



F I B R A N O V A[®]



Resultados del Primer Trimestre 2018.

Chihuahua, Chihuahua, a 27 de abril 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 primer trimestre al 31 de marzo del 2018.

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 Primer Trimestre del 2018:

- El portafolio inmobiliario de Fibra Nova al 31 de marzo esta compuesto por 84 propiedades.
- Al cierre del 1T18 registro un total de 245,854.1 metros cuadrados de Área Bruta Rentable (ABR).
- La tasa de ocupación es del 100%
- Ingresos Totales ascendieron a \$103.5 millones de pesos.
- Ingreso Operativo Neto (ION) fue de \$100.5 millones de pesos.
- EBITDA ascendió a \$93.4 millones de pesos.
- Utilidad neta cerró en \$87.6 millones de pesos.
- Flujo de Operación (FFO) se ubicó en \$87.6 millones de pesos.

Información Relevante del Trimestre:

Indicadores Financieros

	IIIT17*	IVT17	IT18	Var % IVT17 vs IT18
Ingresos totales	46,292	94,151	103,543	10%
Ingresos por rentas	45,991	93,691	102,138	9%
Ingreso Operativo Neto (ION)	44,949	91,421	100,541	10%
<i>Margen ION %</i>	97%	97%	97%	0%
EBITDA	42,273	86,869	93,354	7%
<i>Margen EBITDA %</i>	91%	92%	90%	-2%
Flujo de la Operación (FFO)	48,374	89,270	87,571	-2%
<i>Margen FFO %</i>	104%	95%	85%	-11%
Flujo de la Operación Ajustado (AFFO)	48,394	89,112	88,661	-1%
<i>Margen AFFO %</i>	105%	95%	86%	-10%
Distribuciones	-	48,148	88,860	85%
Por CBFi:				
FFO		0.3690	0.3620	-2%
Distribuciones		0.1990	0.3673	85%
CBFIs:				
CBFI's en Circulacion		241,910,714	241,910,714	0%
Indicadores Operativos:				
Número de Propiedades	81	84	84	0%
Área Bruta Rentable (ABR)	217,562	240,277	245,854	2%
Tasa de Ocupación	100%	100%	100%	0%
Plazo promedio de renta remanente	9.1	9.0	8.8	-1%

*Contempla únicamente 58 días de operación

Comentarios del Director General

Estimados inversionistas

Me complace presentarles los resultados de Fibra Nova correspondientes al primer trimestre del año. Iniciamos este 2018 con el incremento del 10% en ingresos totales en relación a los ingresos del cuarto trimestre del año anterior. Así mismo el FFO trimestral se posicionó en \$87.6 con un margen del 84.6% mientras el AFFO ascendió a \$ 87.4 millones de pesos con un margen de 84.4%.

En términos de adquisiciones y desarrollos inmobiliarios, al inicio del año anunciamos la autorización para el desarrollo de la segunda fase de la Unitec Querétaro la cual supondría una inversión aproximada de \$ 81 millones de pesos. Durante el trimestre comenzamos ya a trabajar en el desarrollo de este inmueble, de tal forma que podamos concluirlo a mediados del año. De este modo, nuestro portafolio comprenderá un total de 245,854 metros cuadrados de área bruta rentable (ABR), compuesto por 84 propiedades ocupados al 100% mediante contratos con vigencia promedio remanentes de 8.8 años.

En los próximos trimestres desplegaremos nuestro plan de adquisiciones alineado a nuestra estrategia de inversión el cual nos permitirá incrementar el flujo de rentas de manera importante. Para ello estamos trabajando en nuevos prospectos y en la estructura de financiamiento requerida para llevarlas a cabo.

Este trimestre, nuestro Comité Técnico aprobó un reembolso de capital por un importe de \$88.9 millones a razón de \$ 0.3673 pesos por CBFi.

Para este año nos hemos trazado objetivos que nos permitan consolidarnos como la fibra mas eficiente en la relación de gastos a ingresos del sector inmobiliario en Mexico. Confiamos en que nuestra estructura administrativa y modelo de negocio nos permitirá capitalizar las oportunidades que ofrece el mercado y así poder retribuirles con mayores distribuciones.

Nuevamente agradezco la confianza depositada en nosotros,

Sinceramente

Guillermo Medrano

Director General

Resultados Operativos

El Portafolio se encuentra diversificado en términos de ubicación geográfica y de sector. Adicionalmente, las propiedades se benefician de una base diversificada de arrendatarios de alta calidad con sólido desempeño, lo cual a su vez proporciona al Fideicomiso ingresos por rentas estables mediante 98 contratos de mediano y largo plazo, así como un nivel de ocupación del 100%.

Diversificación geográfica del ingreso

Al cierre del primer trimestre de 2018, el ingreso de Fibra Nova se encontraba distribuido geográficamente de la siguiente forma: el estado de Chihuahua con una mayor concentración al ubicarse en 51.1%, seguido por Michoacán con 19.8%, Jalisco con 7.2%, Querétaro 7.2% y Nuevo Leon 4.6%.

	Propiedades	ABR (m2)	Renta Anualizada*	% Ingresos	NOI Anualizado	% Ocupación	Vigencia contratos
Chihuahua	31	116,624.3	236,820.8	51.1%	229,952.9	100.0%	8.2
Michoacan	1	42,596.0	91,662.6	19.8%	89,004.4	100.0%	9.6
Jalisco	3	21,053.4	33,527.9	7.2%	32,555.6	100.0%	10.0
Queretaro	2	14,131.0	33,140.6	7.2%	32,179.5	100.0%	10.4
Nuevo Leon	3	17,393.7	21,348.7	4.6%	20,729.6	100.0%	6.2
Otros	44	34,055.8	46,794.3	10.1%	45,437.2	100.0%	9.0
Total	84	245,854.1	463,294.8	100.0%	449,859.3	100.0%	8.8

*miles de pesos

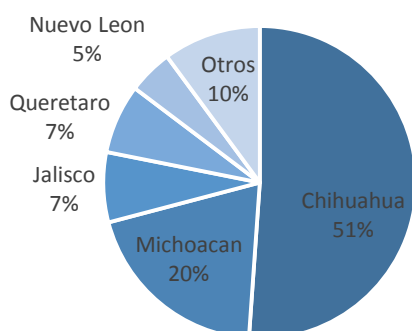
Distribución por sector o giro

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 56.9% corresponde al sector industrial, 19.0% educativo, oficinas 8.7%, retail 7.3% y 8.1% al sector logística.

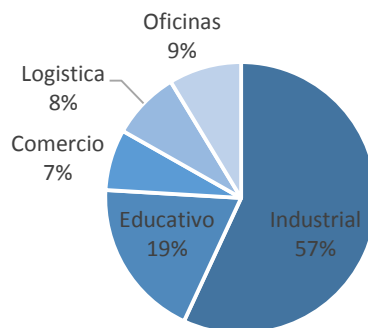
	Propiedades	ABR (m2)	Renta Anualizada*	% Ingresos	NOI Anualizado	% Ocupación	Vigencia contratos
Industrial	9	137,830.3	263,641.8	56.9%	255,996.1	100.0%	8.9
Educativo	3	37,504.8	88,142.1	19.0%	85,585.9	100.0%	9.8
Comercio	61	22,761.9	33,696.9	7.3%	32,719.7	100.0%	8.8
Logística	9	32,879.5	37,658.8	8.1%	36,566.7	100.0%	7.6
Oficinas	2	14,877.7	40,155.2	8.7%	38,990.7	100.0%	7.5
Total	84	245,854.1	463,294.8	100.0%	449,859.3	100.0%	8.8

*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 1T18, 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	255,054.0	55.1%	247,657.4	100.0%	9.4
Laureate	3	37,504.8	88,142.1	19.0%	85,585.9	100.0%	9.8
Visteon	3	39,294.8	51,911.9	11.2%	50,406.4	100.0%	10.8
RR Donnelly	1	15,055.0	22,157.8	4.8%	21,515.2	100.0%	0.9
Truper	2	11,799.0	8,695.6	1.9%	8,443.4	100.0%	7.2
Otros	6	30,711.3	37,333.5	8.1%	36,250.9	100.0%	6.2
Total	84	245,854.1	463,294.8	100.0%	449,859.3	100.0%	8.8

*miles de pesos

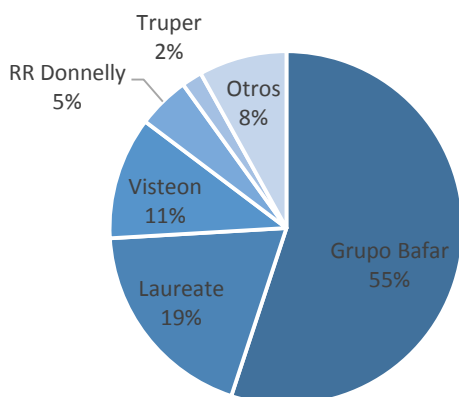
Rentas en moneda en dólares

Al 31 de marzo, el porcentaje de los ingresos denominados en moneda nacional corresponde al 76% y el restante 24% a ingresos denominados en dólar estadounidense.

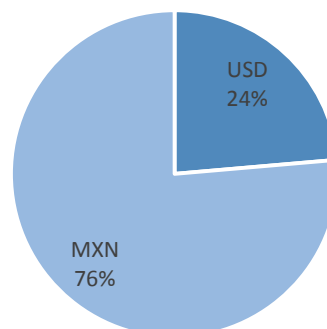
	Propiedades	ABR (m2)	Renta Anualizada*	% Ingresos	NOI Anualizado	% Ocupación	Vigencia contratos
USD	9	84,061.1	109,455.9	23.6%	106,281.7	100.0%	6.9
MXN	75	161,793.1	353,838.9	76.4%	343,577.6	100.0%	9.4
Total	84	245,854.1	463,294.8	100.0%	449,859.3	100.0%	8.8

*miles de pesos

Distribución por arrendatario

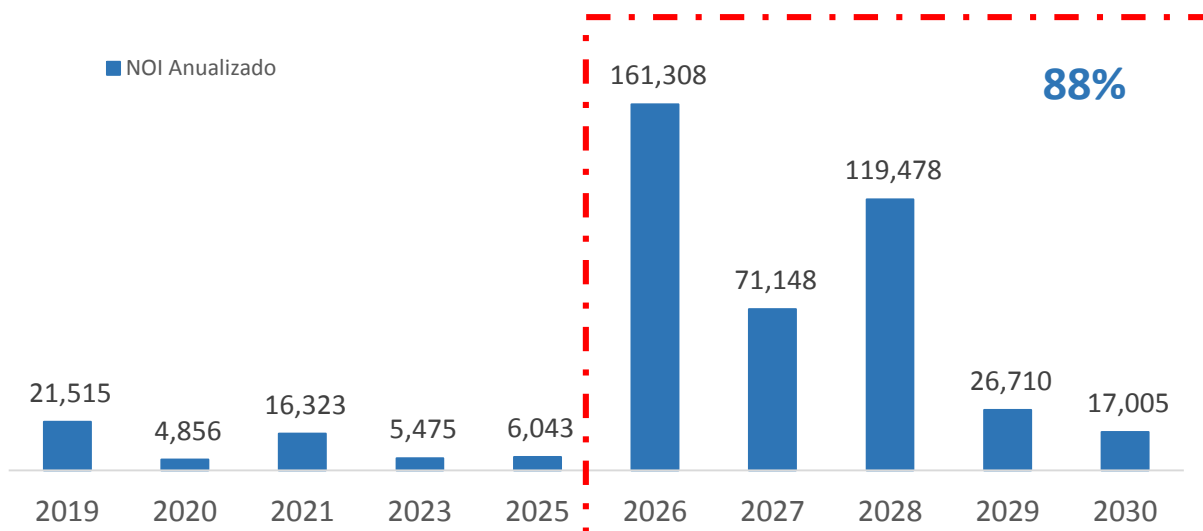


Distribución por moneda



Vencimiento de contratos de arrendamiento

Tenemos terminaciones de contratos de arrendamiento escalonadas. Al 31 de marzo de 2018, no más del 5% de nuestros Contratos de Arrendamiento por rentas anualizadas terminarán en un único año entre el 2017 y el 2025. Los contratos de arrendamiento que representan el 88% del NOI anualizadas terminarán a partir del año 2026.



Resultados Financieros

Ingresos Totales

Al 1T18, los ingresos totales ascendieron a \$ 103.5 millones los cuales corresponden \$ 102.1 millones a ingresos por rentas y \$1.4 millones a otros ingresos, principalmente servicios y cuotas adicionales cobrados a los inquilinos. Esta cifra representa un incremento del 10% en comparación con los ingresos reportados en el trimestre anterior, lo cual se explica principalmente por dos factores, 1) efecto de la inflación repercutido en la mayoría de nuestros contratos, y 2) por el incremento en ingresos por arrendamiento derivado del inicio de cobro de rentas de los nuevos contratos en Planta La Piedad, B-Energy e International Paper.

Gastos de operación

Los gastos de operación durante el periodo ascendieron al 2.9% de los ingresos totales colocándose en \$ 3.0 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 se registró un egreso por este concepto de 168 mil pesos, ya que la mayoría de nuestros contratos son Triple N.

Gastos de administración

En cuanto a los gastos de administración ascendieron a \$ 7.2 millones de pesos, los cuales representan el 6.9% de los ingresos totales. Estos gastos incluyen los incurridos por nuestro administrador que no son propios de la operación de lo inmuebles y las contraprestaciones por los servicios corporativos.

ION

Durante 1T17, el ingreso operativo neto (ION) ascendió a \$100.5 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 \$93.4 millones de pesos con un margen EBITDA de 90.2% en relación a los ingresos totales.

Gasto y Producto Financiero

Los gastos por intereses ascendieron a \$5.8 millones de pesos derivados de los préstamos de largo plazo, los productos financieros ascendieron a \$0.5 millones como consecuencia de la inversión de los recursos remanentes de la colocación inicial, invertidos en instrumentos de corto plazo. Finalmente se tiene una pérdida cambiaria por \$0.5 millones como consecuencia de la apreciación del peso frente al dólar durante el periodo.

Utilidad Neta

La utilidad neta ascendió \$87.6 millones de pesos presentando un margen de 84.6%.

FFO y AFFO

El FFO para el primer trimestre se posicionó en \$87.6 millones. El margen FFO alcanzó el 84.6%. El AFFO para el trimestre del año fue de \$88.7 millones y el margen AFFO se ubicó en 85.6%.

	IIIT17	IVT17	IT18
Utilidad neta	48,374	89,263	87,562
Depreciación y amortización	-	7	9
Utilidad Venta de propiedades	-	-	-
FFO	48,374	89,270	87,571
Fluctuación cambiaria	(103)	(284)	461
Provisiones	123	126	629
Ajuste lineal de ingresos por arrendamiento	-	-	-
Capex	-	-	-
AFFO	48,394	89,112	88,661

Distribuciones por CBFIs

Con fecha del 26 de febrero de 2018, el Comité Técnico de Fibra Nova aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de \$ 88,860 con un factor de \$0.3673256075793 pesos por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Nova el 7 de marzo de 2018, correspondiente al período al ejercicio fiscal de 2017.

Balance General

Efectivo

Respecto a la posición de efectivo al 31 de marzo de 2018 Fibra Nova cuenta con \$51.2 millones de pesos. De los cuales \$ 49.2 millones corresponde a efectivo disponible en bancos, mientras \$ 2 millones a inversiones en valores gubernamentales.

Cuentas por Cobrar

Al 31 de marzo de 2018, las cuentas por cobrar ascendían a \$ 52.3 millones de pesos y estaban integradas por \$ 43.5 millones de pesos de impuestos por recuperar, principalmente IVA y el remanente por cuentas por cobrar a clientes por rentas y servicios de arrendamiento.

Propiedades de inversión y otros activos no circulantes

Las propiedades de inversión se integran principalmente por los inmuebles que conforman el portafolio de inversión del Fideicomiso otorgados en arrendamiento. Al 31 de marzo de 2018, el valor razonable de las inversiones en propiedades de inversión es de \$ 4,833.7 millones de pesos. Además \$ 16.3 millones de pesos corresponden al desarrollo de la segunda fase de Unitec Querétaro.

Deuda

Al 31 de marzo de 2018, la deuda bancaria es de \$285.4 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	169,759
BBVA Bancomer	Mxn	8.30%	30.11.2022	115,605
Total Deuda Largo Plazo				285,364
- Porción circulante				23,940

*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 marzo de 2018, Fibra Nova se encontraba en cumplimiento de sus obligaciones financieras estipuladas en sus contratos de crédito.

Así mismo la legislación vigente contempla ciertos niveles de endeudamiento para las FIBRAS. Al 31 de marzo 2018 Fibra Nova se encontraba en cumplimiento de los indicadores financieros estipulados en el anexo AA de la circular única de emisoras.

IT18

Efectivo y Equivalente de Efectivo	51,197
IVA por recuperar	43,549
Utilidad de Operación despues Distribuciones*	84,747
Lineas de Credito Disponibles	-
Pago de intereses*	33,222
Amortización de Capital*	34,445
Gasto de Capital Recurrente*	-
Gasto de Desarrollo*	-

Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda	2.7
---	------------

*Estimado próximos 6 trimestres

Los principales indicadores financieros al 31 de marzo de 2018 son los siguientes:

	IIIT17	IVT17	IT18
Cobertura de Intereses	10.25	13.69	15.97
Razón Apalancamiento	12%	8%	7%
Net Asset Value (NAV)	18.96	19.21	19.20

	IIIT17	IVT17	IT18
Deuda total	295,075	290,423	285,365
Activos Totales	5,154,237	5,007,189	4,956,746
Apalancamiento (LTV)	5.7%	5.8%	5.8%

*Net Asset Value (NAV) se define como el valor de los activos después de deducir los pasivos u obligaciones, entre el número de CBFIs en circulación.

*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.

Eventos Relevantes:

Con fecha del 26 de febrero de 2018, el Comité Técnico de Fibra Nova aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de \$ 88,860 con un factor de \$0.3673256075793 pesos por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Nova el 7 de marzo de 2018, correspondiente al período al ejercicio fiscal de 2017, a efectos de dar cumplimiento con lo establecido en el Art. 187 fracción VI de la LISR o las reglas emitidas por el Sistema de Administración Tributaria.

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.

Estados de Situación Financiera

Al 31 de marzo de 2018

	2017	%	2018	%
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	95,983	2%	51,197	1%
Cuentas por Cobrar	1,101	0%	8,754	0%
Impuestos por recuperar	79,079	2%	43,549	1%
Pagos anticipados	1,437	0%	3,141	0%
Activo Circulante	177,600	4%	106,641	2%
Mobiliario y Equipo	60	0%	55	0%
Propiedades de Inversión	4,826,481	96%	4,833,739	98%
Propiedades en desarrollo	-		16,267	0%
Otros activos	48	0%	44	0%
Activo No Circulante	4,826,589	96%	4,850,105	98%
Total Activo	5,004,189	100%	4,956,746	100%
Pasivos y Capital Contable				
Prestamos de instituciones financieras	23,107	0%	23,940	0%
Cuentas por pagar	54,181	1%	13,122	0%
Impuestos por pagar	161	0%	133	0%
Pasivo Circulante	77,449	2%	37,195	1%
Prestamos de instituciones financieras a largo plazo	267,316	5%	261,425	5%
Otros pasivos largo plazo	12,665	0%	12,665	0%
Pasivo No Circulante	279,981	6%	274,090	6%
Total Pasivo	357,430	7%	311,285	6%
Patrimonio Contribuido	4,509,122	90%	4,420,262	89%
Utilidades Acumuladas	-	0%	137,637	3%
Utilidad del Ejercicio	137,637	3%	87,562	2%
Capital Contable	4,646,759	93%	4,645,461	94%
Pasivo y Capital	5,004,189	100%	4,956,746	100%

Estados de Resultados Integrales

Por los periodos del cuarto trimestre de 2017 y el primer trimestre de 2018

	4T2017	%	1T2018	%	Var %
Ingresos					
Ingresos por rentas de periodo	93,691	99.5%	102,138	98.6%	9.0%
Otros ingresos operativos	460	0.5%	1,405	1.4%	205.4%
Ingresos Totales	94,151	100.0%	103,543	100.0%	10.0%
Gastos Operativos					
Gastos administrativos	2,233	2.4%	2,228	2.2%	-0.2%
Gastos operación	449	0.5%	531	0.5%	18.3%
Predial	-	0.0%	168	0.2%	0.0%
Seguros	48	0.1%	74	0.1%	54.2%
Otros gastos	-	0.0%	1	0.0%	0.0%
Total Gastos Operativos	2,730	2.9%	3,002	2.9%	10.0%
Ingreso Operativo Neto (ION)	91,421	97.1%	100,541	97.1%	10.0%
Servicios de administración de propiedades	4,559	4.8%	7,196	6.9%	57.8%
Utilidad de Operación	86,862	92.3%	93,345	90.2%	7.5%
Gasto Financiero	6,344	6.7%	5,844	5.6%	-7.9%
Producto Financiero	(8,461)	-9.0%	(522)	-0.5%	-93.8%
Perdida (utilidad) cambiaria	(284)	-0.3%	461	0.4%	-262.3%
Utilidad antes de impuestos	89,263	94.8%	87,562	84.6%	-1.9%
Impuestos	-	0.0%	-	0.0%	0.0%
Utilidad neta	89,263	94.8%	87,562	84.6%	-1.9%
EBITDA	86,870	92.3%	93,354	90.2%	7.5%

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