

REPORTE DE RESULTADOS

1T26



FIBRA
NOVA

// Contenido

Resumen de Resultados del Primer Trimestre de 2026	4
Información Relevante del Trimestre.....	5
Comentarios del Director General.....	6
Resultados Operativos	7
Diversificación geográfica del ingreso.....	7
Distribución por sector o giro	8
Composición por clientes principales.....	10
Rentas por moneda.....	10
Reservas territoriales.....	11
Proyectos en desarrollo.....	11
Vencimiento de contratos de arrendamiento.....	12
Inmuebles en operación.....	12
Resultados Financieros	13
Balance General	15
Ratios CNBV.....	16
Indicadores clave de la deuda.....	17
Distribuciones.....	18
Eventos Relevantes	19
Acerca de Fibra Nova	19
Política de distribuciones	20
Glosario de términos	20
Conferencia de resultados	21

FFO Amefibra	22
Estados Financieros	23
Estado de Situación Financiera (miles de pesos).....	23
Estado de Resultados Trimestral (miles de pesos).....	24
Estado de Situación Financiera (miles de dólares).....	25
Estado de Resultados Trimestral (miles de dólares).....	26
Contacto	27

Resultados del Primer Trimestre 2026

Chihuahua, Chihuahua, a 22 de abril de 2026 Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver Fiduciario del Fideicomiso F/2870 o Fibra Nova (BIVA: FNOVA), un fideicomiso mexicano de infraestructura y bienes raíces dedicado a adquirir, desarrollar, arrendar y administrar propiedades inmobiliarias anuncia sus resultados del primer trimestre.

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

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

Información Relevante del Primer Trimestre de 2026:

- El portafolio inmobiliario de Fibra Nova al 31 de marzo estaba compuesto por 125 propiedades.
- Al cierre del 1T26 se contaba con un total de 722,168 metros cuadrados de Área Bruta Rentable (ABR) y 2,118 hectáreas del portafolio agroindustrial.
- La tasa de ocupación es del 100%.
- Los ingresos totales ascendieron a \$396.7 millones de pesos (\$22.2 millones de dólares).
- El EBITDA ascendió a \$412.3 millones de pesos (\$23 millones de dólares).
- Durante el trimestre realizamos una distribución en efectivo por \$364.2 millones de pesos.

Información Relevante del Trimestre: Indicadores Financieros

	MXN			USD		
	1T25	1T26	Var %	1T25	1T26	Var %
Ingresos totales	387,005	396,702	2.5%	18,916	22,154	17.1%
Ingresos por rentas	376,652	381,083	1.2%	18,410	21,278	15.6%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	377,001	386,333	2.5%	18,428	21,576	17.1%
<i>Margen NOI %</i>	97.4%	97.4%		97.4%	97.4%	
EBITDA	414,103	412,337	-0.4%	20,199	22,997	13.9%
<i>Margen EBITDA %</i>	107.0%	103.9%		106.8%	103.8%	
Flujo de Operación (FFO)	332,289	374,403	12.7%	16,208	20,882	28.8%
Distribuciones [1]	328,926	369,147	12.2%	16,044	20,588	28.3%
Por CBFi:						
Distribuciones [1]	0.5541	0.6216		0.0270	0.0347	
Activo circulante	555,117	622,489				
Propiedades de Inversión	23,109,140	24,242,094				
Deuda	5,540,506	7,483,058				
Pasivo Total	5,729,071	7,641,105				
Patrimonio del Fideicomiso	17,991,551	17,276,301				
CBFi:						
CBFi en circulación	593,647,499	593,832,980				
Indicadores operativos						
Número de propiedades	123	125				
Área Bruta Rentable (ABR)	670,367	722,168				
Tasa de ocupación	100%	100%				
Plazo promedio de renta remanente	6.6	7.4				

[1] Las distribuciones del 1T26 son estimadas en base al FFO calculado.

*No incluye el portafolio agroindustrial.

Comentarios del Director General

Estimados inversionistas:

Al iniciar el 2026, enfrentamos un entorno de alta actividad y cambios constantes, donde la reconfiguración de las cadenas de suministro y los recientes movimientos geopolíticos han impulsado un dinamismo relevante en el sector industrial y en la economía en general.

En este contexto, en Fibra Nova comenzamos el año con una estrategia clara: mantener la eficiencia operativa, avanzar en proyectos clave y continuar consolidando un portafolio alineado a las nuevas condiciones del mercado.

Durante este trimestre, enfocamos nuestros esfuerzos en fortalecer las relaciones con nuestros inquilinos mediante la renovación de contratos clave, asegurando la estabilidad y continuidad de los ingresos. Asimismo, evaluamos nuevos desarrollos bajo esquemas Built-to-Suit (BTS), los cuales no solo complementan el portafolio existente, sino que también refuerzan nuestra presencia en regiones con alta demanda y crecimiento sostenido.

Al 31 de marzo de 2026, mantenemos un portafolio sólido integrado por 125 propiedades; en línea con esta solidez operativa, los resultados financieros del periodo reflejan un desempeño positivo, con ingresos de \$397 millones de pesos, y un FFO con un incremento de 18% en comparación con el mismo trimestre del año previo, alcanzando 392.1 millones de pesos, evidenciando la rentabilidad y estabilidad de nuestro modelo de negocio.

Así, iniciamos 2026 con pasos firmes, consolidando los avances alcanzados y enfrentando los nuevos retos con una estrategia clara y enfocada en el largo plazo. El trabajo realizado durante este primer trimestre fortalece nuestra posición y nos permite seguir construyendo valor de manera sostenida.

Finalmente, agradezco su confianza y continuo apoyo.

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 \$18.50 pesos por dólar. Se considera ocupación aquellos edificios que hayan sido rentados alguna vez y que se encuentran no vacantes.

Al 31 de marzo de 2026 nuestro portafolio estaba compuesto por 125 propiedades y un total de 722,168 metros cuadrados de ABR y 2,118 hectáreas del portafolio agroindustrial.

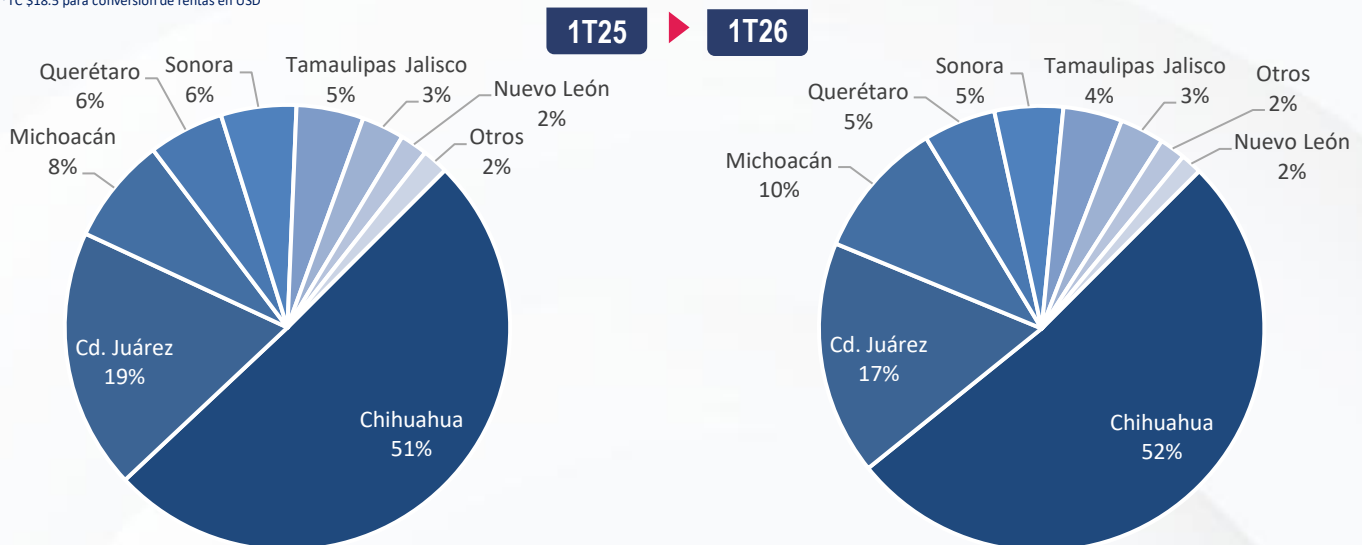
Diversificación geográfica del ingreso

Nuestro portafolio se encuentra diversificado geográficamente de la siguiente forma: el estado de Chihuahua con una mayor concentración al ubicarse en 68.5%, seguido por Michoacán con 10.1%, Querétaro con 5.2%, Sonora con 5.0%, y Tamaulipas con 4.3%.

Portafolio	Propiedades	ABR (m2)	Renta Anualizada*	% Ingresos	Renta Anualizada USD**	% Ocupación	Vigencia contratos
Chihuahua	36	285,211.2	614,880.8	38.4%	33,236.8	100%	9.7
Cd. Juárez	21	194,408.5	272,450.9	17.0%	14,727.1	100%	5.7
Sonora	14	54,643.9	79,415.7	5.0%	4,292.7	100%	6.2
Querétaro	5	23,174.1	83,731.5	5.2%	4,526.0	100%	3.1
Tamaulipas	6	49,438.9	68,334.0	4.3%	3,693.7	100%	4.6
Michoacán	2	52,212.7	161,023.6	10.1%	8,704.0	100%	7.5
Jalisco	3	26,630.4	51,198.0	3.2%	2,767.5	100%	2.1
Nuevo Leon	3	17,679.9	24,558.5	1.5%	1,327.5	100%	1.3
Otros	32	18,768.5	35,322.9	2.2%	1,909.3	100%	8.9
Total	122	722,168.2	1,390,915.8	86.9%	75,184.6	100%	7.4
Chihuahua Agro	3	2,118 ha	209,810.5	13.1%	11,341.1	100%	10.8
Total	125		1,600,726.3	100%	86,525.7	100%	7.4

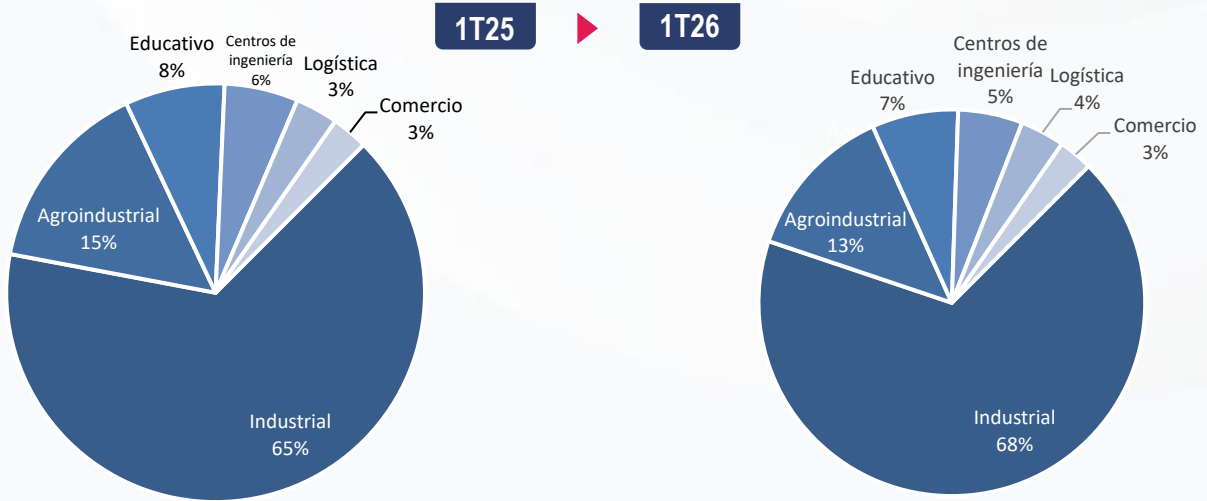
*miles de pesos

**TC \$18.5 para conversión de rentas en USD



Distribución por sector o giro

Fibra Nova mantiene una diversificación del ingreso en sectores económicos de alto dinamismo. Al 31 de marzo de 2026, el portafolio inmobiliario se encontraba distribuido de la siguiente forma: el 67.7% corresponde al sector industrial, 13.1% agroindustrial, 7.2% educativo, centros de ingeniería 5.4%, logística 3.7% y comercio 2.9%.



Portafolio	Propiedades	ABR (m2)	Renta Anualizada*	% Ingresos	Renta Anualizada USD**	% Ocupación	Vigencia contratos
Industrial	33	589,547.1	1,081,923.0	67.7%	58,482.3	100%	7.3
Educativo	3	43,081.8	115,755.2	7.2%	6,257.0	100%	3.3
Comercio	70	25,183.9	47,435.1	3.0%	2,564.1	100%	8.3
Logística	11	39,431.7	59,398.3	3.7%	3,210.7	100%	6.5
Centros de ingeniería	5	24,923.7	86,404.2	5.4%	4,670.5	100%	5.9
Total	122	722,168.2	1,390,915.8	87.0%	75,184.6	100%	7.4
Agroindustrial	3	2,118 ha	209,810.5	13.1%	11,341.1	100%	10.8
Total	125		1,600,726.3	100%	86,525.7	100%	7.4

*miles de pesos

**TC \$18.5 para conversión de rentas en USD

Portafolio Fibra Nova	1T25	1T26	Var %	4T25	Var %
Renta Promedio / sqft	USD	USD	%	USD	%
Industrial	8.38	8.59	2.5%	8.53	0.8%
Logística	6.39	6.58	3.0%	6.39	3.0%
Oficinas	15.65	15.65	0.0%	15.65	0.0%
	Ps.	Ps.	%	Ps.	%
Educativo	277.82	249.62	-10.2%	276.72	-9.8%
Comercial	173.19	174.99	1.0%	173.19	1.0%

Área bruta rentable y renta anualizada por sector o giro

Industrial	1T25	1T26	Var %	4T25	Var %
Número de Propiedades	31	33	6.5%	33	0.0%
ABR en m2	537,745	589,547	9.6%	589,547	0.0%
Renta Anualizada (MXN)	1,045,282	1,081,923	3.5%	1,124,198	-3.8%
Vigencia contratos	6.7	7.3	10.0%	7.6	-3.0%
Ocupación	100%	100%	0.0%	100%	0.0%
Educativo	1T25	1T26	Var %	4T25	Var %
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)	128,833	115,755	-10.2%	128,322	-9.8%
Vigencia contratos	2.8	3.3	19.1%	3.9	-13.7%
Ocupación	100%	100%	0.0%	100%	0.0%
Comercio	1T25	1T26	Var %	4T25	Var %
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)	46,947	47,435	1.0%	46,947	1.0%
Vigencia contratos	2.3	8.3	256.6%	8.5	-2.9%
Ocupación	100%	100%	0.0%	100%	0.0%
Logística	1T25	1T26	Var %	4T25	Var %
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)	54,707	59,398	8.6%	54,152	9.7%
Vigencia contratos	2.4	6.5	172.8%	6.5	0.7%
Ocupación	100%	100%	0.0%	100%	0.0%
Centros de Ingeniería	1T25	1T26	Var %	4T25	Var %
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)	92,611	86,404	-6.7%	92,504	-6.6%
Vigencia contratos	3.3	5.9	79.1%	6.0	-2.7%
Ocupación	100%	100%	0.0%	100%	0.0%
Portafolio Fibra Nova	1T25	1T26	Var %	4T25	Var %
Número de propiedades	120	122	1.7%	122	0.0%
ABR en m2	670,367	722,168	7.7%	722,168	0.0%
Renta Anualizada (MXN)	1,368,379	1,390,916	1.6%	1,442,861	-3.6%
Vigencia contratos	3.3	7.4	124.6%	7.6	-3.2%
Ocupación	100%	100%	0.0%	100%	0.0%

*No incluye portafolio agroindustrial

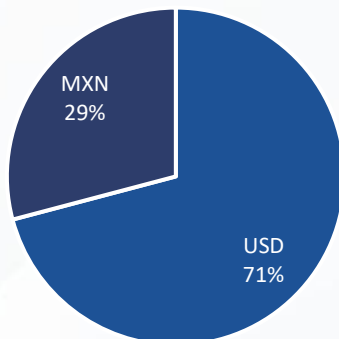
Composición por clientes principales

Al 31 de marzo de 2026 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	130,080.1	8.6	23.6%
	Grupo Bafar - Agroindustrial	Agroindustrial	Agroindustrial	BIVA	México	21,181,500.0	10.8	13.1%
2	Visteon	Centros de ingeniería	Automotriz	NYSE	E.U.A.	51,388.1	6.7	7.8%
3	Laureate	Educación	Universidad	Privada	E.U.A.	43,081.8	3.3	7.2%
4	ATI Ladish	Industrial	Metalúrgica	Privada	E.U.A.	23,059.5	8.3	4.5%
5	Stanley Black & Decker	Industrial	Herramientas	NYSE	E.U.A.	46,392.2	5.8	4.3%
6	Regal Rexnord	Industrial	Automotriz	NYSE	E.U.A.	28,426.1	13.6	4.3%
7	Cimpress	Industrial	Impresión Personalizada	Nasdaq	Irlanda	46,741.0	9.9	4.2%
8	Brake Parts Inc.	Industrial	Automotriz	Privada	E.U.A.	29,036.0	8.7	3.5%
9	ZF	Industrial	Automotriz	Privada	E.U.A.	22,252.5	7.4	3.2%
10	Emerson	Industrial	Electrónicos	NYSE	E.U.A.	28,622.2	10.0	2.9%
11	Essilor	Industrial	Instrumentos ópticos	ENXTPA	Francia	24,048.3	6.6	2.3%
12	Lear Corporation	Industrial	Automotriz	NYSE	E.U.A.	22,583.7	5.5	1.9%
13	Leggett & Platt Inc.	Industrial	Automotriz y Mobiliaria	NYSE	E.U.A.	31,311.4	1.3	1.8%
14	Fortune Brands	Industrial	Productos hogar	NYSE	E.U.A.	26,174.4	6.1	1.7%
15	Veritiv	Industrial	Logística	NYSE	E.U.A.	23,395.6	3.0	1.7%
16	BWI	Industrial	Automotriz	Privada	E.U.A.	16,950.2	5.8	1.5%
17	Electrolux	Industrial	Electrodomésticos	Nasdaq	Suecia	17,826.0	9.8	1.5%
18	Tecma	Industrial	Exportación	Privada	México	15,175.8	2.8	1.2%
19	RR Donnelley	Industrial	Electrónicos	Privada	Holanda	15,055.0	0.9	1.1%
20	Flexsteel	Industrial	Mobiliaria	Privada	E.U.A.	12,210.9	3.8	1.1%
21	Truper	Logística	Industria Ferretera	Privada	México	11,799.0	0.8	0.8%
22	Avant	Industrial	Electrónicos	Privada	E.U.A.	11,798.6	0.7	0.8%
23	BRP	Industrial	Automotriz	Nasdaq	Canadá	8,013.2	2.4	0.6%
24	Merkafon	Centros de ingeniería	Marketing	Privada	México	6,512.0	1.3	0.5%
25	Beckers	Industrial	Electrónicos	Privada	Suecia	5,001.4	1.2	0.5%
26	Internacional Paper	Logística	Empaques	NYSE	E.U.A.	5,805.6	2.9	0.4%
27	ERAE	Industrial	Automotriz	Privada	Corea del Sur	4,952.8	2.5	0.4%
28	Alt Technologies	Industrial	Automotriz	Privada	Holanda	5,749.0	2.5	0.4%
29	Hakkai	Industrial	Automotriz	Privada	Japón	5,087.9	0.3	0.4%
30	Weiss-Aug	Industrial	Plásticos	Privada	E.U.A.	2,637.9	1.2	0.3%
31	CEMEX	Centros de ingeniería	Construcción	BMV	México	1,000.0	1.6	0.2%

Rentas por moneda

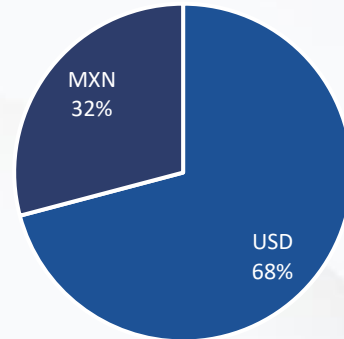
Al 31 de marzo de 2026, el porcentaje de los ingresos denominados en moneda nacional corresponde al 31.7% y el restante 68.3% a ingresos denominados en dólar estadounidense.



1T25



1T26



Reservas territoriales

Al cierre del primer trimestre de 2026 contábamos con un total de 249,130 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

21,180,000 m²

Proyectos en desarrollo

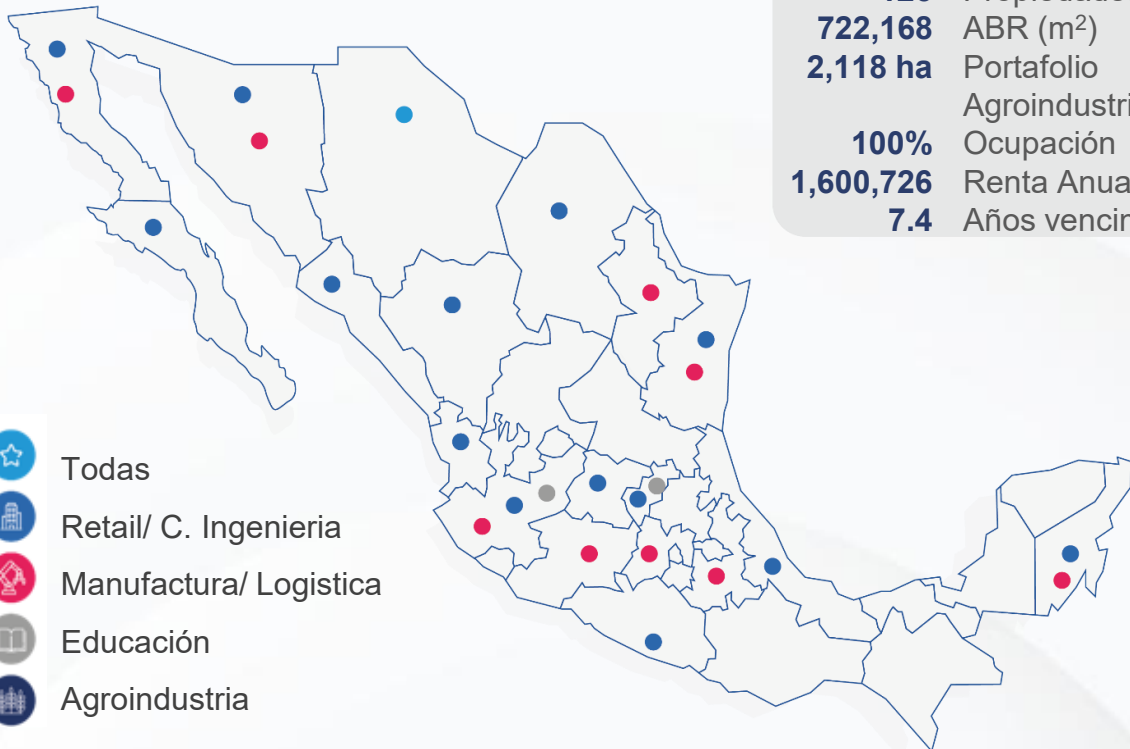
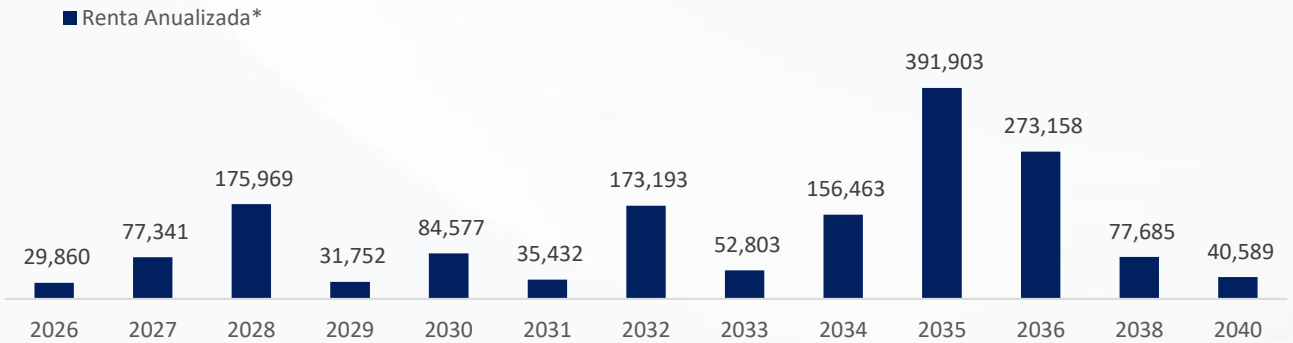
En nuestro pipeline de proyectos de desarrollo en renta se encuentran las naves Build to Suit (BTS), Especulativas y Reservas para futuras ampliaciones que se encuentran en la etapa de desarrollo en nuestros parques industriales de Chihuahua y Cd. Juárez.

Proyectos	Tipo	Segmento	Ubicación	ABR (m2)
Parque Norte Chihuahua/ Emerson	BTS (Built to Suit)	Industrial	Chihuahua	28,622
Juárez Park/ Vista Print	BTS (Built to Suit)	Industrial	Juárez	13,013
Juárez Park/ Vista Print	BTS (Built to Suit)	Industrial	Juárez	33,728
Parque Norte Chihuahua/ Nave C Fase II	Especulativo	Industrial	Chihuahua	16,771
Parque Tecnológico Bafar/ Nave A1	Especulativo	Industrial	Chihuahua	7,641
Parque Norte Chihuahua/ Nave K	Especulativo	Industrial	Chihuahua	14,730
Parque Norte Chihuahua/ Nave L	Especulativo	Industrial	Chihuahua	14,730
Parque Industrial Bafar II / Nave 02	Especulativo	Industrial	Juárez	22,431

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 estratégicamente escalonada, lo que significativamente contribuye a reducir el riesgo financiero asociado a sus vencimientos. Actualmente se encuentran en proceso de activa negociación los contratos con vencimiento del año actual y el ejercicio 2027.



- 20** Estados
- 125** Propiedades
- 722,168** ABR (m²)
- 2,118 ha** Portafolio Agroindustrial
- 100%** Ocupación
- 1,600,726** Renta Anualizada
- 7.4** Años vencimiento

Resultados Financieros

Ingresos Totales

Durante el primer trimestre, se generaron ingresos totales por un monto de \$396.7 millones, de los cuales \$381 millones corresponden a ingresos por rentas. En comparación con el mismo periodo del año anterior, se observa un incremento del 1.2%, superando los \$376.7 millones reportados en el primer trimestre de 2025. Este incremento se debe al inicio de los contratos de renta de diferentes propiedades en comparación con 2025, entre las que destacan la segunda fase de Regal Rexnord, Emerson y Vista Print; no obstante, el crecimiento reportado se vio limitado por el efecto del tipo de cambio, derivado de la apreciación del peso frente al dólar, siendo esta la moneda funcional del fideicomiso.

Análisis de propiedades iguales

Los ingresos por arrendamiento de propiedades iguales del primer trimestre de 2026 se mantuvieron en línea con el mismo periodo del año anterior, reflejando el efecto del tipo de cambio derivado de la apreciación del peso frente al dólar.

Gastos de operación y administración

En el trimestre, los gastos de operación alcanzaron la suma de \$10.4 millones de pesos, abarcando costos asociados a servicios, gestión de propiedades, mantenimiento y seguros.

Respecto a los gastos administrativos del periodo, se registró un total de \$27.6 millones de pesos, exhibiendo un incremento en comparación con los \$26.7 millones del mismo trimestre del año anterior. De este monto, \$15.6 millones corresponden a gastos incurridos por Fibra Nova en nombre de algunos inquilinos, los cuales fueron reembolsados.

Otros ingresos

En el transcurso del trimestre, se generó como ingreso extraordinario \$53.1 millones de pesos asociado principalmente a mejoras solicitadas por los inquilinos. Como resultado de esta situación, la utilidad de operación del trimestre se sitúa en \$411.9 millones de pesos. Este resultado se traduce en un margen del 103%.

Gasto y Producto Financiero

Los gastos por intereses aumentaron a \$20.4 millones, nivel que se mantiene alineado con la estrategia financiera del fideicomiso para respaldar el crecimiento de las propiedades.

En el trimestre presentamos una pérdida cambiaria por \$1.2 millones de pesos y registramos un beneficio por revaluación de propiedades por \$155.5 millones de pesos.

Utilidad neta e impuestos a la utilidad

Como resultado de lo anterior, la utilidad neta se situó en \$545.8 millones, reflejando una disminución en contraste con los \$577.1 millones reportados en el año anterior, derivado principalmente de un menor efecto favorable por tipo de cambio en comparación con el primer trimestre del año previo.

EBITDA

El EBITDA alcanzó la cifra de \$412.3 millones de pesos, exhibiendo un margen EBITDA del 104% en relación con los ingresos totales, manteniéndose en niveles similares a los del mismo periodo del año anterior. Por su parte, el EBITDA ajustado, es decir, sin el efecto extraordinario de las mejoras a propiedades solicitadas por los inquilinos, presenta un incremento del 2.4% en comparación con el mismo periodo del año anterior, reflejando un desempeño operativo estable, aun considerando el efecto del tipo de cambio.

NOI

El Ingreso Operativo Neto (NOI) se elevó a \$386.3 millones de pesos, mostrando un margen con respecto a los ingresos totales del 97.4%. Esta cifra denota un incremento del 2.5%, contrastando con los \$377 millones del ejercicio 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 \$374.4 millones, con un margen FFO de 94.4%. Para obtener información más detallada, se recomienda consultar la sección de anexos.

Balance General

Efectivo

Respecto a la posición de efectivo, al 31 de marzo de 2026 Fibra Nova contaba con \$496.8 millones de pesos.

Capital de Trabajo

A fecha del 31 de marzo de 2026, las cuentas pendientes de cobro a clientes alcanzaron la suma de \$30.7 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 \$83.8 millones de pesos, una importante recuperación contra el mismo periodo del año pasado.

Propiedades de inversión y otros activos no circulantes

Al cierre del 31 de marzo de 2026, las propiedades de inversión alcanzaron un valor total de \$24,242.1 millones de pesos. De este monto, \$1,179 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 \$643.4 millones de pesos.

	Portafolio inicial	Inversiones	Revaluación	Conversión de moneda	Portafolio 2026
Propiedades de Inversión	3,803,820	17,064,718	5,010,171	-	24,242,094

Deuda Bancaria

Al 31 de marzo de 2026, la deuda bancaria ascendía a \$7,483.1 millones. De los cuales el 100% corresponde a deuda bancaria denominada en dólares.

	Denominación	Tasa	Garantía	Vencimiento	Monto
BBVA	USD	5.35%	Si	31.12.2027	255,283
BBVA	USD	5.50%	Si	28.02.2028	331,021
Bancomext	USD	SOFR + 1.8%	Si	20.11.2028	325,349
Bancomext	USD	2.85%	Si	20.03.2028	481,290
Bancomext	USD	3.10%	Si	20.09.2028	223,583
Inbursa	USD	5.90%	Si	16.11.2027	1,810,330
Scotiabank	USD	3.60%	Si	24.02.2027	476,001
Scotiabank	USD	5.59%	Si	26.07.2029	368,055
MIFEL	USD	5.60%	Si	14.03.2030	355,446
Total Deuda Largo Plazo					4,626,357
- Porción circulante					553,407

*Cifras expresadas en miles de pesos

	Denominación	Tasa	Garantía	Vencimiento	Monto
HSBC	USD	SOFR + 1.25%	No	20.06.2026	362,066
HSBC	USD	SOFR + 1.25%	No	25.07.2026	362,066
HSBC	USD	SOFR + 1.25%	No	08.12.2026	524,996
BBVA	USD	SOFR + 1.15%	No	19.06.2026	181,033
Santander	USD	SOFR + 1.25%	No	29.09.2026	126,723
Santander	USD	SOFR + 1.25%	No	16.10.2026	123,102
Inbursa	USD	SOFR + 1.35%	No	16.10.2026	271,550
Banorte	USD	SOFR + 1.20%	No	19.02.2027	181,033
Inbursa	USD	SOFR + 1.35%	No	19.02.2027	362,066
Inbursa	USD	SOFR + 1.35%	No	25.03.2027	362,066
Total Deuda Corto Plazo					2,856,701

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

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

Al 31 de marzo de 2026, 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.

Índice de Cobertura

Ratios CNBV	FNOVA	Límite	Estatus
Endeudamiento (LTV)	30.0%	≤ 50%	Ok
Índice de cobertura del servicio de la deuda	24.24	≥ 1.0x	Ok
Nivel de apalancamiento	1.44		Ok

1T26

Efectivo y Equivalentes de Efectivo	31 de marzo de 2026	319,776
IVA por recuperar	31 de marzo de 2026	83,855
Utilidad de Operación después de Distribuciones*	Siguientes 4 trimestres	323,997
Líneas de Crédito Disponibles	31 de marzo de 2026	7,120,888
Pago de intereses*	Siguientes 4 trimestres	225,812
Amortización de Capital*	Siguientes 4 trimestres	97,927
Índice de cobertura del servicio de la deuda		24.24

Endeudamiento (LTV)

	1T25	2T25	3T25	4T25	1T26
Deuda total	5,540,506	5,655,741	5,974,489	6,546,528	7,483,058
Activos totales	23,720,622	23,128,979	23,154,543	23,882,249	24,917,406
Endeudamiento (LTV)	23.4%	24.5%	25.8%	27.4%	30.03%

Indicadores clave de la Deuda

1.5 años

Plazo promedio de la deuda

AA (mex)

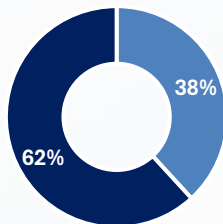
Calificación Crediticia

5.03%

Tasa de interés promedio ponderada

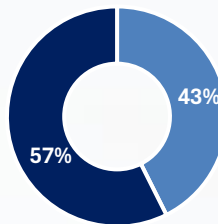
Composición de la deuda

Tipo de Plazo



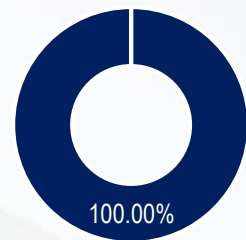
■ Corto Plazo ■ Largo Plazo

Tipo de Deuda



■ Variable ■ Fija

Tipo de Moneda



■ USD

Fondo de Recompra

Al 31 de marzo de 2026, el fondo de recompra se encontraba compuesto por 529,464 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 \$364,204,000 pesos con un factor de \$0.61336032726850 pesos por CBFi en circulación. Esta distribución corresponde al cuarto trimestre de 2025, la cual fue pagada en efectivo por Fibra Nova el 26 de febrero de 2026.

	2T24	3T24	4T24	1T25	2T25	3T25	4T25	1T26
CBFIs en circulación (en miles)	460,776	593,566	593,606	593,647	593,691	593,737	593,785	593,833
Precio del CBFi (inicio de año)	28.1	28.1	28.1	23.9	23.9	23.9	23.90	37.00
Precio del CBFi (cierre del trimestre)	28.15	23.86	23.9	25.77	26.94	28.39	37.00	36.52
Monto de la distribución (en miles)	264,939	256,825	303,688	306,922	328,926	346,609	360,490	364,204
Distribución por CBFi (trimestral)	0.5750	0.5574	0.5116	0.5170	0.5541	0.5838	0.6072	0.6134
Rendimiento de la distribución anualizada (inicio del año)	8.19%	7.93%	7.28%	8.65%	9.27%	9.77%	10.16%	6.63%



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 31 de marzo se han reconocido \$152.4 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 \$364,204,000 pesos con un factor de \$ 0.61336032726850 pesos por CBFi en circulación. Esta distribución corresponde al cuarto trimestre de 2025, la cual fue pagada en efectivo por Fibra Nova el 25 de febrero de 2026.

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 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 FIBRAS Inmobiliarias.

Conferencia de Resultados 1T26

Fibra Nova le extiende la invitación para participar en su conferencia trimestral para comentar los resultados del primer trimestre del 2026.

Dirigida por:

Guillermo de Jesús Medrano Artalejo, Director General.

Luis Carlos Piñón Reza, Director de Finanzas.

Fecha: 28 de abril 2026.

Hora: 17:00 h (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

eamortenkotter@gbm.com.mx



Martin Lara

martin.lara@miranda-gr.com

FFO Amefibra

Del 01 de enero al 31 de marzo de 2025 y 2026.

En miles de pesos.

	1T2025	1T2026
Ingresos por rentas del periodo	376,652	381,083
Otros ingresos operativos	10,353	15,619
Ingresos Totales	387,005	396,702
Gastos de operación	10,004	10,369
Ingreso Operativo Neto (NOI)	377,001	386,333
Gastos por cuenta del inquilino	10,353	15,619
Servicios de administración de propiedades	16,295	11,972
Otros gastos (ingresos)	(63,397)	(53,122)
Utilidad de operación	413,750	411,864
Gasto financiero	19,095	20,408
Producto financiero	(593)	(165)
Pérdida (utilidad) cambiaria	(26,687)	1,234
Revaluación de propiedades de inversión	(155,244)	(155,499)
Utilidad antes de impuestos	577,179	545,886
Impuestos	-	-
Utilidad neta	577,179	545,886
Depreciación y amortización	353	473
Revaluación de propiedades de inversión	(155,244)	(155,499)
Fluctuación cambiaria no realizada	(26,687)	1,234
Provisiones bono ejecutivo	85	25
Otros efectos	(63,397)	(17,716)
FFO	332,289	374,403
Margen FFO	88.2%	98.2%

Estados de Situación Financiera

Al 31 de marzo de 2025 y 2026.

En miles de pesos.

	2025	%	2026	%
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	492,406	2%	496,837	2%
Cuentas por cobrar	36,406	0%	30,745	0%
Impuestos por recuperar	20,013	0%	83,855	0%
Pagos anticipados	6,292	0%	11,052	0%
Activo circulante	555,117	2%	622,489	2%
Mobiliario y equipo	5,037	0%	4,563	0%
Propiedades de inversión	21,254,943	90%	23,063,077	93%
Propiedades en desarrollo	1,854,197	8%	1,179,017	5%
Activos por derechos de uso	2,353	0%	4,250	0%
Otros activos	48,975	0%	44,010	0%
Activo no circulante	23,165,505	98%	24,294,917	98%
Total Activo	23,720,622	100%	24,917,406	100%
Pasivos y Patrimonio				
Préstamos de instituciones financieras	327,333	1%	3,410,108	14%
Cuentas por pagar	159,298	1%	126,581	1%
Impuestos por pagar	454	0%	692	0%
Pasivo circulante	487,085	2%	3,537,381	14%
Préstamos de instituciones financieras a largo plazo	5,213,173	22%	4,072,950	16%
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	178	0%	128	0%
Pasivos por arrendamiento	2,709	0%	4,720	0%
Pasivo no circulante	5,241,986	22%	4,103,724	16%
Total Pasivo	5,729,071	24%	7,641,105	31%
Patrimonio contribuido	8,620,278	36%	7,220,049	29%
Fondo de recompra	(19,434)	0%	(14,367)	0%
Utilidades acumuladas	8,514,968	36%	11,238,706	45%
Utilidad del ejercicio	577,179	2%	545,895	2%
Otro resultado integral	298,564	1%	(1,713,960)	-7%
Participación no controladora	(4)		(22)	
Patrimonio del Fideicomiso	17,991,551	76%	17,276,301	69%
Pasivo y Patrimonio del Fideicomiso	23,720,622	100%	24,917,406	100%

Estados de Resultados Trimestral

Por los periodos del 01 de enero al 31 de marzo de 2025 y 2026.

En miles de pesos.

	2025	%	2026	%
Ingresos				
Ingresos por rentas del periodo	376,652	97.3%	381,083	96.1%
Otros ingresos operativos	10,353	2.7%	15,619	3.9%
Ingresos Totales	387,005	100.0%	396,702	100.0%
Gastos Operativos				
Gastos de operación	10,004	2.6%	10,369	2.6%
Total Gastos Operativos	10,004	2.6%	10,369	2.6%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	377,001	97.4%	386,333	97.4%
Gastos por cuenta del inquilino	10,353	2.7%	15,619	3.9%
Servicios de administración de propiedades	16,295	4.2%	11,972	3.0%
Otros gastos (ingresos)	(63,397)	-16.4%	(53,122)	-13.4%
Utilidad de operación	413,750	106.9%	411,864	103.8%
Gasto financiero	19,095	4.9%	20,408	5.1%
Producto financiero	(593)	-0.2%	(165)	0.0%
Pérdida (utilidad) cambiaria	(26,687)	-6.9%	1,234	0.3%
Revaluación de propiedades de inversión	(155,244)	-40.1%	(155,499)	-39.2%
Utilidad antes de impuestos	577,179	149.1%	545,886	137.6%
Impuestos	-	0.0%	-	0.0%
Utilidad neta	577,179	149.1%	545,886	137.6%
EBITDA	414,103	107.0%	412,337	103.9%

Estados de Situación Financiera

Al 31 de marzo de 2025 y 2026.

En miles de dólares (Tipo de cambio: \$18.17)

	2025	%	2026	%
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	24,137	2%	27,445	2%
Cuentas por cobrar	1,785	0%	1,698	0%
Impuestos por recuperar	981	0%	4,632	0%
Pagos anticipados	305	0%	611	0%
Activo circulante	27,208	2%	34,386	2%
Mobiliario y equipo	247	0%	252	0%
Propiedades de inversión	1,015,012	87%	1,275,194	93%
Propiedades en desarrollo	117,773	10%	63,904	5%
Activos por derechos de uso	115	0%	235	0%
Otros activos	2,404	0%	2,431	0%
Activo no circulante	1,135,551	98%	1,342,016	98%
Total Activo	1,162,759	100%	1,376,402	100%
Pasivos y Patrimonio				
Préstamos de instituciones financieras	16,045	1%	188,369	14%
Cuentas por pagar	7,810	1%	6,992	1%
Impuestos por pagar	22	0%	38	0%
Pasivo circulante	23,877	2%	195,399	14%
Préstamos de instituciones financieras a largo plazo	255,544	22%	224,984	16%
Otros pasivos con costo a largo plazo	-	0%	-	0%
Depósitos en garantía de clientes	1,271	0%	1,432	0%
Pasivos por beneficios a empleados	9	0%	7	0%
Pasivos por arrendamiento	133	0%	261	0%
Pasivo no circulante	256,957	22%	226,684	16%
Total Pasivo	280,834	24%	422,083	31%
Patrimonio contribuido	458,456	39%	384,698	28%
Fondo de recompra	(1,114)	0%	(828)	0%
Utilidades acumuladas	430,401	37%	574,264	42%
Utilidad del ejercicio	28,232	2%	30,236	2%
Otro resultado integral	(34,050)	-3%	(34,050)	-2%
Participación no controladora	-	0%	(1)	0%
Patrimonio del Fideicomiso	881,925	76%	954,319	69%
Pasivo y Patrimonio del Fideicomiso	1,162,759	100%	1,376,402	100%

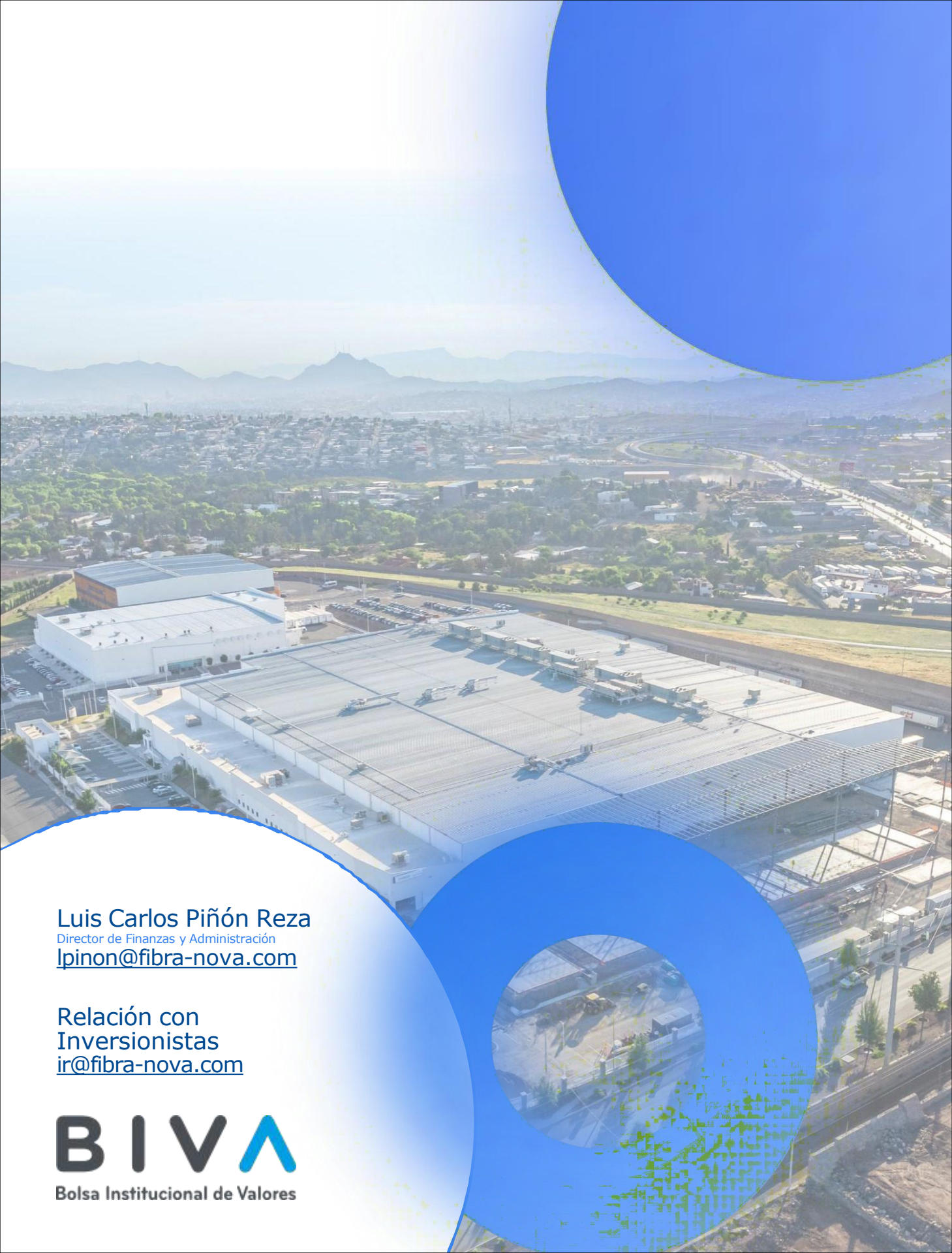
Estados de Resultados Trimestral

Por los periodos del 01 de enero al 31 de marzo de 2025 y 2026.

En miles de dólares.

	2025	%	2026	%
Ingresos				
Ingresos por rentas del periodo	18,410	97.3%	21,278	96.0%
Otros ingresos operativos	506	2.7%	876	4.0%
Ingresos Totales	18,916	100.0%	22,154	100.0%
Gastos Operativos				
Gastos de operación	488	2.6%	578	2.6%
Total Gastos Operativos	488	2.6%	578	2.6%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	18,428	97.4%	21,576	97.4%
Gastos por cuenta del inquilino	506	2.7%	872	3.9%
Servicios de administración de propiedades	796	4.2%	670	3.0%
Otros gastos (ingresos)	(3,096)	-16.4%	(2,922)	-13.2%
Utilidad de operación	20,222	106.9%	22,956	103.6%
Gasto financiero	934	4.9%	1,138	5.1%
Producto financiero	(29)	-0.2%	(10)	0.0%
Pérdida (utilidad) cambiaria	(1,304)	-6.9%	183	0.8%
Revaluación de propiedades de inversión	(7,610)	-40.2%	(8,590)	-38.8%
Utilidad antes de impuestos	28,231	149.2%	30,235	136.5%
Impuestos	-	0.0%	-	0.0%
Utilidad neta	28,231	149.2%	30,235	136.5%
EBITDA	20,199	106.8%	22,997	103.8%

Tipo de cambio promedio: \$17.21.



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

Relación con
Inversionistas
ir@fibra-nova.com

BIVA
Bolsa Institucional de Valores