
■ Corto Plazo ■ Largo Plazo

Tipo de Deuda



■ Variable ■ Fija

Tipo de Moneda



■ USD

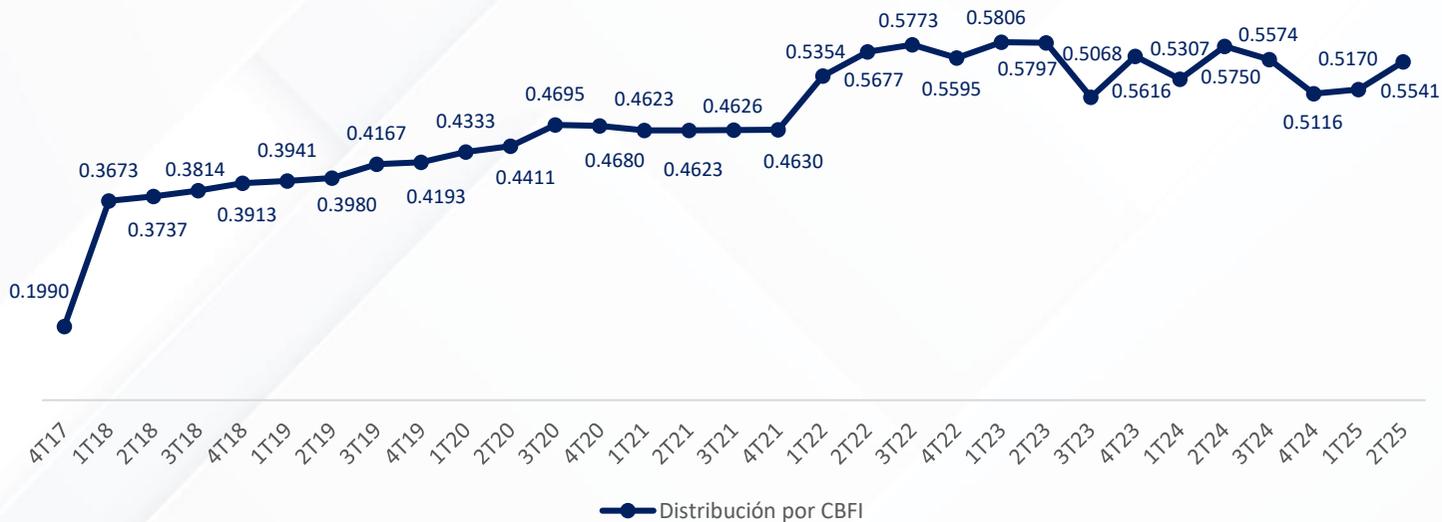
## Fondo de Recompra

Al 30 de junio de 2025, el fondo de recompra se encontraba compuesto por 671,374 CBFIs en tesorería.

## Distribuciones

El Comité Técnico de Fibra Nova aprobó con previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de \$328,926,000 pesos con un factor de \$0.5540762835758200 pesos por CBFi en circulación. Esta distribución corresponde al primer trimestre de 2025, la cual fue pagada en efectivo por Fibra Nova el 29 de abril de 2025.

	3T23	4T23	1T24	2T24	3T24	4T24	1T25	2T25
CBFIs en circulación (en miles)	429,488	460,709	460,742	460,776	593,566	593,606	593,647	593,691
Precio del CBFi (inicio de año)	29.68	29.68	28.1	28.1	28.1	28.1	23.90	23.90
Precio del CBFi (cierre del trimestre)	28.3	28.23	28.72	28.15	23.86	23.90	25.77	26.94
Monto de la distribución (en miles)	217,656	249,198	244,482	264,939	256,825	303,688	306,922	328,926
Distribución por CBFi (trimestral)	0.5068	0.5616	0.5307	0.5750	0.5574	0.5116	0.5170	0.5541
Rendimiento de la distribución anualizada (inicio del año)	6.83%	7.57%	7.55%	8.19%	7.93%	7.28%	8.65%	9.27%



## Otro resultado integral

A partir del 1 de enero de 2022, Fibra Nova ha decidido modificar su moneda funcional de pesos mexicanos a dólares de Estados Unidos debido a que determinamos que el USD es la moneda que a partir de dicha fecha influye principalmente en los precios de venta de arrendamientos. No obstante, lo anterior decidimos mantener el peso mexicano como moneda de presentación de nuestros estados financieros y de conformidad con la IAS 21 en la conversión de moneda funcional a moneda de presentación se genera un efecto por conversión. Como resultado, al 30 de junio se han reconocido \$1,082.9 millones de pesos acumulados de efecto por conversión como ORI.

## // Eventos Relevantes:

El Comité Técnico de Fibra Nova aprobó con previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de \$328,926,000 pesos con un factor de \$0.5540762835758200 pesos por CBF1 en circulación. Esta distribución corresponde al primer trimestre de 2025, la cual fue pagada en efectivo por Fibra Nova el 29 de abril de 2025.

## // Acerca de Fibra Nova:

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

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

## // Política de Distribuciones:

El Fiduciario distribuirá entre los Tenedores cuando menos una vez al año, a más tardar el 15 de junio, 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.

**Fujo 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.

**Fujo 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 FIBRAs Inmobiliarias.

## // Conferencia de Resultados 2T25

Fibra Nova le extiende la invitación para participar en su conferencia trimestral para comentar los resultados del segundo trimestre del 2025.

### Dirigida por:

Guillermo de Jesus Medrano Artalejo, Director General.

Luis Carlos Piñón Reza, Director de Finanzas.

Fecha: 21 de julio 2025.

Hora: 17:00 pm (Hora de Ciudad de México).

### Acceso a conferencia:

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

Si prefiere participar vía telefónica, por favor marque:

+52 558 659 6002 desde México

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

Webinar ID: 820 3262 5214

### Cobertura de analistas:



**Jorge Plácido**

jorge.placido@apalache.mx



**Francisco Chavez**

f.chavez@bbva.com



**Javier Gayol**

jgayol@gbm.com.mx



**Martin Lara**

martin.lara@miranda-gr.com

## FFO Amefibra

Del 01 de abril al 30 de junio de 2024 y 2025.

En miles de pesos.

	<b>2T2024</b>	<b>2T2025</b>
Ingresos por rentas del periodo	298,826	380,289
Otros ingresos operativos	8,485	11,462
<b>Ingresos Totales</b>	<b>307,311</b>	<b>391,751</b>
Gastos de operación	7,868	11,298
<b>Ingreso Operativo Neto (NOI)</b>	<b>299,443</b>	<b>380,453</b>
Gastos por cuenta del inquilino	8,485	11,462
Servicios de administración de propiedades	13,213	16,303
Otros gastos (ingresos)	(12)	(20,328)
<b>Utilidad de operación</b>	<b>277,757</b>	<b>373,016</b>
Gasto financiero	31,691	20,925
Producto financiero	(508)	(1,806)
Pérdida (utilidad) cambiaria	635,743	50,324
Revaluación de propiedades de inversión	(419,653)	(467,913)
<b>Utilidad antes de impuestos</b>	<b>30,484</b>	<b>771,486</b>
Impuestos	-	-
<b>Utilidad neta</b>	<b>30,484</b>	<b>771,486</b>
Depreciación y amortización	188	573
Revaluación de propiedades de inversión	(419,653)	(467,913)
Fluctuación cambiaria no realizada	639,855	50,324
Provisiones bono ejecutivo	-	25
Otros efectos	(12)	(20,328)
<b>FFO</b>	<b>250,862</b>	<b>334,167</b>
<b>Margen FFO</b>	<b>83.9%</b>	<b>87.9%</b>

## Estados de Situación Financiera

Al 30 de junio de 2024 y 2025.

En miles de pesos.

	2024	%	2025	%
<b>Activos</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	109,322	1%	468,147	2%
Cuentas por cobrar	2,105	0%	42,049	0%
Impuestos por recuperar	61,013	0%	73,010	0%
Pagos anticipados	2,950	0%	4,648	0%
<b>Activo circulante</b>	<b>175,390</b>	<b>1%</b>	<b>587,854</b>	<b>3%</b>
Mobiliario y equipo	3,268	0%	4,458	0%
Propiedades de inversión	16,613,352	93%	20,645,511	89%
Propiedades en desarrollo	1,101,330	6%	1,833,943	8%
Activos por derechos de uso	1,483	0%	6,484	0%
Otros activos	54,790	0%	50,729	0%
<b>Activo no circulante</b>	<b>17,774,223</b>	<b>99%</b>	<b>22,541,125</b>	<b>97%</b>
<b>Total Activo</b>	<b>17,949,613</b>	<b>100%</b>	<b>23,128,979</b>	<b>100%</b>
<b>Pasivos y Patrimonio</b>				
Préstamos de instituciones financieras	2,168,512	12%	864,655	4%
Cuentas por pagar	97,678	1%	386,167	2%
Impuestos por pagar	337	0%	299	0%
<b>Pasivo circulante</b>	<b>2,266,527</b>	<b>13%</b>	<b>1,251,121</b>	<b>5%</b>
Préstamos de instituciones financieras a largo plazo	4,213,629	23%	4,791,086	21%
Otros pasivos con costo a largo plazo	-	0%	-	0%
Depósitos en garantía de clientes	25,926	0%	25,926	0%
Pasivos por beneficios a empleados	114	0%	178	0%
Pasivos por arrendamiento	1,803	0%	6,834	0%
<b>Pasivo no circulante</b>	<b>4,241,472</b>	<b>24%</b>	<b>4,824,024</b>	<b>21%</b>
<b>Total Pasivo</b>	<b>6,507,999</b>	<b>36%</b>	<b>6,075,145</b>	<b>26%</b>
Patrimonio contribuido	6,065,446	34%	8,291,352	36%
Fondo de recompra	(22,586)	0%	(18,244)	0%
Utilidades acumuladas	6,394,824	36%	8,514,968	37%
Utilidad del ejercicio	646,131	4%	1,348,661	6%
Otro resultado integral	(1,642,186)	-9%	(1,082,903)	-5%
Participación no controladora	(15)	-	-	-
<b>Patrimonio del Fideicomiso</b>	<b>11,441,614</b>	<b>64%</b>	<b>17,053,834</b>	<b>74%</b>
<b>Pasivo y Patrimonio del Fideicomiso</b>	<b>17,949,613</b>	<b>100%</b>	<b>23,128,979</b>	<b>100%</b>

## Estados de Resultados Trimestral

Por los periodos del 01 de abril al 30 de junio de 2024 y 2025.

En miles de pesos.

	2T2024	%	2T2025	%
<b>Ingresos</b>				
Ingresos por rentas del periodo	298,826	97.2%	380,289	97.1%
Otros ingresos operativos	8,485	2.8%	11,462	2.9%
<b>Ingresos Totales</b>	<b>307,311</b>	<b>100.0%</b>	<b>391,751</b>	<b>100.0%</b>
<b>Gastos Operativos</b>				
Gastos de operación	7,868	2.6%	11,298	2.9%
<b>Total Gastos Operativos</b>	<b>7,868</b>	<b>2.6%</b>	<b>11,298</b>	<b>2.9%</b>
<b>Ingreso Operativo Neto (NOI)</b>	<b>299,443</b>	<b>97.4%</b>	<b>380,453</b>	<b>97.1%</b>
Gastos por cuenta del inquilino	8,485	2.8%	11,462	2.9%
Servicios de administración de propiedades	13,213	4.3%	16,303	4.2%
Otros gastos (ingresos)	(12)	0.0%	(20,328)	-5.2%
<b>Utilidad de operación</b>	<b>277,757</b>	<b>90.4%</b>	<b>373,016</b>	<b>95.2%</b>
Gasto financiero	31,691	10.3%	20,925	5.3%
Producto financiero	(508)	-0.2%	(1,806)	-0.5%
Pérdida (utilidad) cambiaria	635,743	206.9%	50,324	12.8%
Revaluación de propiedades de inversión	(419,653)	-136.6%	(467,913)	-119.4%
<b>Utilidad antes de impuestos</b>	<b>30,484</b>	<b>9.9%</b>	<b>771,486</b>	<b>196.9%</b>
Impuestos	-	0.0%	-	0.0%
<b>Utilidad neta</b>	<b>30,484</b>	<b>9.9%</b>	<b>771,486</b>	<b>196.9%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>277,945</b>	<b>90.4%</b>	<b>373,589</b>	<b>95.4%</b>

## Estados de Resultados Acumulado

Por los periodos del 01 de enero al 30 de junio de 2024 y 2025.

En miles de Pesos.

	2024	%	2025	%
<b>Ingresos</b>				
Ingresos por rentas del periodo	594,808	97.3%	756,941	97.2%
Otros ingresos operativos	16,326	2.7%	21,815	2.8%
<b>Ingresos Totales</b>	<b>611,134</b>	<b>100.0%</b>	<b>778,756</b>	<b>100.0%</b>
<b>Gastos Operativos</b>				
Gastos de operación	15,722	2.6%	21,302	2.7%
<b>Total Gastos Operativos</b>	<b>15,722</b>	<b>2.6%</b>	<b>21,302</b>	<b>2.7%</b>
<b>Ingreso Operativo Neto (NOI)</b>	<b>595,412</b>	<b>97.4%</b>	<b>757,454</b>	<b>97.3%</b>
Gastos por cuenta del inquilino	16,326	2.7%	21,815	2.8%
Servicios de administración de propiedades	26,397	4.3%	32,598	4.2%
Otros gastos (ingresos)	(37,772)	-6.2%	(83,725)	-10.8%
<b>Utilidad de operación</b>	<b>590,461</b>	<b>96.6%</b>	<b>786,766</b>	<b>101.0%</b>
Gasto financiero	62,553	10.2%	40,020	5.1%
Producto financiero	(545)	-0.1%	(2,399)	-0.3%
Pérdida (utilidad) cambiaria	456,658	74.7%	23,637	3.0%
Revaluación de propiedades de inversión	(574,322)	-94.0%	(623,157)	-80.0%
<b>Utilidad antes de impuestos</b>	<b>646,117</b>	<b>105.7%</b>	<b>1,348,665</b>	<b>173.2%</b>
Impuestos	-	0.0%	-	0.0%
<b>Utilidad neta</b>	<b>646,117</b>	<b>105.7%</b>	<b>1,348,665</b>	<b>173.2%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>590,838</b>	<b>96.7%</b>	<b>787,692</b>	<b>101.1%</b>

## Estados de Situación Financiera

Al 30 de junio de 2024 y 2025.

En miles de dólares (Tipo de cambio: \$18.85)

	2024	%	2025	%
<b>Activos</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	5,949	1%	24,838	2%
Cuentas por cobrar	4,009	0%	2,231	0%
Impuestos por recuperar	3,320	0%	3,874	0%
Pagos anticipados	161	0%	247	0%
<b>Activo circulante</b>	<b>13,439</b>	<b>1%</b>	<b>31,190</b>	<b>3%</b>
Mobiliario y equipo	205	0%	237	0%
Propiedades de inversión	951,416	92%	1,095,351	89%
Propiedades en desarrollo	63,764	6%	97,300	8%
Activos por derechos de uso	81	0%	344	0%
Otros activos	2,981	0%	2,691	0%
<b>Activo no circulante</b>	<b>1,018,447</b>	<b>99%</b>	<b>1,195,923</b>	<b>97%</b>
<b>Total Activo</b>	<b>1,031,886</b>	<b>100%</b>	<b>1,227,113</b>	<b>100%</b>
<b>Pasivos y Patrimonio</b>				
Préstamos de instituciones financieras	118,000	11%	45,874	4%
Cuentas por pagar	9,210	1%	20,488	2%
Impuestos por pagar	18	0%	16	0%
<b>Pasivo circulante</b>	<b>127,228</b>	<b>12%</b>	<b>66,378</b>	<b>5%</b>
Préstamos de instituciones financieras a largo plazo	229,284	22%	254,192	21%
Otros pasivos con costo a largo plazo	-	0%	-	0%
Depósitos en garantía de clientes	1,411	0%	1,376	0%
Pasivos por beneficios a empleados	6	0%	9	0%
Pasivos por arrendamiento	98	0%	363	0%
<b>Pasivo no circulante</b>	<b>230,799</b>	<b>22%</b>	<b>255,940</b>	<b>21%</b>
<b>Total Pasivo</b>	<b>358,027</b>	<b>35%</b>	<b>322,318</b>	<b>26%</b>
Patrimonio contribuido	319,058	31%	440,963	36%
Fondo de recompra	(1,292)	0%	(1,045)	0%
Utilidades acumuladas	317,208	31%	430,401	35%
Utilidad del ejercicio	72,934	7%	68,526	6%
Otro resultado integral	(34,048)	-3%	(34,050)	-3%
Participación no controladora	(1)	0%	-	0%
<b>Patrimonio del Fideicomiso</b>	<b>673,859</b>	<b>65%</b>	<b>904,795</b>	<b>74%</b>
<b>Pasivo y Patrimonio del Fideicomiso</b>	<b>1,031,886</b>	<b>100%</b>	<b>1,227,113</b>	<b>100%</b>

## Estados de Resultados Trimestral

Por los periodos del 01 de enero al 30 de junio de 2024 y 2025.

En miles de dólares.

	2T2024	%	2T2025	%
<b>Ingresos</b>				
Ingresos por rentas del periodo	17,442	97.2%	19,492	97.1%
Otros ingresos operativos	495	2.8%	587	2.9%
<b>Ingresos Totales</b>	<b>17,937</b>	<b>100.0%</b>	<b>20,079</b>	<b>100.0%</b>
<b>Gastos Operativos</b>				
Gastos de operación	457	2.5%	571	2.8%
<b>Total Gastos Operativos</b>	<b>457</b>	<b>2.5%</b>	<b>571</b>	<b>2.8%</b>
<b>Ingreso Operativo Neto (NOI)</b>	<b>17,480</b>	<b>97.5%</b>	<b>19,508</b>	<b>97.2%</b>
Gastos por cuenta del inquilino	494	2.8%	580	2.9%
Servicios de administración de propiedades	770	4.3%	825	4.1%
Otros gastos (ingresos)	(1)	0.0%	(1,028)	-5.1%
<b>Utilidad de operación</b>	<b>16,217</b>	<b>90.4%</b>	<b>19,131</b>	<b>95.3%</b>
Gasto financiero	1,850	10.3%	1,067	5.3%
Producto financiero	(30)	-0.2%	(90)	-0.4%
Pérdida (utilidad) cambiaria	(5,299)	-29.5%	2,684	13.4%
Revaluación de propiedades de inversión	(23,766)	-132.5%	(24,825)	-123.6%
<b>Utilidad antes de impuestos</b>	<b>43,462</b>	<b>242.3%</b>	<b>40,295</b>	<b>200.7%</b>
Impuestos	-	0.0%	-	0.0%
<b>Utilidad neta</b>	<b>43,462</b>	<b>242.3%</b>	<b>40,295</b>	<b>200.7%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>16,228</b>	<b>90.5%</b>	<b>19,123</b>	<b>95.2%</b>

Tipo de cambio promedio: \$19.50.

## Estados de Resultados Acumulado

Por los periodos del 01 de enero al 30 de junio de 2024 y 2025.

En miles de dólares.

	2024	%	2025	%
<b>Ingresos</b>				
Ingresos por rentas del periodo	34,851	97.3%	37,902	97.2%
Otros ingresos operativos	956	2.7%	1,093	2.8%
<b>Ingresos Totales</b>	<b>35,807</b>	<b>100.0%</b>	<b>38,995</b>	<b>100.0%</b>
<b>Gastos Operativos</b>				
Gastos de operación	941	2.6%	1,059	2.7%
<b>Total Gastos Operativos</b>	<b>941</b>	<b>2.6%</b>	<b>1,059</b>	<b>2.7%</b>
<b>Ingreso Operativo Neto (NOI)</b>	<b>34,866</b>	<b>97.4%</b>	<b>37,936</b>	<b>97.3%</b>
Gastos por cuenta del inquilino	977	2.7%	1,086	2.8%
Servicios de administración de propiedades	1,582	4.4%	1,621	4.2%
Otros gastos (ingresos)	(2,326)	-6.5%	(4,124)	-10.6%
<b>Utilidad de operación</b>	<b>34,633</b>	<b>96.7%</b>	<b>39,353</b>	<b>100.9%</b>
Gasto financiero	3,665	10.2%	2,001	5.1%
Producto financiero	(32)	-0.1%	(119)	-0.3%
Pérdida (utilidad) cambiaria	(8,968)	-25.0%	1,380	3.5%
Revaluación de propiedades de inversión	(32,965)	-92.1%	(32,435)	-83.2%
<b>Utilidad antes de impuestos</b>	<b>72,933</b>	<b>203.7%</b>	<b>68,526</b>	<b>175.7%</b>
Impuestos	-	0.0%	-	0.0%
<b>Utilidad neta</b>	<b>72,933</b>	<b>203.7%</b>	<b>68,526</b>	<b>175.7%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>34,655</b>	<b>96.8%</b>	<b>39,322</b>	<b>100.8%</b>

Tipo de cambio promedio: \$19.97



**Luis Carlos Piñón Reza**  
*Director de Finanzas y Administración*  
[lpinon@fibra-nova.com](mailto:lpinon@fibra-nova.com)

**Relación con inversionistas:**  
[ir@fibra-nova.com](mailto:ir@fibra-nova.com)

**BIVA**   
Bolsa Institucional de Valores

**FIBRA**  
**NOVA** 