



F I B R A N O V A[®]



Resultados del Tercer Trimestre 2017.

Chihuahua, Chihuahua, a 27 de octubre de 2017 Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver Fiduciario del Fideicomiso F/2870 o Fibra Nova. (BMV: FNOVA) fideicomiso mexicano de infraestructura y bienes raíces dedicado a adquirir, desarrollar, arrendar y administrar propiedades inmobiliarias anuncia sus resultados de la fecha de la Oferta Publica Inicial del día 3 de Agosto al 30 de Septiembre del 2017.

Las cifras presentadas en este reporte han sido preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en ingles) y en términos nominales. Adicionalmente, los resultados financiero 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 3 de Agosto al 30 de Septiembre del 2017:

- El portafolio inmobiliario de Fibra Nova al 30 de septiembre esta compuesto por 81 propiedades.
- Al cierre del 3T17 registro un total de 217,562.4 metros cuadrados de Área Bruta Rentable (ABR).
- La tasa de ocupación es del 100%
- Ingresos Totales ascendieron a \$46.3 millones de pesos.
- Ingreso Operativo Neto (ION) fue de \$44.9 millones de pesos.
- EBITDA ascendió a \$42.3 millones de pesos.
- Utilidad neta cerró en \$48.4 millones de pesos.
- Flujo de Operación (FFO) se ubicó en \$48.4 millones de pesos.
- Durante el trimestre se llevó a cabo la inauguración de Unitec Campus Querétaro.

Indicadores Operativos

IIIT17

Número de Propiedades	81
Área Bruta Rentable (ABR)	217,562
Tasa de Ocupación	100%
Renta Promedio / metro cuadrado	1,620.4
Plazo promedio de renta remanente	9.1

Indicadores Financieros

IIIT17

Ingresos por rentas	45,991
Otros ingresos	301
Ingreso Operativo Neto (ION)	44,949
Margen ION %	97%
EBITDA	42,273
Margen EBITDA %	91%
Flujo de la Operación (FFO)	48,374
Margen FFO %	104%
Flujo de la Operación Ajustado (AFFO)	48,148
Margen AFFO %	104%
Distribuciones	-
Distribuciones por CBFI*	-
CBFIs en circulación al cierre del periodo	241,910,714

Comentarios del Director General

Estimados inversionistas

Es para mi motivo de gran alegría darles la bienvenida a Fibra Nova , un fideicomiso de bienes raíces con clave de cotización FNOVA17, y poder compartir con ustedes el resultado de nuestros primeros días de operación.

Fibra Nova quedó establecido como FIBRA al lograr su Oferta Pública Inicial (OPI) de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs) el 3 de agosto de 2017, con un enfoque en el desarrollo, arrendamiento y administración de inmuebles en regiones y sectores con dinamismo económico y que capturan el beneficio del bono demográfico.

La oferta publica inicial (OPI) de Fibra Nova, consistió en un total de mil 220 millones de pesos colocando 241.9 millones de certificados a un precio de Ps. 19.5 por CBFI. Esta transacción corresponde a la decimo segunda colocación de un FIBRA en la BMV.

Con los recursos de la colocación Fibra Nova adquirió su portafolio inicial representado por un total de 217,562 metros cuadrados de área bruta rentable (ABR) compuesta por 81 activos inmobiliarios, incluyendo propiedades destinadas al sector consumo, oficinas, manufactura, logística y educativo, ubicadas de forma estratégica en 40 ciudades de 19 entidades federativas de México, las cuales se encuentran ocupados al 100%.

El modelo de negocio de Fibra Nova está cimentado en la adquisición, desarrollo y arrendamiento de inmuebles con base en la calidad crediticia de los inquilinos, contratos de larga duración, la ubicación, plaza y especificaciones constructivas del inmueble; todo lo anterior acompañado de un sólido gobierno corporativo, permite generar un portafolio inmobiliario que construya valor, manteniendo una diversificación en las zonas geográficas mas importantes del país y con inquilinos que participan en las actividades económicas de mayor crecimiento.

Contamos con una plataforma de administración internalizada que permite maximizar las ganancias en eficiencias, el apalancamiento operativo y mejores márgenes de utilidad para el Fideicomiso, los cuales, consecuentemente, se traducen en mayores beneficios para el inversionista.

Es por esto que en Fibra Nova consideramos que la calidad de nuestro portafolio y nuestros planes de crecimiento, nos posicionan como una gran opción de inversión.

Guillermo Medrano

Director General



Resultados Operativos

Diversificación geográfica del ingreso

Al cierre del tercer trimestre de 2017, la diversificación geográfica del ingreso se muestra en la siguiente tabla siendo el estado de Chihuahua el que tiene una mayor concentración con 49.9%.

	Propiedades	ABR (m2)	Renta Anualizada*	% Ingresos	% Ocupación	Vigencia contratos
Chihuahua	29	104,306.7	176,044.2	49.9%	100.0%	8.5
Michoacan	1	42,892.2	69,452.0	19.7%	100.0%	9.9
Jalisco	3	21,053.4	33,027.6	9.4%	100.0%	10.5
Queretaro	2	8,554.0	23,989.8	6.8%	100.0%	10.4
Nuevo Leon	3	17,393.7	21,203.5	6.0%	100.0%	6.9
Otros	43	23,362.4	28,817.0	8.2%	100.0%	9.3
Total	81	217,562.4	352,534.0	100.0%	100.0%	9.1

*miles de pesos

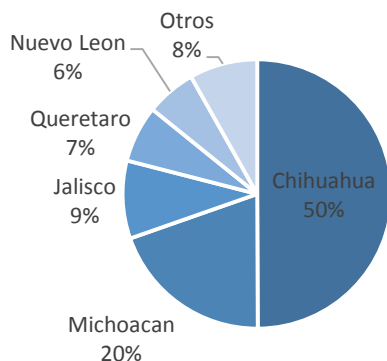
Distribución por arrendatario, sector o giro

Fibra Nova mantiene una diversificación del ingreso en sectores económicos de alto dinamismo. Por el periodo comprendido entre el 3 de agosto y el 30 de septiembre, el ingreso de Fibra Nova se encontraba distribuido de la siguiente forma, el 55.3% corresponde al sector industrial, 21.8% educativo, retail 9.3% y 5.1% al sector logística.

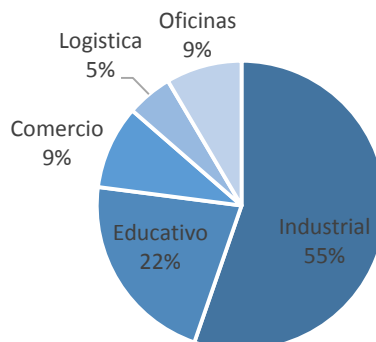
	Propiedades	ABR (m2)	Renta Anualizada*	% Ingresos	% Ocupación	Vigencia contratos
Industrial	8	133,843.3	194,906.0	55.3%	100.0%	8.6
Educativo	3	31,927.8	76,708.2	21.8%	100.0%	10.2
Comercio	61	22,761.9	32,952.1	9.3%	100.0%	9.3
Logística	8	20,663.7	18,024.9	5.1%	100.0%	8.5
Oficinas	1	8,365.7	29,942.9	8.5%	100.0%	9.0
Total	81	217,562.4	352,534.0	100.0%	100.0%	9.1

*miles de pesos

Distribución geográfica



Distribución por sector



Resultados Operativos

Composición por clientes principales

Fibra Nova mantiene una amplia diversificación de clientes de alta calidad crediticia. Al cierre del 3T17, el porcentaje de los ingresos por los principales clientes se muestra a continuación.

	Propiedades	ABR (m2)	Renta Anualizada*	% Ingresos	% Ocupación	Vigencia contratos
Bafar	69	111,785.4	190,704.7	54.1%	100.0%	9.5
Laureate	3	31,927.8	76,708.2	21.8%	100.0%	10.2
Visteon	2	28,601.4	32,599.8	9.2%	100.0%	10.7
RR Donelly	1	15,055.0	20,765.8	5.9%	100.0%	1.4
Truper	2	11,799.0	8,686.1	2.5%	100.0%	7.7
Otros	4	18,393.7	23,069.5	6.5%	100.0%	6.4
Total	81	217,562.4	352,534.0	100.0%	100.0%	9.1

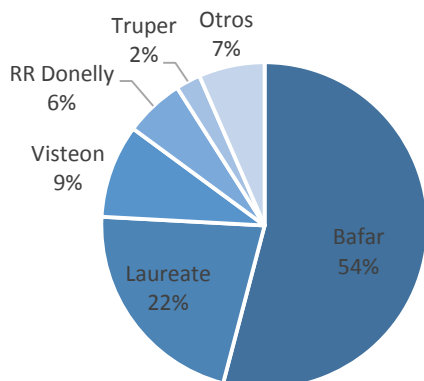
Rentas en moneda en dólares

Al cierre del 3T17, el porcentaje de los ingresos denominados en moneda nacional corresponde al 77.8 % y el restante a ingresos denominados en dólar estadounidense.

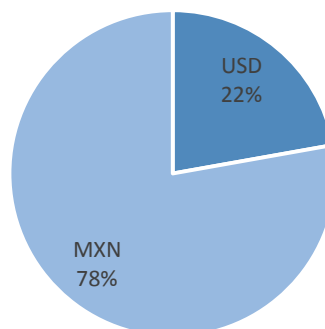
	Propiedades	ABR (m2)	Renta Anualizada*	% Ingresos	% Ocupación	Vigencia contratos
USD	6	61,050.1	78,262.6	22.2%	100.0%	6.7
MXN	75	156,512.3	274,271.5	77.8%	100.0%	9.7
Total	81	217,562.4	352,534.0	100.0%	100.0%	9.1

*miles de pesos

Distribución por arrendatario



Distribución por moneda



Resultados Financieros

Fibra Nova es un fideicomiso de reciente creación por lo cual para efectos del presente documento no se cuenta con información comparativa de periodos anteriores.

Ingresos Totales

En estos casi dos meses de operación, los ingresos totales ascendieron a \$ 46.3 millones los cuales corresponden \$ 46 millones a ingresos por rentas de los inmuebles administrados y \$0.3 millones a otros ingresos, principalmente servicios y cuotas adicionales cobrados a los inquilinos.

Gastos de operación

Los gastos de operación durante el periodo fueron \$ 1.3 millones, los cuales corresponden a gastos propios de la operación directa del inmueble como lo son gastos de administración y servicios, mantenimientos y seguros correspondientes al periodo. En cuanto a gastos por impuesto predial, en este periodo no se registró ningún egreso por este concepto ya que no se tenía ningún adeudo por todo el ejercicio 2017 al momento de la creación de Fibra Nova.

Gastos de administración

En cuanto a los gastos de administración ascendieron a \$ 2.7 millones de pesos, y corresponde a los servicios prestados por nuestro administrador.

ION

Durante 3T17, el ingreso operativo neto (ION) ascendió a \$44.9 millones de pesos. El margen ION en relación a los ingresos totales es del 97.1%.

EBITDA

El EBITDA (UAFIDA) ascendió en este periodo a \$42.3 millones de pesos con un margen EBITDA de 91.3% en relación a los ingresos totales. Durante el periodo no se registró un gasto por depreciaciones y amortizaciones.

Gasto y Producto Financiero

Los gastos por intereses ascendieron a \$4.1 millones de pesos derivados de los préstamos de largo plazo, los productos financieros ascendieron a \$10.1 millones como consecuencia de la inversión de los recursos obtenidos en la colocación inicial, mantenidas a la fecha en instrumentos de corto plazo dentro de lo permitido por la regulación vigente. Finalmente se tiene una utilidad cambiaria por \$0.1 millones como consecuencia de la depreciación del peso frente al dólar durante el periodo.

Utilidad Neta

Por lo anterior la utilidad neta al 3T17 fue \$48.4 millones de pesos presentando un margen de 104.5%.

FFO y AFFO

El FFO para el tercer trimestre se posiciono en \$48.4 millones. El margen FFO se posiciono en 104.5%. Adicionalmente el AFFO para el tercer trimestre del año fue de \$48.1 millones. El margen AFFO se posiciono en 104%.

III T17

Utilidad neta		48,374
Depreciación y amortización	-	-
Utilidad Venta de propiedades	-	-
FFO		48,374
Fluctuacion cambiaria	-	103
Provisiones		123
Ajuste lineal de ingresos por arrendamiento	-	-
Capex	-	-
AFFO		48,148

Distribuciones por CBFIs

Al 30 de septiembre de 2017, Fibra Nova no ha declarado distribuciones.

Balance General

- Efectivo

Respecto a la posición de efectivo Fibra Nova cuenta con \$1,092.5 millones de pesos al 30 de septiembre de 2017. Los principales movimientos de efectivo corresponden a los generados por las actividades de operación y al recibido en la oferta pública inicial.

- Deuda

Al 30 de septiembre de 2017, la deuda bancaria ascendió a \$295.1 millones. El costo promedio de la deuda a largo plazo es de 8%. La deuda esta denominada en su totalidad en moneda nacional y corresponde únicamente a préstamos bancarios de largo plazo.

Deuda de Largo Plazo

	Denominación	Tasa	Vencimiento	Monto
BBVA Bancomer	Mxn	7.80%	30.09.2026	173,263
BBVA Bancomer	Mxn	8.30%	30.11.2022	121,812
Total Deuda Largo Plazo				295,075
- Porción circulante				21,277

*Cifras expresadas en miles de pesos

Los principales indicadores financieros al 30 de septiembre de 2017 son los siguientes:

	III T17
Cobertura de Intereses	10.25
Razón Apalancamiento	12%
Deuda a Activos Totales	6%

Apalancamiento (LTV)

Deuda total	295,075
Activos Totales	5,154,237
Apalancamiento (LTV)	6%

Índice de Cobertura

Efectivo y Equivalente de Efectivo	1,092,491
IVA por recuperar	249,683
Utilidad de Operación despues Distribuciones*	42,567
Lineas de Credito Revolventes Disponibles	-
Pago de intereses*	36,596
Amortización de Capital*	-
Gasto de Capital Recurrente*	-
Gasto de Desarrollo*	-

Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda	37.8
---	-------------

*Estimado próximos 6 trimestres

Al 30 de septiembre Fibra Nova se encontraba en cumplimiento de los indicadores financieros estipulados en el anexo AA de la circular única de emisoras.

Así mismo, Fibra Nova cuenta con dos 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:

- Razón cobertura de pago: El flujo de rentas sobre la amortización de capital y pago de intereses ordinarios no deberá ser menor a 1.25
- Razón de apalancamiento: Mantener durante la vigencia del contrato una relación de pasivo total a capital contable ($\text{Pasivo Total} / \text{Capital Contable}$) no mayor a 3.85
- Cobertura de intereses: Mantener durante la vigencia del contrato una relación de utilidad operativa más depreciación del ejercicio (UAFIR) a gastos financieros netos ($\text{UAFIR} / \text{Gastos Financieros netos}$) no menor a 1.6.

Al 30 de septiembre de 2017, Fibra Nova se encontraba en cumplimiento de sus obligaciones financieras estipuladas en sus contratos de crédito.

Eventos Relevantes:

Fibra Nova se constituyó bajo el fideicomiso F/2870 celebrado el 10 de julio de 2017 con Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple en su carácter de fiduciario y se designó a Monex Casa de Bolsa como representante común de los tenedores.

El 3 de agosto de 2017, Fibra Nova realizó la oferta pública inicial de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios en la Bolsa Mexicana de Valores bajo el símbolo FNOVA17. El precio de colocación fue de \$ 19.5 pesos por certificado.

El día 8 de septiembre de 2017 se llevó a cabo la inauguración del complejo educativo arrendado a la Universidad Tecnológica de México (Unitec) en ceremonia presidida por el mandatario estatal de Querétaro, el MVZ Francisco Dominguez Servien, el Ing. Manuel Campuzano Treviño Rector de la UNITEC, y Guillermo Medrano Artalejo Director General de Fibra Nova.

La UNITEC Campus Querétaro, cuenta con una superficie bruta arrendable de 7,554 metros cuadrados y forma parte de los desarrollos inmobiliarios del portafolio inicial. Este inmueble se encuentra localizado en el municipio de Santiago de Querétaro y fue construido bajo el esquema Build to Suit con una inversión de casi \$250 millones de pesos y cuenta con un contrato de arrendamiento a 11 años.

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.

Estado de Situación Financiera

Al 30 de septiembre de 2016 y 2017

	2017	%
Activos		
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,092,491	21%
Cuentas por Cobrar	7,848	0%
Impuestos por recuperar	249,683	5%
Pagos anticipados	283	0%
Activo Circulante	1,350,305	26%
Propiedades, Planta y Equipo	67	0%
Propiedades de Inversión	3,803,820	74%
Otros activos	45	0%
Activo No Circulante	3,803,932	74%
Total Activo	5,154,237	100%
Pasivos y Capital Contable		
Prestamos de instituciones financieras	21,277	0%
Cuentas por pagar	263,122	5%
Impuestos por pagar	59	0%
Pasivo Circulante	284,458	6%
Prestamos de instituciones financieras a largo plazo	273,798	5%
Otros pasivos largo plazo	8,612	0%
Pasivo No Circulante	282,410	5%
Total Pasivo	566,868	11%
Aportaciones de los Fideicomitentes	4,538,995	88%
Utilidades Acumuladas	-	0%
Utilidad del Ejercicio	48,374	1%
Capital Contable	4,587,369	89%
Pasivo y Capital	5,154,237	100%

Estado de Resultados Integrales

Por los periodos terminados el 30 de septiembre de 2017

	3T2017	%
Ingresos		
Ingresos por rentas de periodo	45,991	99.3%
Otros ingresos operativos	301	0.7%
Ingresos Netos	46,292	100.0%
Gastos Operativos		
Gastos administrativos	1,077	2.3%
Gastos operación	242	0.5%
Predial	-	0.0%
Seguros	24	0.1%
Otros gastos	-	0.0%
Total Gastos Operativos	1,343	2.9%
Ingreso Operativo Neto (ION)	44,949	97.1%
Servicios de administración de propiedades	2,676	5.8%
Utilidad de Operación	42,273	91.3%
Gasto Financiero	4,123	8.9%
Producto Financiero	(10,121)	-21.9%
Utilidad (perdida) cambiaria	(103)	-0.2%
Utilidad antes de impuestos	48,374	104.5%
Impuestos	-	0.0%
Utilidad neta	48,374	104.5%
EBITDA	42,273	91.3%

Contacto:

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



KM 7.5 CARRETERA A CUAUHTÉMOC
COLONIA LAS ANIMAS C.P. 31450
CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, MÉXICO

TEL: 614.439.01.00

WWW.FNOVA.COM.MX