



F I B R A N O V A[®]



Resultados del Cuarto Trimestre 2017.

Chihuahua, Chihuahua, a 26 de febrero de 2018 Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver Fiduciario del Fideicomiso F/2870 o Fibra Nova. (BMV: FNOVA) fideicomiso mexicano de infraestructura y bienes raíces dedicado a adquirir, desarrollar, arrendar y administrar propiedades inmobiliarias anuncia sus resultados del cuarto trimestre al 31 de Diciembre 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 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 Cuarto Trimestre del 2017:

- El portafolio inmobiliario de Fibra Nova al 31 de diciembre esta compuesto por 83 propiedades.
- Al cierre del 4T17 registro un total de 234,471.5 metros cuadrados de Área Bruta Rentable (ABR).
- La tasa de ocupación es del 100%
- Ingresos Totales ascendieron a \$94.2 millones de pesos.
- Ingreso Operativo Neto (ION) fue de \$91.4 millones de pesos.
- EBITDA acumulado ascendió a \$86.9 millones de pesos.
- Utilidad neta cerró en \$89.3 millones de pesos.
- Flujo de Operación (FFO) se ubicó en \$89.3 millones de pesos.

Indicadores Operativos

	IIIT17	IVT17
Número de Propiedades	81	83
Área Bruta Rentable (ABR)	217,562	234,472
Tasa de Ocupación	100%	100%
Renta Promedio / metro cuadrado	1,620	1,842
Plazo promedio de renta remanente	9.1	9.0

Indicadores Financieros

	IIIT17	IVT17
Ingresos por rentas	45,991	93,691
Otros ingresos	301	460
Ingreso Operativo Neto (ION)	44,949	91,421
<i>Margen ION %</i>	97%	97%
EBITDA	42,273	86,869
<i>Margen EBITDA %</i>	91%	92%
Flujo de la Operación (FFO)	48,374	89,270
<i>Margen FFO %</i>	104%	95%
Flujo de la Operación Ajustado (AFFO)	48,148	88,860
<i>Margen AFFO %</i>	104%	94%
Distribuciones	-	48,148
Distribuciones por CBFI*	-	0.20

CBFIs en circulación al cierre del periodo

241,910,714

Comentarios del Director General

Estimados inversionistas

El 2017 ha sido un año de logros para los compromisos que asumimos en la colocación, es por ello motivo de orgullo poder presentarles los resultados de Fibra Nova.

En términos operativos, cerramos el periodo que inició con la colocación de nuestra Fibra el 3 de agosto de 2017, con ingresos acumulados por \$ 140.4 millones de pesos. Así mismo el FFO acumulado se posicionó en \$137.6 con un margen del 98% mientras el AFFO acumulado ascendió a \$ 137.0 millones de pesos con un margen de 97.6%

En términos de adquisiciones, en 2017 llevamos a cabo importantes inversiones como lo son: las adquisiciones de los inmuebles Visteon Corporation y Teleperformance. Así mismo, logramos acuerdos para la expansión de algunos de nuestros contratos.

Nuestro portafolio, ahora compuesto por 83 propiedades con un total de 234,472 metros cuadrados de área bruta rentable (ABR), incluye propiedades destinadas al sector consumo, oficinas, manufactura, logística y educativo, ubicadas en 40 ciudades estratégicas, en 19 entidades federativas en el país. La ocupación es del 100%, contratos con vigencia promedio remanentes de 9 años.

Adicionalmente, con las inversiones anunciadas el dos enero del 2018, hemos invertido la totalidad de los recursos obtenidos en la colocación, cumpliendo así con el 98% del compromiso del NOI para el año 2018.

Con los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del 2017, firmados en los primeros 5 meses de operación de Fibra Nova, se garantiza el pago de un dividendo superior al 8% durante el año 2018.

Es una gran satisfacción concluir el año cumpliendo con los compromisos asumidos el 3 de Agosto de 2017. Por todo lo anterior tenemos la certeza de la capacidad del equipo directivo, los miembros del comité técnico y de nuestro modelo de negocio.

Nuevamente agradezco la confianza depositada en nosotros,

Sinceramente

Guillermo Medrano

Director General



Resultados Operativos

Diversificación geográfica del ingreso

Al cierre del cuarto trimestre de 2017, el ingreso de Fibra Nova se encontraba distribuido geográficamente de la siguiente forma: el estado de Chihuahua con una mayor concentración al ubicarse en 52.8%, seguido por Michoacán con 16.2%, Jalisco con 8.2%, Querétaro 5.9% y Nuevo Leon 5.5%.

	Propiedades	ABR (m2)	Renta Anualizada*	% Ingresos	NOI Anualizado	% Ocupación	Vigencia contratos
Chihuahua	30	110,818.7	227,919.7	52.8%	221,310.0	100.0%	8.5
Michoacan	1	42,596.0	70,018.0	16.2%	67,987.4	100.0%	9.7
Jalisco	3	21,053.4	35,217.3	8.2%	34,196.0	100.0%	10.3
Queretaro	2	8,554.0	25,537.8	5.9%	24,797.2	100.0%	10.6
Nuevo Leon	3	17,393.7	23,942.1	5.5%	23,247.7	100.0%	6.6
Otros	44	34,055.8	49,327.6	11.4%	47,897.1	100.0%	9.2
Total	83	234,471.5	431,962.4	100.0%	419,435.5	100.0%	9.0

*miles de pesos

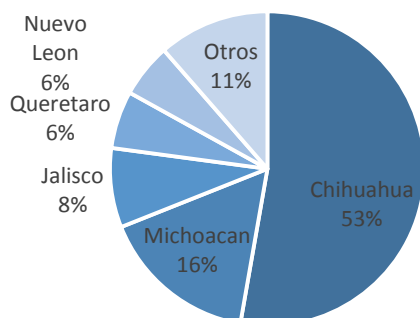
Distribución por sector o giro

Fibra Nova mantiene una diversificación del ingreso en sectores económicos de alto dinamismo. El ingreso de Fibra Nova se encontraba distribuido de la siguiente forma: el 55.7% corresponde al sector industrial, 19.4% educativo, oficinas 9.2%, retail 8.5% y 7.2% al sector logística.

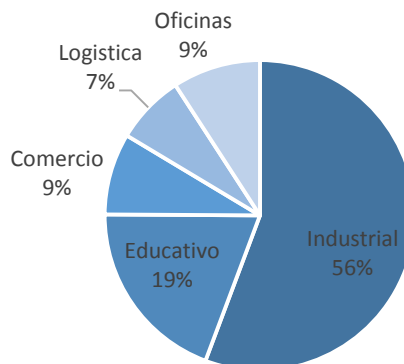
	Propiedades	ABR (m2)	Renta Anualizada*	% Ingresos	NOI Anualizado	% Ocupación	Vigencia contratos
Industrial	9	137,830.3	240,645.9	55.7%	233,667.2	100.0%	9.0
Educativo	4	32,927.8	83,741.2	19.4%	81,312.7	100.0%	10.0
Comercio	62	23,455.2	36,724.7	8.5%	35,659.6	100.0%	9.0
Logistica	7	26,380.6	31,269.7	7.2%	30,362.9	100.0%	8.6
Oficinas	1	13,877.7	39,580.9	9.2%	38,433.1	100.0%	7.6
Total	83	234,471.5	431,962.4	100.0%	419,435.5	100.0%	9.0

*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 4T17, el porcentaje de los ingresos por los principales clientes se muestra a continuación.

	Propiedades	ABR (m2)	Renta Anualizada*	% Ingresos	NOI Anualizado	% Ocupación	Vigencia contratos
Grupo Bafar	69	111,489.2	226,809.3	52.5%	220,231.9	100.0%	9.6
Laureate	3	31,927.8	81,793.9	18.9%	79,421.9	100.0%	10.0
Visteon	3	39,294.8	55,365.4	12.8%	53,759.8	100.0%	11.0
RR Donnelly	1	15,055.0	23,534.5	5.4%	22,852.0	100.0%	1.2
Truper	2	11,799.0	8,927.4	2.1%	8,668.5	100.0%	7.6
Otros	5	24,905.7	35,531.8	8.2%	34,501.4	100.0%	6.5
Total	83	234,471.5	431,962.4	100.0%	419,435.5	100.0%	9.0

*miles de pesos

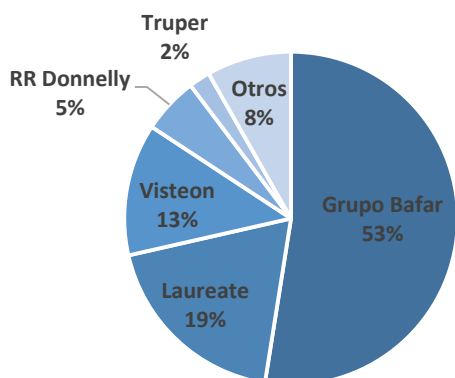
Rentas en moneda en dólares

Al 31 de diciembre, el porcentaje de los ingresos denominados en moneda nacional corresponde al 74% y el restante 26% a ingresos denominados en dólar estadounidense.

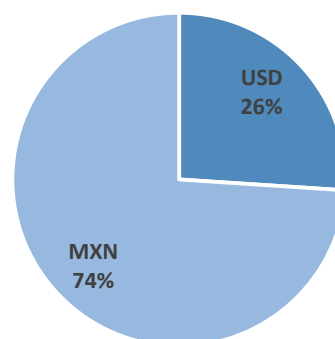
	Propiedades	ABR (m2)	Renta Anualizada*	% Ingresos	NOI Anualizado	% Ocupación	Vigencia contratos
USD	8	78,255.5	112,484.5	26.0%	109,222.4	100.0%	7.4
MXN	75	156,216.1	319,477.9	74.0%	310,213.1	100.0%	9.6
Total	83	234,471.5	431,962.4	100.0%	419,435.5	100.0%	9.0

*miles de pesos

Distribución por arrendatario

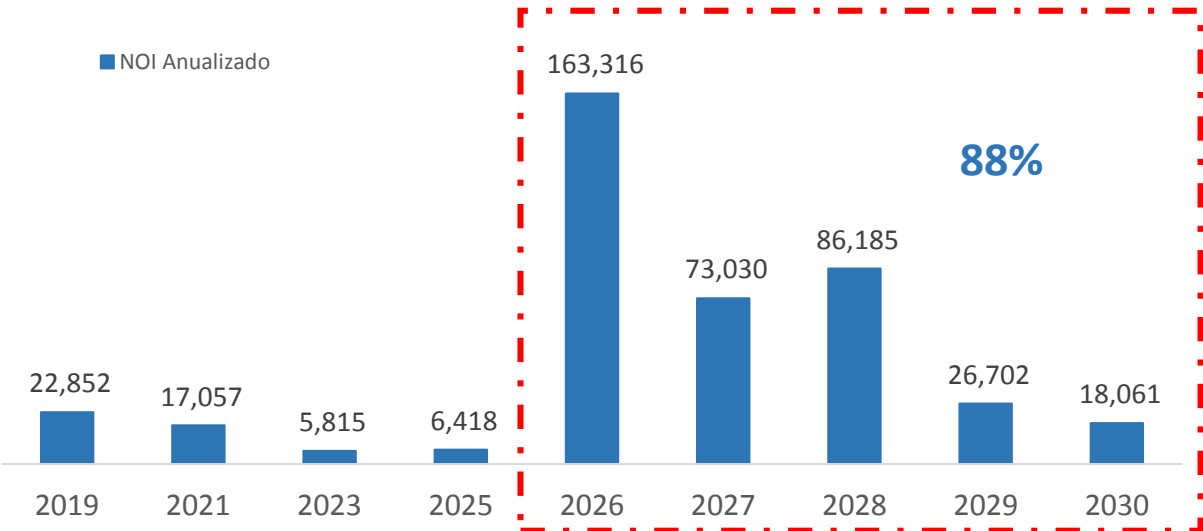


Distribución por moneda

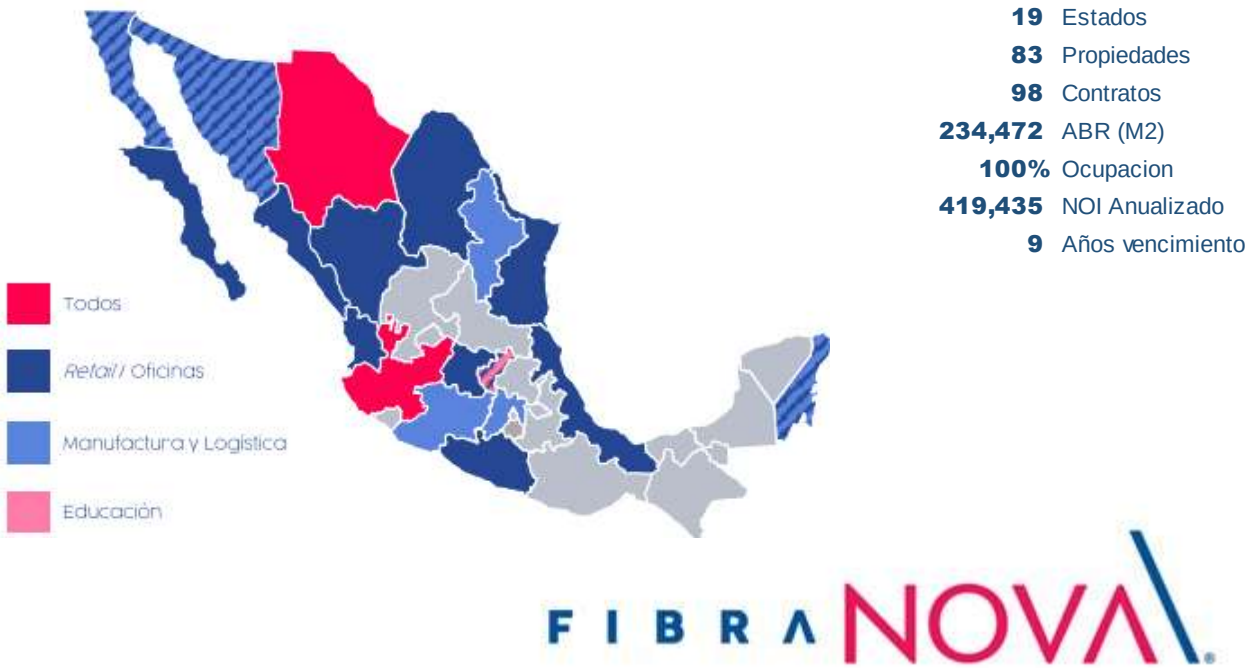


Vencimiento de contratos de arrendamiento

Al 31 de diciembre de 2017 el plazo promedio ponderado de los contratos de arrendamiento es de 9 años. Como se muestra en la figura, el 88% de los ingresos tienen vencimientos posteriores a 2025.



Portafolio Fibra Nova



Resultados Financieros

Ingresos Totales

Durante el 4T17, los ingresos totales ascendieron a \$ 94.2 millones los cuales corresponden \$ 93.7 millones a ingresos por rentas y \$0.5 millones a otros ingresos, principalmente servicios y cuotas adicionales cobrados a los inquilinos. Esta cifra representa un incremento del 103% en comparación con los ingresos reportados en el trimestre anterior, lo cual se explica principalmente por 1) la estabilización del portafolio inicial 2) las adquisiciones concretadas en el trimestre y 3) durante el tercer trimestre se tuvieron únicamente 58 días de operación.

Gastos de operación

Los gastos de operación durante el periodo ascendieron al 2.9% de los ingresos totales colocándose en \$ 2.7 millones pesos, 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 el ejercicio 2017 al momento de la creación de Fibra Nova.

Gastos de administración

En cuanto a los gastos de administración ascendieron a \$ 4.6 millones de pesos, los cuales representan el 4.8% de los ingresos totales.

ION

Durante 4T17, el ingreso operativo neto (ION) ascendió a \$91.4 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 \$86.9 millones de pesos con un margen EBITDA de 92.3% en relación a los ingresos totales.

Gasto y Producto Financiero

Los gastos por intereses ascendieron a \$6.3 millones de pesos derivados de los préstamos de largo plazo, los productos financieros ascendieron a \$8.5 millones como consecuencia de la inversión de los recursos obtenidos en la colocación inicial, invertidos en instrumentos de corto plazo. Finalmente se tiene una utilidad cambiaria por \$0.3 millones como consecuencia de la depreciación del peso frente al dólar durante el periodo.

Utilidad Neta

El 4T17 la utilidad neta ascendió \$89.2 millones de pesos presentando un margen de 94.8%. Lo cual equivale a un incremento del 85% en relación a la utilidad reportada el trimestre anterior.

FFO y AFFO

El FFO para el cuarto trimestre se posicionó en \$89.3 millones. El margen FFO alcanzó el 95%. El AFFO para el cuarto trimestre del año fue de \$88.9 millones y el margen AFFO se ubicó en 94%.

	IIIT17	IVT17
Utilidad neta	48,374	89,263
Depreciación y amortización	-	7
Utilidad Venta de propiedades	-	-
FFO	48,374	89,270
Fluctuacion cambiaria	(103)	(284)
Provisiones	123	126
Ajuste lineal de ingresos por arrendamiento	-	-
Capex	-	-
AFFO	48,148	88,860

Distribuciones por CBFIs

El 9 de noviembre el Comité Técnico autorizó la distribución de 48.1 millones de pesos correspondiente a reembolso de capital por el primer periodo de resultados obtenido, el cual represento el 100% del AFFO. El pago de esta distribución se llevó a cabo el 22 de noviembre de 2017 a razón de \$0.19903 pesos por certificado.

Balance General

Efectivo

Respecto a la posición de efectivo Fibra Nova cuenta con \$96 millones de pesos al 31 de diciembre de 2017.

Deuda

Al 31 de diciembre de 2017, la deuda bancaria es de \$290.4 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.

	Denominación	Tasa	Vencimiento	Monto
BBVA Bancomer	Mxn	7.80%	30.09.2026	171,682
BBVA Bancomer	Mxn	8.30%	30.11.2022	118,741
Total Deuda Largo Plazo				290,423
- Porción circulante				23,107

*Cifras expresadas en miles de pesos

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 (Pasivo Total / 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 (UAFIR / Gastos Financieros netos) no menor a 1.6.

Al 31 de diciembre de 2017, Fibra Nova se encontraba en cumplimiento de sus obligaciones financieras estipuladas en sus contratos de crédito.

Al 31 de diciembre Fibra Nova se encontraba en cumplimiento de los indicadores financieros estipulados en el anexo AA de la circular única de emisoras.

Índice de Cobertura

	IIIT17	IVT17
Efectivo y Equivalente de Efectivo	1,092,491	95,983
IVA por recuperar	249,683	82,079
Utilidad de Operación despues Distribuciones*	42,567	65,445
Lineas de Credito Revolventes Disponibles	-	-
Pago de intereses*	36,596	33,905
Amortización de Capital*	-	-
Gasto de Capital Recurrente*	-	-
Gasto de Desarrollo*	-	-
Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda	37.8	7.2

*Estimado próximos 6 trimestres

Los principales indicadores financieros al 31 de diciembre de 2017 son los siguientes:

	IIIT17	IVT17
Cobertura de Intereses	10.25	13.69
Razón Apalancamiento	12%	8%
Net Asset Value (NAV)	18.96	19.21

	IIIT17	IVT17
Deuda total	295,075	290,423
Activos Totales	5,154,237	5,007,189
Apalancamiento (LTV)	6%	6%

Eventos Relevantes:

Durante este cuarto trimestre inició operaciones el inmueble Planta La Piedad, inmueble que forma parte del portafolio inicial de Fibra Nova. Este inmueble cuenta con una área bruta arrendable de 10,000 metros cuadrados.

El 20 de octubre de 2017 se realizaron con éxito la adquisiciones de los inmuebles “Visteon Corporation” y “Teleperformance”.

La nave industrial Visteon Corporation se encuentra localizada en la ciudad de Reynosa, Tamaulipas con una superficie de 10,500 metros cuadrados desarrollada bajo esquema Build to Suit. La adquisición del inmueble fue por \$ 10.6 millones de dólares.

El call center de “Teleperformance” esta ubicado en la ciudad de Chihuahua y cuenta con una superficie arrendable de 6,000 metros cuadrados. Dicho inmueble fue adquirido por \$ 5.3 millones de dólares.

Ambos inmuebles se encuentran arrendados bajo contrato triple neto denominado en dólares.

El 22 de noviembre se efectuó el pago de distribuciones a razón de \$0.19903 pesos por CBFi. Este pago corresponde a la primer distribución de Fibra Nova tras la Oferta Publica Inicial.

Declaración Eventos Subsecuentes:

El 2 de enero de 2018 se anunció la adquisición de una nave industrial en la ciudad de Chihuahua con superficie total de 10,692 metros cuadrados. Inmueble que se encuentra arrendado mediante contrato triple neto denominado en dólares. La operación ascendió a 2.5 millones de dólares excluyendo impuestos y costos de transacción.

En esta misma fecha, se anunció el acuerdo para la ampliación del Complejo Industrial en La Piedad y la planta de cogeneración en la ciudad de Chihuahua, la inversión aproximada es de 660 millones de pesos.

Finalmente, el 18 de enero de 2018 se anunció un nuevo contrato para el desarrollo de la Fase II de la Unitec Querétaro, la cual requerirá de una inversión de 81 millones de pesos.

Con estas últimas adquisiciones el NOI estabilizado anualizado alcanza \$ 461 millones de pesos.

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 31 de diciembre de 2017

	2017	%
Activos		
Efectivo y equivalentes de efectivo	95,983	2%
Cuentas por Cobrar	1,101	0%
Impuestos por recuperar	82,079	2%
Pagos anticipados	1,437	0%
Activo Circulante	180,600	4%
Propiedades, Planta y Equipo	60	0%
Propiedades de Inversión	4,826,481	96%
Otros activos	48	0%
Activo No Circulante	4,826,589	96%
Total Activo	5,007,189	100%
Pasivos y Capital Contable		
Prestamos de instituciones financieras	23,107	0%
Cuentas por pagar	54,181	1%
Impuestos por pagar	3,161	0%
Pasivo Circulante	80,449	2%
Prestamos de instituciones financieras a largo plazo	267,316	5%
Otros pasivos largo plazo	12,665	0%
Pasivo No Circulante	279,981	6%
Total Pasivo	360,430	7%
Patrimonio Contribuido	4,509,122	90%
Utilidades Acumuladas	-	0%
Utilidad del Ejercicio	137,637	3%
Capital Contable	4,646,759	93%
Pasivo y Capital	5,007,189	100%

Estado de Resultados Integrales

Por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2017

	Trimestral				Acumulado	
	3T2017	%	4T2017	%	2017	%
Ingresos						
Ingresos por rentas de periodo	45,991	99.3%	93,691	99.5%	139,682	99.5%
Otros ingresos operativos	301	0.7%	460	0.5%	761	0.5%
Ingresos Netos	46,292	100.0%	94,151	100.0%	140,443	100.0%
Gastos Operativos						
Gastos administrativos	1,077	2.3%	2,233	2.4%	3,310	2.4%
Gastos operación	242	0.5%	449	0.5%	691	0.5%
Predial	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%
Seguros	24	0.1%	48	0.1%	72	0.1%
Otros gastos	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%
Total Gastos Operativos	1,343	2.9%	2,730	2.9%	4,073	2.9%
Ingreso Operativo Neto (ION)	44,949	97.1%	91,421	97.1%	136,370	97.1%
Servicios de administración de propiedades	2,676	5.8%	4,559	4.8%	7,235	5.2%
Utilidad de Operación	42,273	91.3%	86,862	92.3%	129,135	91.9%
Gasto Financiero	4,123	8.9%	6,344	6.7%	10,467	7.5%
Producto Financiero	(10,121)	-21.9%	(8,461)	-9.0%	(18,582)	-13.2%
Utilidad (perdida) cambiaria	(103)	-0.2%	(284)	-0.3%	(387)	-0.3%
Utilidad antes de impuestos	48,374	104.5%	89,263	94.8%	137,637	98.0%
Impuestos	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%
Utilidad neta	48,374	104.5%	89,263	94.8%	137,637	98.0%
EBITDA	42,273	91.3%	86,869	92.3%	129,142	92.0%

Contacto:

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

Relación con Inversionistas
investor@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