



FIBRA NOVA®



Resultados del Cuarto Trimestre 2018.

Chihuahua, Chihuahua, a 26 de febrero de 2019 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.

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 2018:

- El portafolio inmobiliario de Fibra Nova al 31 de diciembre estaba compuesto por 92 propiedades.
- Al cierre del 4T18 se contaba con un total de 285,758.5 metros cuadrados de Área Bruta Rentable (ABR).
- La tasa de ocupación es del 100%.
- Los ingresos totales ascendieron a \$116.6 millones de pesos.
- El Ingreso Operativo Neto (NOI) fue de \$112.8 millones de pesos.
- El EBITDA ascendió a \$105.2 millones de pesos.
- La utilidad neta se ubicó en \$91.5 millones de pesos.
- El Flujo de Operación Ajustado (AFFO) se ubicó en \$95.3 millones de pesos.

Información Relevante del Trimestre:

Indicadores Financieros

	IVT17	IT18	IIT18	IIIT18	IVT18
Ingresos totales	94,151	103,543	106,790	113,876	116,578
Ingresos por rentas	93,691	102,138	105,807	110,803	115,590
Ingreso Operativo Neto (NOI)	91,421	100,541	103,731	110,468	112,750
<i>Margen NOI %</i>	97%	97%	97%	97%	97%
EBITDA	86,869	93,354	95,583	102,584	105,204
<i>Margen EBITDA %</i>	92%	90%	90%	90%	90%
Flujo de la Operación (FFO)	89,270	87,571	93,180	90,079	91,497
Flujo de la Operación Ajustado (AFFO)	89,112	90,400	92,258	94,595	95,279
Distribuciones [1]	88,860	90,400	92,258	94,595	95,279

Por CBFi:

Distribuciones [1]	0.3673	0.3737	0.3817	0.3913	0.3942
--------------------	--------	--------	--------	--------	--------

CBFIs:

CBFI's en Circulacion	241,910,714	241,910,714	241,910,714	241,727,317	241,761,731
-----------------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Indicadores Operativos:

Número de Propiedades	84	84	86	87	92
Área Bruta Rentable (ABR)	240,277	245,854	275,479	281,623	285,758
Tasa de Ocupación	100%	100%	100%	100%	100%
Plazo promedio de renta remanente	9.0	8.8	8.4	8.4	8.3

[1] Las distribuciones del 4T18 son estimadas en base al AFFO calculado.

Comentarios del Director General

Estimados inversionistas

Me complace poder presentarles los resultados de un año que ha sido para nosotros excepcional. Concluimos el 2018 con un portafolio inmobiliario compuesto de 285,758 metros cuadrados de área bruta rentable (ABR), el cual en su gran mayoría se encuentra en operación y ocupado al 100% mediante contratos con un plazo promedio de 8.3 años esto nos otorga certeza y estabilidad de nuestros ingresos en el mediano y largo plazo.

En cuanto a los resultados financieros, al cuarto trimestre tuvimos un incremento del 23.8% en ingresos totales en comparación con el mismo trimestre del año anterior, al mismo tiempo que mantenemos un margen de operación de alrededor del 90.2%. Lo anterior es el resultado de una adecuada administración y un uso eficiente de nuestros recursos.

Así mismo, el FFO trimestral se ubicó en \$91.5 con un margen del 78.5% mientras el AFFO ascendió a \$ 95.3 millones de pesos con un margen de 81.7%.

Los buenos resultados que hemos presentado a lo largo del año nos ha permitido poder retribuirles con distribuciones cada vez mayores como ejemplo la última distribución de \$0.3913 pesos por CBFI, siendo así, hasta el momento la mayor distribución que hemos realizado y que supone un dividend yield anualizado del 8%.

A lo largo de este año desarrollamos nuevos proyectos que nos permitió crecer en más de 20% el área bruta rentable que compone nuestro portafolio inmobiliario, destacando la confianza que generamos con nuestros inquilinos actuales, los cuales nos honran en invitarnos a participar en sus planes de expansión en México, cerrando en algunos casos nuevos contratos de arrendamiento con ellos mismos.

Contamos con una sólida estructura financiera, con indicadores de endeudamiento por debajo de lo que muestra el mercado y de los niveles que exige la regulación para las Fibras, de este modo creemos que esto significa una gran oportunidad para nosotros de apuntalar nuestro crecimiento en los próximos años.

Por todo lo anterior, les agradezco la confianza que han depositada en Fibra Nova y en el equipo directivo.

Guillermo Medrano

Director General



Resultados Operativos

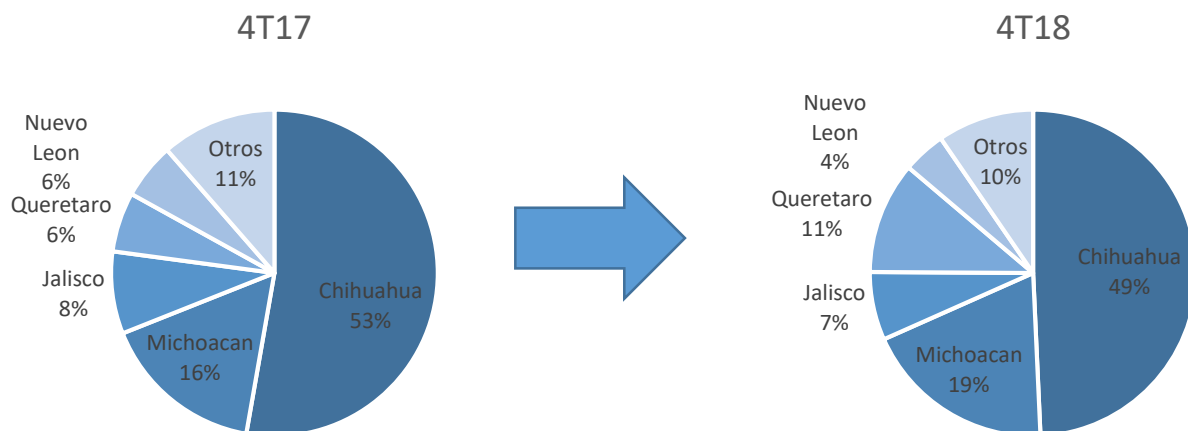
Al 31 de diciembre de 2018 nuestro portafolio estaba compuesto por 92 propiedades y un total de 285,758.5 metros cuadrados.

Diversificación geográfica del ingreso

Al 31 de diciembre de 2018 nuestro portafolio se encontraba diversificado geográficamente de la siguiente forma: el estado de Chihuahua con una mayor concentración al ubicarse en 49.3%, seguido por Michoacán con 19.1%, Jalisco con 6.7%, Querétaro 11.1% y Nuevo Leon 4.2%.

Portafolio 4T18	Propiedades	ABR (m2)	Renta Anualizada*	% Ingresos	NOI Anualizado*	% Ocupación	Vigencia contratos
Chihuahua	35	149,220.4	254,849.2	49.3%	247,458.6	100.0%	7.6
Michoacan	1	42,596.0	98,600.2	19.1%	95,740.8	100.0%	8.8
Jalisco	3	21,053.4	34,903.3	6.7%	33,891.1	100.0%	9.2
Queretaro	4	20,998.9	57,335.5	11.1%	55,672.8	100.0%	10.2
Nuevo Leon	3	17,393.7	21,945.2	4.2%	21,308.8	100.0%	5.5
Otros	46	34,496.2	49,492.7	9.6%	48,057.4	100.0%	8.3
Total	92	285,758.5	517,126.1	100.0%	502,129.4	100.0%	8.3

*miles de pesos

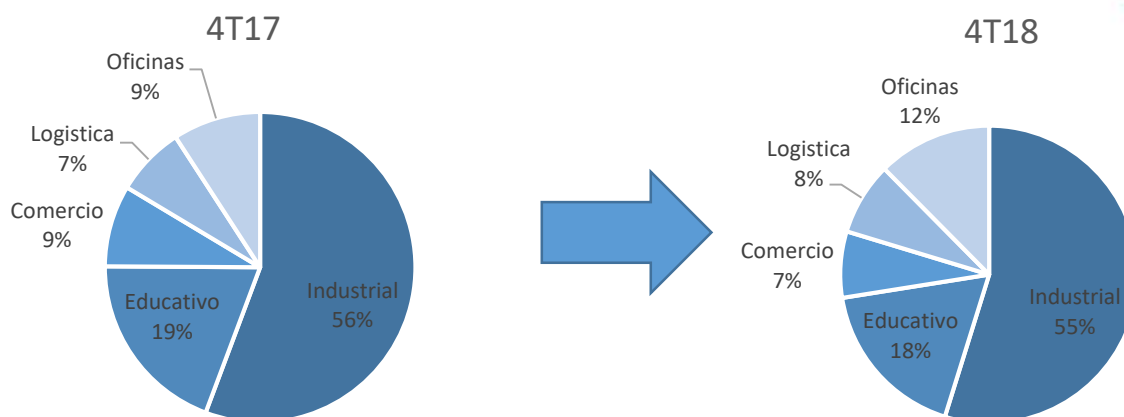


El cambio en la distribución geográfica de año contra año radica en los nuevos contratos firmados principalmente en Querétaro.

Distribución por sector o giro

Fibra Nova mantiene una diversificación del ingreso en sectores económicos de alto dinamismo. Al 31 de diciembre, el portafolio inmobiliario se encontraba distribuido de la siguiente forma: el 54.8% corresponde al sector industrial, 17.7% educativo, oficinas 12.4%, retail 7.2% y 7.9% al sector logística.

Resultados Operativos



Portafolio 4T18	Propiedades	ABR (m2)	Renta Anualizada*	% Ingresos	NOI Anualizado*	% Ocupación	Vigencia contratos
Industrial	11	167,455.4	283,425.3	54.8%	275,206.0	100.0%	8.2
Educativo	3	37,504.8	91,449.0	17.7%	88,797.0	100.0%	9.0
Comercio	65	23,431.2	37,222.6	7.2%	36,143.2	100.0%	8.2
Logística	10	36,345.5	40,788.1	7.9%	39,605.2	100.0%	6.9
Oficinas	3	21,021.7	64,241.0	12.4%	62,378.0	100.0%	8.3
Total	92	285,758.5	517,126.1	100.0%	502,129.4	100.0%	8.3

*miles de pesos

Composición por clientes principales

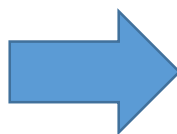
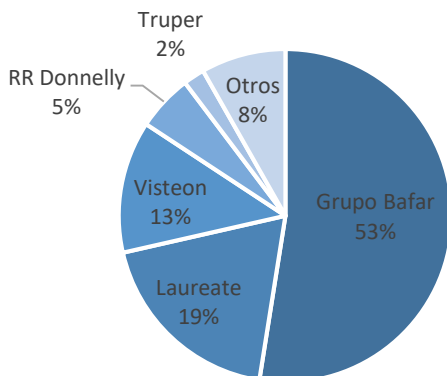
Fibra Nova mantiene una amplia diversificación de clientes de alta calidad crediticia mediante 106 contratos con vencimiento promedio de 8.3 años. Al cierre del 4T18, el porcentaje de los ingresos por los principales clientes se muestra a continuación.

Portafolio 4T18	Propiedades	ABR (m2)	Renta Anualizada*	% Ingresos	NOI Anualizado*	% Ocupación	Vigencia contratos
Grupo Bafar	74	115,624.5	262,136.0	50.7%	254,534.1	100.0%	8.6
Laureate	3	37,504.8	91,449.0	17.7%	88,797.0	100.0%	9.0
Visteon	4	45,438.8	74,961.9	14.5%	72,788.0	100.0%	10.4
RR Donnelly	1	15,055.0	17,026.7	3.3%	16,532.9	100.0%	3.2
Truper	2	11,799.0	9,361.9	1.8%	9,090.4	100.0%	6.5
Legget & Platt	1	23,876.1	17,578.8	3.4%	17,069.0	100.0%	4.6
Merkafon	1	6,512.0	9,333.4	1.8%	9,062.7	100.0%	2.3
Otros	7	29,948.3	35,278.4	6.8%	34,255.3	100.0%	6.0
Total	92	285,758.5	517,126.1	100.0%	502,129.4	100.0%	8.3

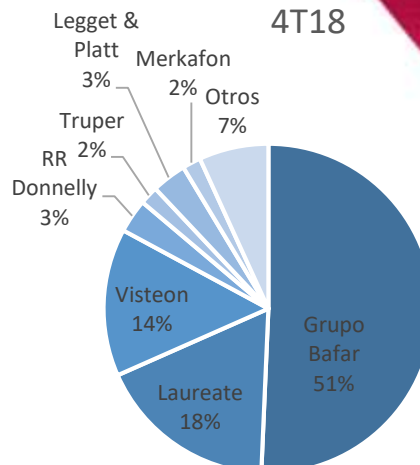
*miles de pesos

Si bien, desde el momento de la constitución del portafolio tenemos una relación preponderante con Grupo Bafar y sus subsidiarias, es de nuestro interés reducir gradualmente la concentración de nuestros ingresos en dicho cliente.

41T7



4T18



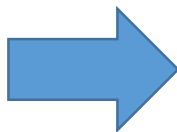
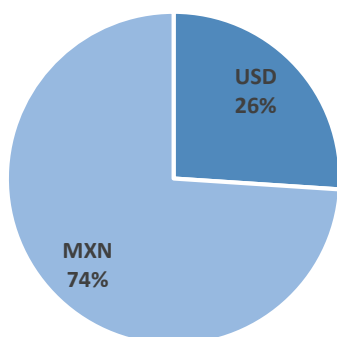
Rentas en moneda en dólares

Al 31 de diciembre, el porcentaje de los ingresos denominados en moneda nacional corresponde al 70.6% y el restante 29.4% a ingresos denominados en dólar estadounidense. En comparación al año anterior la ponderación de los contratos en moneda extranjera ha incrementado.

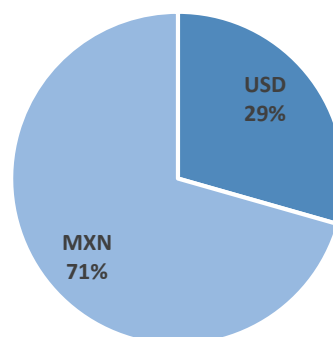
Portafolio 4T18	Propiedades	ABR (m2)	Renta Anualizada*	% Ingresos	NOI Anualizado*	% Ocupación	Vigencia contratos
USD	12	119,830.2	152,127.8	29.4%	147,716.1	100.0%	7.4
MXN	80	165,928.3	364,998.2	70.6%	354,413.3	100.0%	8.7
Total	92	285,758.5	517,126.1	100.0%	502,129.4	100.0%	8.3

*miles de pesos

4T17

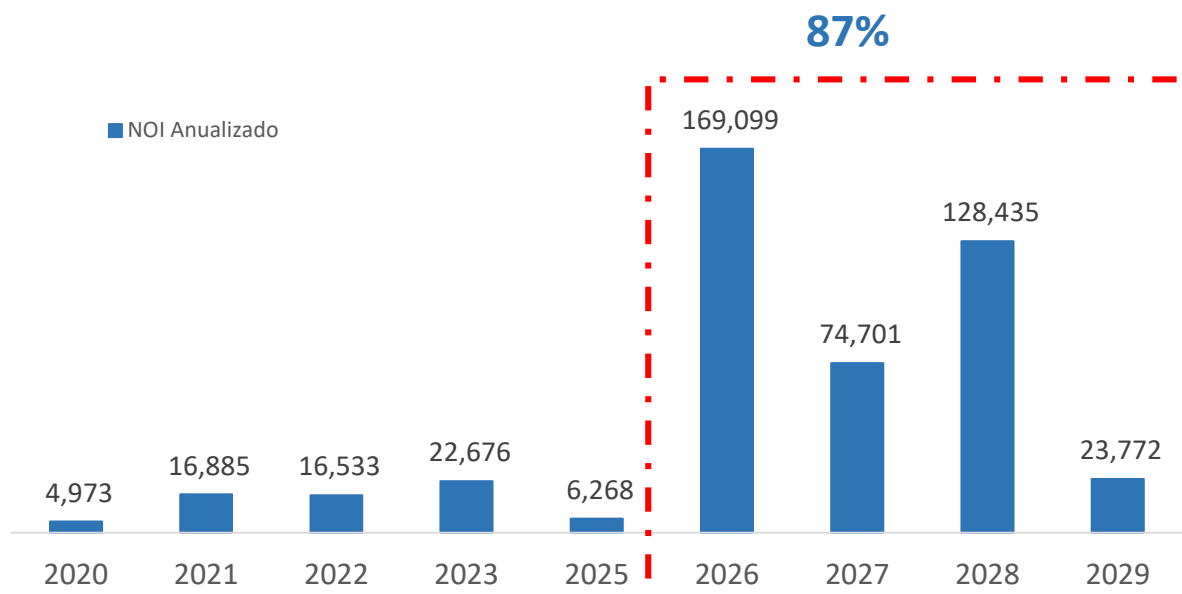


4T18

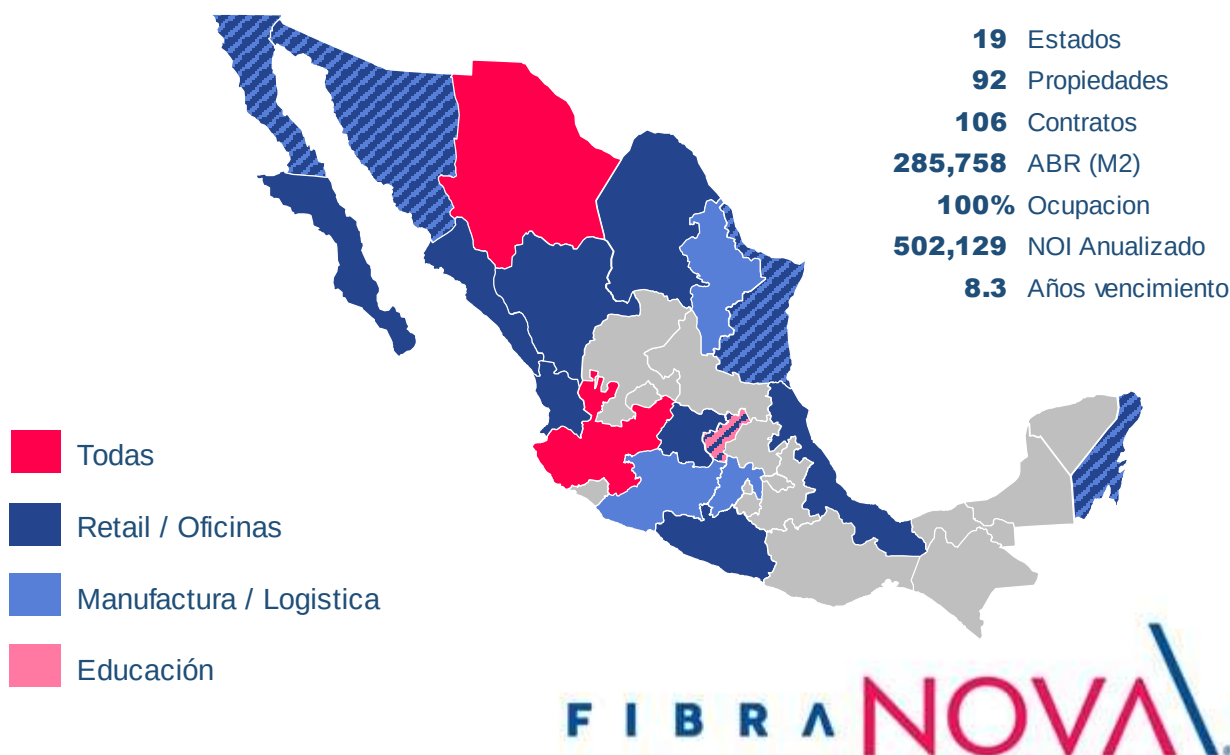


Vencimiento de contratos de arrendamiento

Tenemos terminaciones de contratos de arrendamiento escalonadas. Al 31 de diciembre de 2018, no más del 5% de nuestros Contratos de Arrendamiento terminarán en un único año entre el 2019 y el 2025. Así mismo, los contratos de arrendamiento que representan el 87% del NOI anualizado cuentan con vencimientos posteriores a 2025.



Portafolio Fibra Nova



Resultados Financieros

Ingresos Totales

Los ingresos totales ascendieron durante el cuarto trimestre a \$ 116.6 millones los cuales corresponden \$ 115.6 millones a ingresos por rentas y \$1 millón a otros ingresos, principalmente servicios y cuotas adicionales cobradas a los inquilinos. Esta cifra representa un incremento del 23.8% en comparación con los ingresos reportados al mismo trimestre del año anterior y un 2.4% en comparación a los ingresos del trimestre anterior. Estos incrementos se explican principalmente por el inicio de cobro de rentas de los inmuebles "Visteon" e "International Paper" adquiridos a finales del año pasado, a los nuevos contratos firmados durante 2018 como son "Alt Technologies" y "Legget & Platt" y en menor medida al incremento por ajuste de inflación en rentas y efecto del tipo de cambio.

En términos acumulados, los ingresos para 2018 ascienden a \$440.8 millones, de los cuales \$434.3 millones corresponden a rentas.

Gastos de operación y administración

Los gastos de operación durante el 4T18 ascendieron a \$3.8 millones de pesos y un margen de 3.3%, 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 los gastos de administración ascendieron a \$ 7.6 millones de pesos, los cuales representan el 6.5% de los ingresos totales. Estos gastos incluyen aquellos erogados en la apertura de oficinas de promoción, los incurridos por nuestro administrador que no son propios de la operación de los inmuebles y las contraprestaciones por los servicios corporativos.

Si bien los gastos presentan incrementos importantes en comparación al 4T17 como consecuencia natural del crecimiento en el portafolio, a lo largo del año 2018 estos se han mantenido constantes como porcentaje de los ingresos alrededor del 10%.

En términos acumulados los gastos de operación ascendieron a \$13.3 millones mientras los de administración \$30.1 millones.

NOI

Durante el 4T18, el ingreso operativo neto (NOI) ascendió a \$112.8 millones de pesos con un margen en relación a los ingresos totales del 96.7%. Esto representa un incremento del 23.3% en comparación de los \$91.4 millones del cuarto trimestre del año anterior.

El NOI acumulado al 2018 se colocó en \$427.5 millones con un margen del 97%.

EBITDA

El EBITDA (UAFIDA) ascendió en este periodo a \$105.2 millones de pesos con un margen EBITDA de 90.2% en relación a los ingresos totales, lo cual representa un incremento del 21.1% en comparación con los \$86.9 millones del 4T17.

Gasto y Producto Financiero

Los gastos por intereses ascendieron a \$11.0 millones de pesos los cuales presentan un incremento del 72.8% en relación con el año anterior, como consecuencia del préstamo en dólar estadounidense adquirido. Finalmente se tiene un gasto por fluctuación cambiaria por \$3.0 millones.

En términos acumulados el gasto financiero ascendió a \$30.5 millones con un índice de cobertura de intereses de 13 veces.

FFO y AFFO

El FFO para el cuarto trimestre se posicionó en \$91.5 millones. El margen FFO alcanzó el 78.5%. El AFFO para el cuarto trimestre del año fue de \$95.3 millones con un margen de 81.7%.

	IVT17	IT18	IIT18	IIIT18	IVT18
Utilidad neta	89,263	87,562	93,171	90,070	91,461
Depreciación y amortización	7	9	9	9	36
FFO	89,270	87,571	93,180	90,079	91,497
Fluctuación cambiaria no realizada	(284)	461	41	4,032	5,011
Provisiones	126	629	776	484	(1,229)
Otros efectos	-	1,739	(1,739)	-	-
AFFO	89,112	90,400	92,258	94,595	95,279

Distribuciones por CBFIs

Con fecha del 8 de noviembre 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 \$ 94,595,000 pesos con un factor de \$0.39130125 pesos por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Nova el 22 de noviembre de 2018.

Distribuciones por CBFI

	2017	2018
1T	-	0.3673
2T	-	0.3737
3T	-	0.3817
4T	0.1990	0.3913

Balance General

Efectivo

Respecto a la posición de efectivo al 31 de diciembre de 2018 Fibra Nova contaba con \$61.7 millones de pesos.

Cuentas por Cobrar

Al 31 de diciembre de 2018, las cuentas por cobrar ascendían a \$1.4 millones de pesos y estaban integradas por cuentas por cobrar a clientes. Mientras los impuestos por recuperar principalmente IVA ascendían a \$12.3 millones de pesos.

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 diciembre de 2018, el valor razonable de las inversiones en propiedades de inversión es de \$5,336.4 millones de pesos.

Deuda

Al 31 de diciembre de 2018, la deuda financiera ascendía a \$752.0 millones. De los cuales \$484.7 millones corresponde a deuda de corto plazo denominada en dólares estadounidenses y en moneda nacional. El restante corresponde a deuda de largo plazo denominada en moneda nacional y costo promedio de 8%.

	Denominación	Tasa	Vencimiento	Monto
Vextor Activo SOFOM	USD	LIBOR + 2%	26.04.2019	313,697
Vextor Activo SOFOM	MXN	TIIE + 2%	26.04.2019	171,032
Total Deuda Corto Plazo				484,729

	Denominación	Tasa	Vencimiento	Monto
BBVA Bancomer	Mxn	7.80%	30.09.2026	153,455
BBVA Bancomer	Mxn	8.30%	30.11.2022	89,121
Total Deuda Largo Plazo				242,576
- Porción circulante				24,741

*Cifras expresadas en miles de pesos

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:

- 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.
- 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 diciembre 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 diciembre de 2018 Fibra Nova se encontraba en cumplimiento de los indicadores financieros estipulados en el anexo AA de la circular única de emisoras.

Índice de Cobertura

	IVT18
Efectivo y Equivalente de Efectivo	61,669
IVA por recuperar	12,302
Utilidad de Operación despues Distribuciones*	87,926
Lineas de Credito Disponibles	-
Pago de intereses*	31,413
Amortización de Capital*	38,418
Gasto de Capital Recurrente*	-
Gasto de Desarrollo*	-
Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda	2.3

*Estimado próximos 6 trimestres

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

	IVT17	IT18	IIT18	IIIT18	IVT18
Cobertura de Intereses	13.69	15.97	16.09	13.23	9.59
Razón Apalancamiento	8%	7%	9%	13%	17%
Net Asset Value (NAV)	19.21	19.20	19.21	19.21	19.19

	IVT17	IT18	IIT18	IIIT18	IVT18
Deuda total	290,423	285,365	280,203	561,782	752,046
Activos Totales	5,004,189	4,956,746	5,069,636	5,234,480	5,415,735
Apalancamiento (LTV)	5.8%	5.8%	5.5%	10.7%	13.9%

*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.

Fondo de Recompra

Al 31 de diciembre de 2018, el fondo de recompra se ubicó en \$2.9 millones de pesos. A esta misma fecha se encontraban 148,983 CBFIs en tesorería.

Eventos Relevantes:

Con fecha del 8 de noviembre 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 \$ 94,595,000 pesos con un factor de \$0.39130125 pesos por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Nova el 22 de noviembre de 2018.

El 5 de octubre de 2018 Fibra Nova firmo un contrato de arrendamiento con plazo inicial de diez años para la construcción de edificio de 22,500 m2 que incluye 6,000 m2 de oficinas destinado al diseño de software en Querétaro, Querétaro. El proyecto incluye 450 cajones de estacionamiento. El arrendatario es una empresa pública que cotiza en la Bolsa de Valores de Nueva York, fabricante de componentes para la industria automotriz de origen estadounidense con más de 10,000 empleados en Asia, Norteamérica y Europa. La inversión de Fibra Nova en este inmueble es de \$13.3 millones de dólares.

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.

Conferencia de Resultados 4T18

Fibra Nova les invita a participar en su conferencia trimestral para comentar los resultados del cuarto trimestre de 2018.

Dirigida por:

Guillermo Medrano Artalejo, Director General

Luis Carlos Piñón Reza, Director de Finanzas

Fecha: Martes 5 de marzo de 2019

Hora: 5:30 pm (Hora de Ciudad de México)

Numero de marcación:

E.E.U.U: 1 877 395 5064

México: 01 55 4000 1286

No. Conferencia: 21507

Código acceso: 858

Estados de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

	2017	%	2018	%
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	95,983	2%	61,669	1%
Cuentas por Cobrar	1,101	0%	1,414	0%
Impuestos por recuperar	79,079	2%	12,302	0%
Pagos anticipados	1,437	0%	2,879	0%
Activo Circulante	177,600	4%	78,264	1%
Mobiliario y Equipo	60	0%	39	0%
Propiedades de Inversión	4,826,481	96%	5,257,363	97%
Propiedades en desarrollo	-		78,989	1%
Otros activos	48	0%	1,080	0%
Activo No Circulante	4,826,589	96%	5,337,471	99%
Total Activo	5,004,189	100%	5,415,735	100%
Pasivos y Capital Contable				
Prestamos de instituciones financieras	23,107	0%	509,470	9%
Cuentas por pagar	54,181	1%	9,124	0%
Impuestos por pagar	161	0%	457	0%
Pasivo Circulante	77,449	2%	519,051	10%
Prestamos de instituciones financieras a largo plazo	267,316	5%	242,576	4%
Otros pasivos largo plazo	12,665	0%	14,103	0%
Pasivo No Circulante	279,981	6%	256,679	5%
Total Pasivo	357,430	7%	775,730	14%
Patrimonio Contribuido	4,509,122	90%	4,143,009	76%
Fondo de Recompra	-	0%	(2,905)	0%
Utilidades Acumuladas	-	0%	137,637	3%
Utilidad del Ejercicio	137,637	3%	362,264	7%
Capital Contable	4,646,759	93%	4,640,005	86%
Pasivo y Capital	5,004,189	100%	5,415,735	100%

Estados de Resultados Integrales

Por los periodos del cuarto trimestre de 2017 y 2018

	4T2017	%	4T2018	%	Var %
Ingresos					
Ingresos por rentas de periodo	93,691	99.5%	115,590	99.2%	23.4%
Otros ingresos operativos	460	0.5%	988	0.8%	114.8%
Ingresos Totales	94,151	100.0%	116,578	100.0%	23.8%
Gastos Operativos					
Gastos administrativos	2,233	2.4%	2,862	2.5%	28.2%
Gastos operación	449	0.5%	613	0.5%	36.5%
Predial	-	0.0%	256	0.2%	0.0%
Seguros	48	0.1%	97	0.1%	102.1%
Otros gastos	-	0.0%	-	0.0%	0.0%
Total Gastos Operativos	2,730	2.9%	3,828	3.3%	40.2%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	91,421	97.1%	112,750	96.7%	23.3%
Servicios de administración de propiedades	4,559	4.8%	7,582	6.5%	66.3%
Utilidad de Operación	86,862	92.3%	105,168	90.2%	21.1%
Gasto Financiero	6,344	6.7%	10,961	9.4%	72.8%
Producto Financiero	(8,461)	-9.0%	(238)	-0.2%	-97.2%
Perdida (utilidad) cambiaria	(284)	-0.3%	2,984	2.6%	-1150.7%
Utilidad antes de impuestos	89,263	94.8%	91,461	78.5%	2.5%
Impuestos	-	0.0%	-	0.0%	0.0%
Utilidad neta	89,263	94.8%	91,461	78.5%	2.5%
EBITDA	86,869	92.3%	105,204	90.2%	21.1%

Estados de Resultados Integrales Acumulados

Por los periodos terminados el 31 de diciembre 2018 y 2017

	2017	%	2018	%
Ingresos				
Ingresos por rentas de periodo	139,682	99.5%	434,338	98.5%
Otros ingresos operativos	761	0.5%	6,449	1.5%
Ingresos Totales	140,443	100.0%	440,787	100.0%
Gastos Operativos				
Gastos administrativos	3,310	2.4%	10,019	2.3%
Gastos operación	691	0.5%	2,195	0.5%
Predial	-	0.0%	765	0.2%
Seguros	72	0.1%	317	0.1%
Otros gastos	-	0.0%	1	0.0%
Total Gastos Operativos	4,073	2.9%	13,297	3.0%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	136,370	97.1%	427,490	97.0%
Servicios de administración de propiedades	7,235	5.2%	30,828	7.0%
Utilidad de Operación	129,135	91.9%	396,662	90.0%
Gasto Financiero	10,467	7.5%	30,501	6.9%
Producto Financiero	(18,582)	-13.2%	(1,534)	-0.3%
Perdida (utilidad) cambiaria	(387)	-0.3%	5,431	1.2%
Utilidad antes de impuestos	137,637	98.0%	362,264	82.2%
Impuestos	-	0.0%	-	0.0%
Utilidad neta	137,637	98.0%	362,264	82.2%
EBITDA	129,142	92.0%	396,725	90.0%

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.fibra-nova.com