



Fibra Nova

3Q 2025



1 Fibra Nova

2 Portafolio

3 Desempeño Financiero

4 Estructura Corporativa

5 ESG

Fideicomiso de inversión en bienes raíces que desarrolla, adquiere y administra un portafolio de bienes inmuebles diversificado que cotiza en bolsa



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 y el desarrollo de edificios industriales para la industria extranjera que exporta sus productos.

- Plataforma de administración internalizada y competitiva, alineada a los intereses de los inversionistas.
- Rigurosos criterios de inversión para maximizar la creación de valor, con soluciones inmobiliarias “llave en mano”.
- Inquilinos de alto perfil clase A con contratos de largo plazo.

Objetivo y estrategia de la expansión de nuestro portafolio

- Desarrollo de portafolio industrial para empresas extranjeras de manufactura ligera y logística.
- En mercados consolidados.
- Edificios Hechos a la Medida (BTS) e inventario de edificios especulativos.
- Inquilinos con perfil financiero sólido.
- Contratos de larga duración.

Sector Industrial: oportunidad de inversión

- El sector industrial de empresas extranjeras.
- México como plataforma de manufactura ligera para exportación de bienes.
- México para la recepción de transferencia tecnológica.
- Alta demanda de espacio industrial, impulsadas por nuevas tendencias, disrupción e-commerce, reshoring, nearshoring y T-MEC.

Fideicomiso de inversión en bienes raíces que desarrolla, adquiere y administra un portafolio de bienes inmuebles diversificado que cotiza en bolsa



- Portafolio con 100% de ocupación y contratos a largo plazo
- Participación en las industrias de mayor crecimiento
- Inquilinos de alto perfil clase A
- Récord probado de rentabilidad y liquidez para los accionistas
- Estructura de capital administrada de manera dinámica para soportar la agresiva expansión
- Calificación AA+ con perspectiva estable

Fideicomiso de inversión en bienes raíces que desarrolla, adquiere y administra un portafolio de bienes inmuebles diversificado que cotiza en bolsa

Propiedades industriales de primera generación en plazas como Cd. Juárez, Tijuana, Monterrey y el Bajío.

Mercado objetivo:

Fundamentales sólidos que favorecen la consolidación de un portafolio diversificado geográficamente y por industria de inquilinos.

Plazas con alta demanda de espacios industriales.

Solida trayectoria de crecimiento y potencial de **incremento en rentas.**

Perspectiva de captar inversiones extranjera que están llegando a México como parte de un proceso de nearshoring.

Marca reconocida en el mercado respaldan e impulsan la colocación de espacios industriales.

- ✓ Desarrollo de naves industriales Clase A.
- ✓ Relaciones estratégicas de largo plazo.
- ✓ Trayectoria probada.
- ✓ Presencia en mercados objetivos.
- ✓ Pipeline activo enfocado por mercado.
- ✓ Nuevos desarrollos con métricas de respeto al medio ambiente.

Fideicomiso de inversión en bienes raíces que desarrolla, adquiere y administra un portafolio de bienes inmuebles diversificado que cotiza en bolsa

- ✓ **Crecimiento industrial sostenido:** estable y sólido absorción en los mercados objetivo.
- ✓ **Rentas estables** con tendencia positiva y **altas tasas de ocupación.**
- ✓ **Ingresos dolarizados.**
- ✓ Capital humano capacitado.

Sector
Resiliente

- ✓ **Cadenas de valor consolidadas y fortalecidas.**
- ✓ **Incremento de importaciones de México a EUA,** como consecuencia de guerra comercial con China.
- ✓ **Competitividad en mano de obra** por habilidades técnicas, costo y bi-culturalidad de los ejecutivos.

Ubicación
Privilegiada

Nearshoring

Industria de
Manufactura

- ✓ Empresas en busca de espacio industrial en México y zona T-MEC por: **reshoring, nearshoring, y e-commerce en EUA.**
- ✓ Los conflictos internacionales impulsan la atracción de inversión extranjera hacia México como parte de una **reorganización logística y estratégica para EUA.**

- ✓ **Ingresos dolarizados.**
- ✓ **Manufactura:** componente esencial de la economía Mexicana.
- ✓ Industria orientada a la exportación.
- ✓ **Favorecida por tratado de libre comercio.**
- ✓ **Fuerza laboral** calificada y con remuneración competitiva.

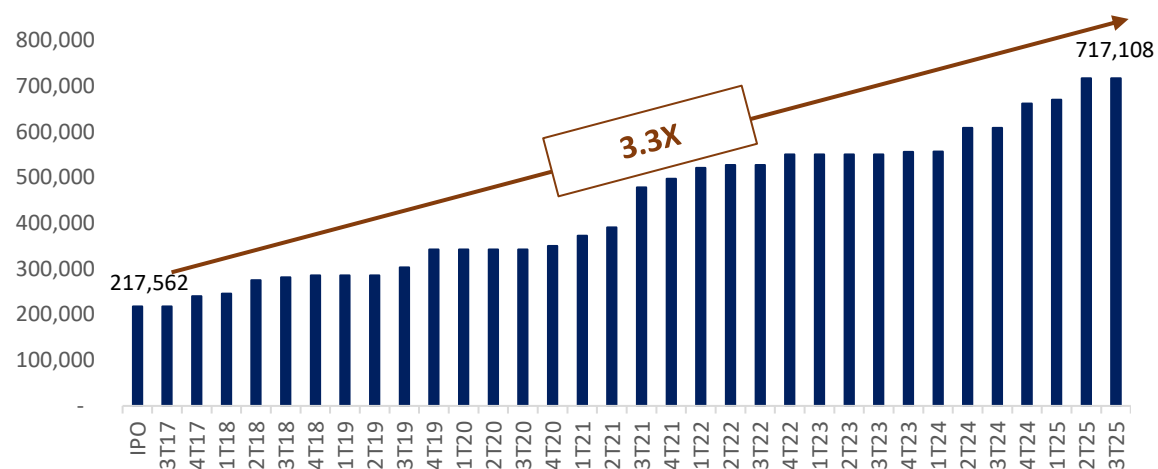
An aerial photograph of a large, modern industrial building with a blue corrugated metal roof. The building has a light gray facade and several large windows. The name 'KEESON' is visible in red letters on the building's exterior. In the foreground, there is a parking lot with several cars and a few accessible parking spaces marked with blue symbols. The background shows a clear blue sky and some distant industrial structures.

Desempeño Financiero

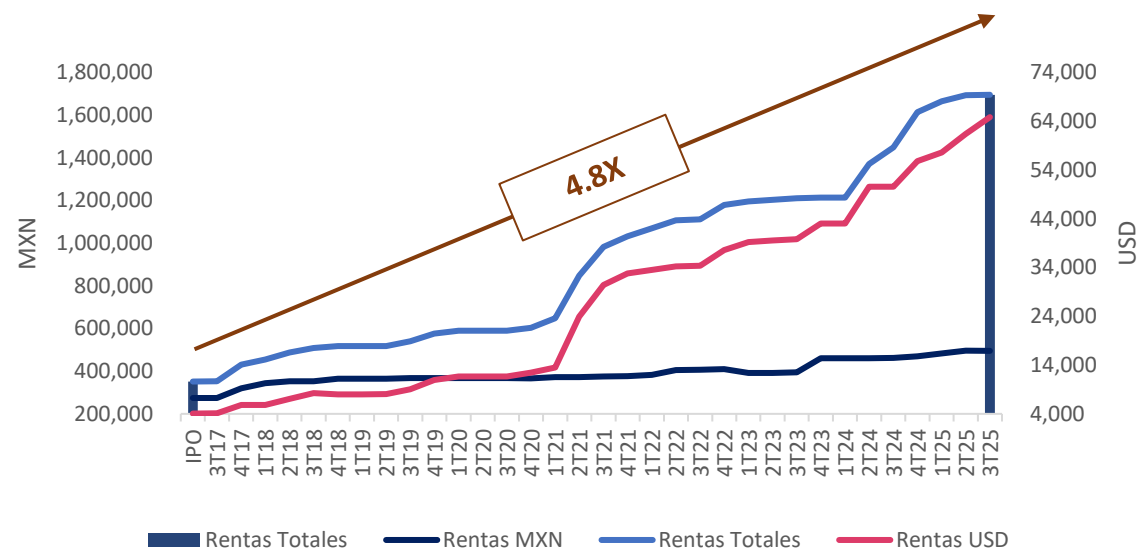
Evolución de FNOVA del IPO al 3T25

Desde la emisión inicial, nuestro portafolio ABR ha experimentado un crecimiento de 3.3 veces, mientras que las rentas anualizadas se han incrementado en 4.8 veces. Las rentas en USD han mostrado un crecimiento de 15.5 veces

ABR



Rentas Anualizadas



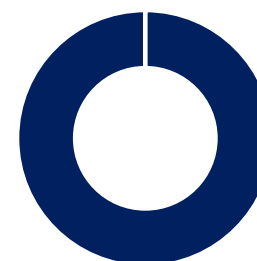
Resultados al 3T25

	3T24	3T25	Var % 25-24
Resultados Trimestrales Fibra Nova			
	MXN		
Ingresos Totales	331,487	392,344	18.4%
EBITDA	300,814	393,459	30.8%
Margen EBITDA	90.7%	100.3%	
FFO	303,776	364,550	20.0%
Resultados Acumulados Fibra Nova			
	MXN		
Ingresos Totales	942,621	1,171,100	24.2%
EBITDA	891,652	1,181,151	32.5%
Margen EBITDA	94.6%	100.9%	
FFO	801,305	1,031,006	28.7%
Efectivo y Equivalentes	1,077,747	461,093	-57.2%
Activo Total	21,761,380	23,154,543	6.4%
Deuda Financiera Total	5,003,432	5,974,489	19.4%
Pasivo Total	5,151,263	6,438,736	25.0%
Patrimonio del Fideicomiso	16,610,117	16,715,807	0.6%
CAPEX	2,805,977	3,203,603	14.2%
Deuda Neta	3,925,685	5,513,396	40.4%
LTV	23.0%	25.8%	12.2%
Índice de Cobertura de la Deuda	19.98	18.25	-8.6%

Deuda al 3T25

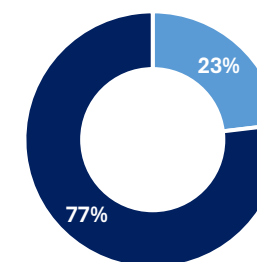
- ✓ El 100% corresponde a deuda denominada en dólares.
- ✓ El plazo promedio restante de la deuda a LP es de 2.0 años.
- ✓ La Razón de Apalancamiento (LTV) de 25.8%.
- ✓ El Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda es de 18.3x.
- ✓ Calificación crediticia AA+ (mex)
- ✓ Tasa de interés promedio ponderada 5.12%

Deuda por divisa



■ Deuda USD

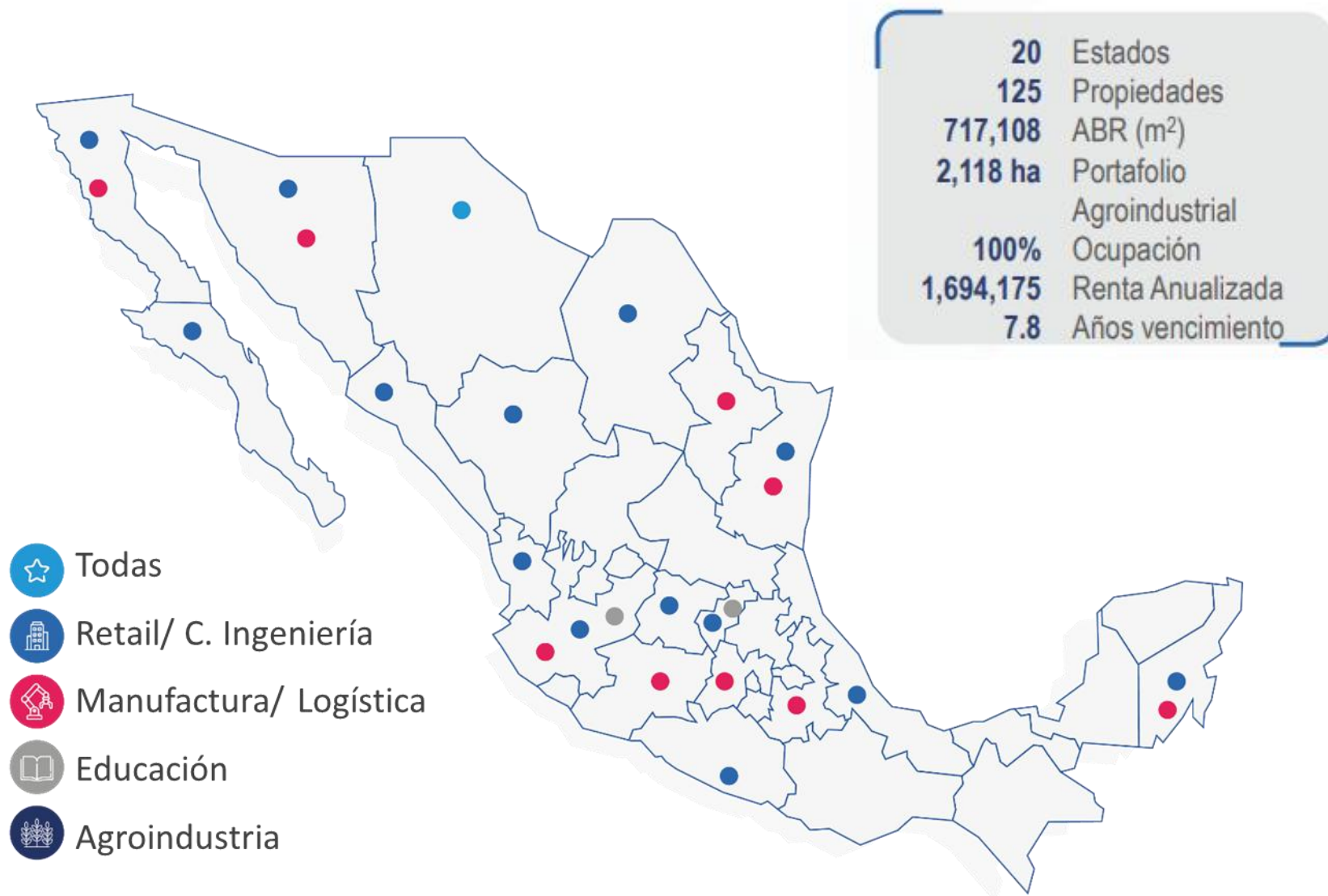
Tipo de Deuda



■ Variable ■ Fija



Portafolio 3T25

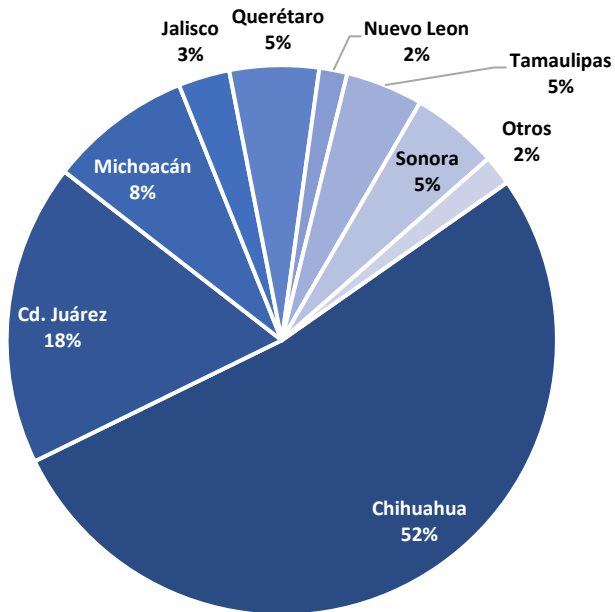


Evolución de FNOVA del IPO al 3T25

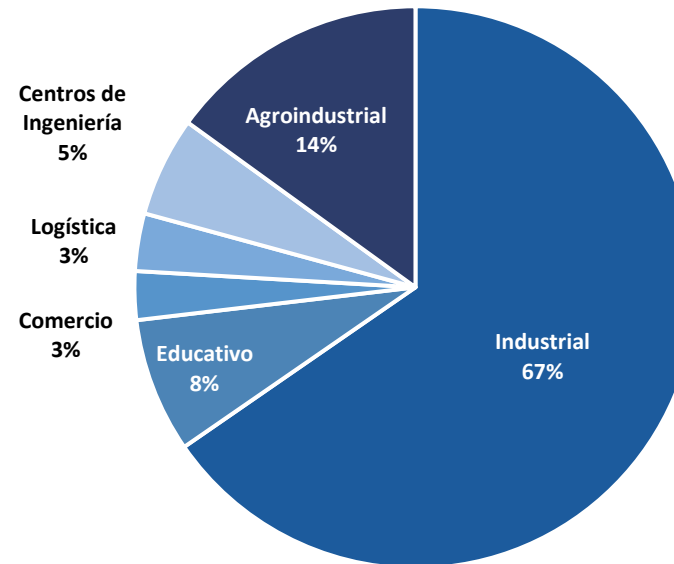
Año Year	Propiedades Properties	ABR M2 GLA SQM	Valor de Propiedades Value of prop.	Rentas Anualizadas Annualized Rents	Div / CBFi	Dividend Yield	Precio/CBFi
3T2025	125	717,108	22,532,537	1,694,175	0.6071	8.55%	28.39
2T2025	125	717,108	22,479,454	1,692,914	0.5838	8.67%	26.94
1T2025	123	670,367	23,109,140	1,663,603	0.5541	8.60%	25.77
2024	123	662,206	22,748,762	1,612,608	2.1610	9.04%	23.90
2023	116	555,899	15,552,779	1,222,067	1.9663	8.19%	28.23
2022	112	550,182	13,418,177	1,155,126	2.2860	7.68%	29.75
2021	107	497,001	11,665,688	1,031,669	1.7938	7.87%	25.48
2020	99	350,210	7,008,289	602,878	1.8415	9.95%	18.50
2019	97	342,737	6,152,756	575,171	1.6671	8.55%	19.50
2018	92	285,758	5,390,364	516,953	1.5409	7.90%	19.50
2017	84	240,277	4,826,481	437,034	0.5684	2.92%	19.50

Distribución del portafolio al 3T25

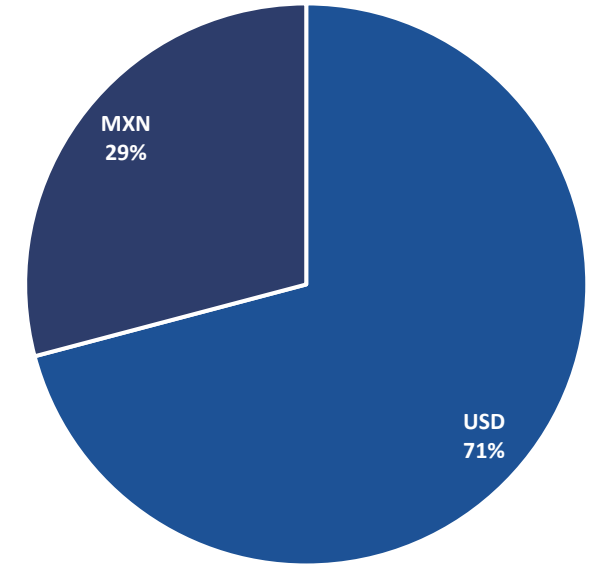
Distribución geográfica



Distribución por sector



Distribución por moneda



						
	Agroindustrial	Industria	Centros de Ingeniería	Logística	Comercio	Educativo
Propiedades	3	33	5	11	70	3
ABR (m²)	2,118,000 m²	584,486 m²	24,924 m²	39,432 m²	25,184 m²	43,082 m²
Sectores						
Inquilinos						
Plazo Remanente de Contratos	12 Años	7.8 Años	6.2 Años	6.7 Años	8.8 Años	2.3Años
Mapa de ubicación de propiedades						
Propiedades						



Estructura Corporativa

Director General

Guillermo Medrano Artalejo



- Contador público con maestría en Administración de Empresas por parte del ITESM y estudios en Alta Dirección por el IPADE.
- **Más de 20 años de experiencia en el sector inmobiliario y más de 10 años en el sector industrial.**
- Fue director general de Intermex Parques Industriales y desempeñó importantes posiciones en Grupo Chihuahua.
- Fue director de la división Inmobiliaria de Grupo Bafar y conformó un portafolio de 81 propiedades en tan sólo 4 años.

Directora de Estructuración y Operaciones

Lorena Martínez Molina



- Contadora pública con maestría Fiscal por parte de la Universidad Autónoma de Chihuahua.
- **Más de 20 años en el sector inmobiliario y más de 10 años en el sector maquilador.**
- Fue directora de finanzas en Intermex Parques industriales
- Fue directora de operaciones de la división Inmobiliaria de Grupo Bafar.

Director Inmobiliario / *Asset Manager*

Gilberto Delgado López



- Licenciado en Administración Financiera por parte del ITESM y maestría en Finanzas por la Universidad Autónoma de Chihuahua.
- **Más de 20 años de experiencia en el sector inmobiliario.**
- Fungió como asset manager en Intermex Parques Industriales, GE Real Estate y Prudential Real Estate y recientemente de la división Inmobiliaria de Grupo Bafar.

Director de Finanzas y Administración

Luis Piñón Reza



- Es Licenciado en Contaduría Pública, con maestría en impuestos.
- **Más de 15 años de experiencia en posiciones directivas en administración y finanzas.**
- Fue contralor de la división inmobiliaria y contralor corporativo.
- Dentro de Bafar implementó ERP SAP.
- Encargado de relación con inversionistas y cumplimiento regulatorio ante la CNBV y BMV.
- Miembro del Instituto Mexicano de Contadores Públicos e IMEF.

Óscar Eugenio Baeza Fares

Presidente

Es presidente del consejo de administración, director general y socio fundador de Grupo Bafar. Está al frente de la empresa desde su inicio en el año de 1983 y participa en diversos comités como el Consejo Mexicano de la Carne, CANACINTRA Delegación Chihuahua, integrante de la Asociación Nacional de Empacadores TIF y el Consejo Nacional Agropecuario, entre otros. Es reconocido como uno de los 100 empresarios más importantes de México y uno de los líderes más influyentes en México según diversas publicaciones.

Guillermo Enrique Baeza Fares

Vicepresidente

Es vicepresidente del consejo de administración y actualmente director de fusiones, adquisiciones y alianzas de Grupo Bafar. Dentro de Grupo Bafar ha ocupado diversos puestos directivos siendo pionero en el desarrollo de productos, mercados y marcas carnes frías y quesos en el mercado mexicano. Ha sido líder y pieza clave en la adquisición de varias compañías como Grupo Burr en el pacífico, Parma, Sabori y Campestre marcas de la multinacional Nestlé, carnes frías Ponderosa en el noreste y las tiendas Zagora en Puebla.

Carlos Ignacio Enriquez Terrazas

Vocal



Actualmente es socio del despacho legal EGAO y tiene más de 35 años de experiencia asesorando a clientes en operación de estructuración e implementación de joint ventures en México y ha participado activamente en numerosas fusiones y adquisiciones y contratos de concesión de licencias y transferencia de tecnología. Asesor legal de regulaciones de maquila a la oficina de promoción industrial de Yucatán y Chihuahua. Es orador y panelista en la Cámara de Comercio Latinoamericana en Suiza, sección de impuestos internacionales.

Luis Enrique Terrazas Seyffert

Vocal

Es presidente del Grupo Ruba, una de las principales empresas del norte del país dedicada a la construcción de casas; así como de Cubiertas Industriales de México (Cubimsa), cuyo negocio es la impermeabilización, aislamiento e iluminación natural para techos en edificios y naves industriales; dirige también un importante rancho ganadero en el estado de Chihuahua. Fue presidente de Coparmex en Chihuahua, así como consejero de Grupo Punto Alto, Grupo Cementos de Chihuahua y Coparmex a nivel nacional.

 Comité de auditoría

 Comité de practicas societarias

Ricardo Dávila Quiñones

Vocal



Tiene más de 20 años de experiencia como asesor de negocios, es socio fundador de Alfaro Dávila & Rios S.C. (ADR), ocupó posiciones directivas en Credit Suisse y en el Banco de Inversión Donaldson Luftkin and Jenrette. Especialista en procesos fusiones y adquisiciones, reestructuras, financiamientos, operaciones en mercados de capitales e inversión participando en importantes transacciones de empresas públicas de México y del extranjero.

Herminio Padruno Santos

Vocal



Actualmente se desempeña como consultor financiero independiente y participa como consejero independiente en varias empresas públicas en México. Hasta el año 2002 fue socio de Capital Access, banqueros de inversión. Previamente colaboró como director en GBM Grupo Bursátil Mexicano, Casa de Bolsa; asimismo, ha desempeñado cargos ejecutivos en las áreas de promoción y operación de empresas, tales como: Casa de Bolsa Banamex y Multivalores Casa de Bolsa, de la cual fue Socio y Director General.

Jacob Bouroughs

Vocal



Tiene más de 15 años de experiencia profesional en la industria de la manufactura de exportación en México, Estados Unidos y Canadá. Actualmente es vicepresidente de compras en Electrolux AB en Carolina del Norte, Estados Unidos, una de las empresas líderes en la fabricación de aparatos eléctricos. Ha ocupado importantes posiciones en áreas administrativas y financieras en Franke y The Vista Corporation, importantes empresas manufactureras de muebles y aparatos para el hogar e industria.

Gabriela Sepúlveda Elizondo

Vocal

Es Contador Público por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey y cuenta con estudios de alta dirección por el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas y Harvard Business School. Actualmente es Director General de Autotransportes del Real S.A. de C.V y es consejera de Desarrollo Económico del Estado de Chihuahua A.C.

 Comité de auditoría

 Comité de practicas societarias

Maria Ariza Garcia Migoya

Vocal

Es Maestra en Administración por la Universidad de Harvard e Ingeniera Industrial por la Universidad Iberoamericana. Actualmente es Director General de la Bolsa Institucional de Valores (BIVA) ocupando el cargo desde su creación en 2018. Además, fue Director General de la Asociación Mexicana de Capital Privado (AMEXCAP) y trabajó en el equipo de inversión del NAFTA Fund de México, LP, fondo de capital privado enfocado en invertir en empresas medianas mexicanas.

Miriam Rebeca Liceaga Muñoz

Vocal

Es Socia Fundadora de BISMARCK, buró de investigación social y marketing desde hace 32 años. Ha dirigido numerosas investigaciones de tipo social, laboral y de mercado en México, Estados Unidos, Canadá y Centro América. Tiene entre sus clientes a empresas de todos los ramos, con cientos de investigaciones de mercado, entre las cuales destacan: CEMEX, KOHLER, VINTE, ARCA, BIMBO, FEMSA, etc. Entre las empresas de desarrollo inmobiliario, ha trabajado por más de 25 años con empresas de vivienda y desarrolladores industriales.

Jesús Alonso Olivas Corral

Vocal

Graduado del Instituto Tecnológico de Monterrey, es un ejecutivo experimentado con más de 30 años de trayectoria en Interceramic, una empresa pública e internacional. Es un líder visionario con una sólida comprensión de los aspectos financieros y operativos del mundo de los negocios. Hasta principios de 2024, se desempeñó como Chief Executive Officer (CEO) de Interceramic, demostrando su capacidad para impulsar el crecimiento y la innovación en entornos empresariales dinámicos.



ESG

<https://www.fibra-nova.com/esg>

Iniciamos en 2021 con nuestro primer estudio de materialidad, actualizado en 2024. Reportamos bajo estándares internacionales (GRI, SASB, TCFD). La estrategia ASG es evaluada y aprobada por el Comité Técnico, lo que nos permite alinear nuestros esfuerzos y crecimiento a estos factores.



Comité Técnico

82% Miembros independientes

27% Miembros mujeres

Iniciativas Actuales

- Certificación EDGE: **163,000 m²** ABR certificados y **+150,000 m²** en proceso, con ahorros mínimos de 20% en energía, agua y materiales.
- Implementación de iluminación eficiente y proyectos de generación fotovoltaica.
- Instalación de dispositivos ahorradores de agua y gestión del recurso hídrico.
- Medición de consumos, gestión y divulgación del impacto ambiental mediante reportes de sustentabilidad.
- Políticas de sustentabilidad, Comisión y Comité ASG, fortaleciendo la transparencia y gobernanza.



70% de los proyectos obtuvieron
EDGE Advanced



+40%
Energía



+20%
Agua



+20%
Materiales*
*CO₂ incorporado

Este documento ha sido preparado por Administradora Fibra Norte S.C., como administrador, actuando en representación de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Actinver ("Actinver") como fiduciario del Fideicomiso F/2870 o Fibra Nova ("Fibra Nova").

Este documento no constituye una oferta de venta ni una solicitud de una oferta de compra de valores en México, Estados Unidos o en alguna otra geografía, y ningún valor debe ser considerado para oferta o venta de ningún tipo.

Este documento es un resumen de asuntos sólo para su discusión y ninguna declaración ni garantía se otorga de manera expresa o implícita. Este documento no contiene toda la información necesaria para evaluar plenamente una transacción o inversión, y Usted no debe confiar en el contenido de este documento. Cualquier decisión de inversión debe hacerse únicamente con base en una adecuada auditoría y revisión y, si es aplicable, después de haber recibido y revisado cuidadosamente un prospecto o folleto informativo. Este documento contiene declaraciones a futuro que representan nuestras opiniones, expectativas, creencias, intenciones, estimaciones o estrategias hacia el futuro, que pudieran no suceder o materializarse. Estas declaraciones pueden ser identificadas por el uso de las siguientes palabras: "anticipar", "creer", "estimar", "esperar", "pretende", "puede", "planea", "hará", "debería", "buscar", "y expresiones similares.

Las declaraciones a futuro reflejan nuestras opiniones y suposiciones con respecto a eventos futuros a partir de la fecha del presente documento y están sujetas a riesgos e incertidumbres. Los resultados y las tendencias actuales y futuras podrían diferir significativamente de los descritos en estas declaraciones debido a varios factores, incluyendo aquéllos que están fuera de nuestro control y que no podemos predecir. Dada esta incertidumbre, Usted no debería confiar indebidamente en las declaraciones a futuro. No asumimos ninguna obligación de actualizar ni revisar ninguna declaración a futuro, ya fuere como resultado de nueva información, eventos futuros u otros.

Ninguna limitación de riesgo es infalible. A pesar de las limitaciones de riesgo y controles de riesgos descritos en este documento, podrían ocurrir pérdidas como resultado de riesgos identificados o no identificados. La rentabilidad pasada no garantiza de ninguna manera la rentabilidad futura. Cierta información contenida en este documento identificada en las notas de pie de página ha sido obtenida de fuentes que consideramos fiables y se basa en las circunstancias actuales, condiciones del mercado y expectativas. No hemos verificado independientemente esta información y no podemos asegurar que sea exacta ni que esté completa.

La información contenida en este documento se presenta a la presente fecha. No refleja hechos, acontecimientos o circunstancias que pudieran haber surgido después de esa fecha. No tenemos ninguna obligación de actualizar este documento ni de corregir ningún error ni omisión. Las proyecciones financieras se han preparado y se presentan solamente con fines ilustrativos y no se considerará de ninguna manera que constituyen ningún pronóstico. Los mismos pueden ser afectados por cambios en el futuro en circunstancias económicas y de otro tipo, por lo que no se debería confiar ni basarse indebidamente en dichas proyecciones.

Las personas que reciban este documento no deberán tratar ni confiar en el contenido del mismo como si fuera asesoría legal, fiscal o de inversión y, para esto, se les recomienda que consulten a sus asesores profesionales. Ningún miembro de Fibra Nova acepta ningún tipo de responsabilidad por daños o pérdidas directas, indirectas, consecuenciales ni otras que surjan de ningún uso del presente documento ni comunicación adicional relacionada con el mismo. Ninguna referencia en este documento acerca de las oportunidades de inversión pasadas o propuestas deberá tomarse como una indicación de flujo futuro de operaciones. Las oportunidades de crecimiento aquí descritas no son necesariamente representativas de todas las potenciales inversiones, que pueden tener perspectivas y otros términos y condiciones significativamente diferentes. No se puede garantizar que estas oportunidades de crecimiento serán procuradas por Fibra Nova. Las declaraciones cualitativas relativas a entornos políticos, regulatorios, de mercado, y oportunidades están basadas en nuestra opinión, creencias y juicio. Dichas declaraciones no reflejan ni constituyen asesoramiento legal o conclusiones. Los aspectos relevantes de inversión reflejan nuestro juicio subjetivo de las características principales que hacen atractivas a las inversiones en el sector relevante. No representan una lista exclusiva de características y están inherentemente basadas en nuestra opinión y creencias basadas en nuestro análisis de información económica y de mercado y en nuestra experiencia en México.



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

Relación con inversionistas:
ir@fibra-nova.com

**FIBRA
NOVA**

