



FIBRA NOVA®



Resultados del Segundo Trimestre 2019.

Chihuahua, Chihuahua, a 24 de julio 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 segundo 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 Segundo Trimestre del 2019:

- El portafolio inmobiliario de Fibra Nova al 30 de junio estaba compuesto por 92 propiedades.
- Al cierre del 2T19 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 \$117.8 millones de pesos.
- El Ingreso Operativo Neto (NOI) fue de \$114.5 millones de pesos.
- El EBITDA ascendió a \$106.3 millones de pesos.
- La utilidad neta se ubicó en \$100.2 millones de pesos.
- El Flujo de Operación Ajustado (AFFO) se ubicó en \$100.7 millones de pesos.
- Durante el trimestre se realizó una distribución en efectivo por \$96.2 millones de pesos.

Información Relevante del Trimestre:

Indicadores Financieros

	IIT18	IIIT18	IVT18	IT19	IIT19
Ingresos totales	106,790	113,876	116,578	118,206	117,847
Ingresos por rentas	105,807	110,803	115,590	117,696	117,499
Ingreso Operativo Neto (NOI)	103,731	110,468	112,750	114,644	114,472
<i>Margen NOI %</i>	97.1%	97.0%	96.7%	97.0%	97.1%
EBITDA	95,583	102,584	105,204	106,503	106,263
<i>Margen EBITDA %</i>	89.5%	90.1%	90.2%	90.1%	90.2%
Flujo de Operación (FFO)	93,180	90,079	91,497	101,757	100,275
Flujo de Operación Ajustado (AFFO)	92,258	94,595	95,279	96,232	100,750
Distribuciones [1]	92,258	94,595	95,279	96,232	100,750

Por CBFi:

Distribuciones [1]	0.3817	0.3913	0.3941	0.3980	0.4167
--------------------	--------	--------	--------	--------	--------

CBFIs:

CBFI's en Circulación	241,910,714	241,727,317	241,761,731	241,779,207	241,796,858
-----------------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Indicadores Operativos:

Número de Propiedades	86	87	92	92	92
Área Bruta Rentable (ABR)	275,479	281,623	285,758	285,758	285,758
Tasa de Ocupación	100%	100%	100%	100%	100%
Plazo promedio de renta remanente	8.4	8.4	8.3	8.0	7.8

[1] Las distribuciones del 2T19 son estimadas en base al AFFO calculado.

Comentarios del Director General

Estimados inversionistas

En este primer semestre del año el desempeño operativo y financieros del portafolio de Fibra Nova ha sido muy positivo. En cuanto a los resultados financieros, en términos acumulados los ingresos totales presentan un incremento del 12% en comparación con el mismo periodo del año 2018. Sin embargo, mantenemos nuestro margen NOI y margen operativo en niveles de 97% y 90%, respectivamente, en línea con los niveles del año anterior. Esto nos da certeza que las últimas incorporaciones que hemos realizado a nuestro portafolio han sido las adecuadas y sumado a la prudente administración de los recursos del Fideicomiso que hemos seguido, nos han permitido trimestre a trimestre otorgarles mayores distribuciones.

Durante este trimestre distribuimos \$ 96.2 millones de pesos equivalentes al 100% del AFFO del primer trimestre. Igualmente, para el segundo trimestre del año el FFO se ubicó en \$100.3 millones con un margen del 85.1% mientras el AFFO ascendió a \$ 100.7 millones de pesos, esto supone una distribución de \$0.4167 pesos por CBFÍ.

Continuamos trabajando en la entrega de los proyectos que tenemos en desarrollo y en la selección e incorporación de nuevos proyectos de inversión, principalmente en la frontera norte del país y el Bajío, en los cuales confiamos que nos permitirán alcanzar una mayor generación de flujo.

Una vez más, agradezco la confianza que han depositada en Fibra Nova y en el equipo directivo.

Guillermo Medrano

Director General

Resultados Operativos

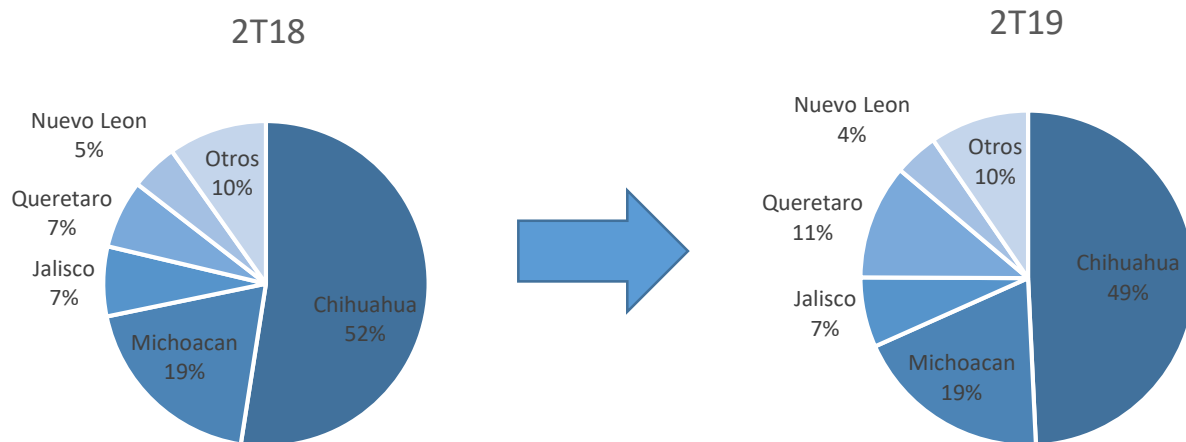
Al 30 de junio de 2019 nuestro portafolio estaba compuesto por 92 propiedades y un total de 285,758.5 metros cuadrados.

Diversificación geográfica del ingreso

Al 30 de junio de 2019 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	Propiedades	ABR (m2)	Renta Anualizada*	% Ingresos	NOI Anualizado*	% Ocupación	Vigencia contratos
Chihuahua	35	149,220.4	254,955.0	49.3%	247,561.3	100.0%	7.1
Michoacan	1	42,596.0	98,600.3	19.1%	95,740.9	100.0%	8.3
Jalisco	3	21,053.4	34,877.1	6.7%	33,865.7	100.0%	8.8
Queretaro	4	20,998.9	57,364.4	11.1%	55,700.8	100.0%	9.7
Nuevo Leon	3	17,393.7	21,896.8	4.2%	21,261.7	100.0%	5.0
Otros	46	34,496.2	49,761.6	9.6%	48,318.5	100.0%	7.8
Total	92	285,758.5	517,455.1	100.0%	502,448.9	100.0%	7.8

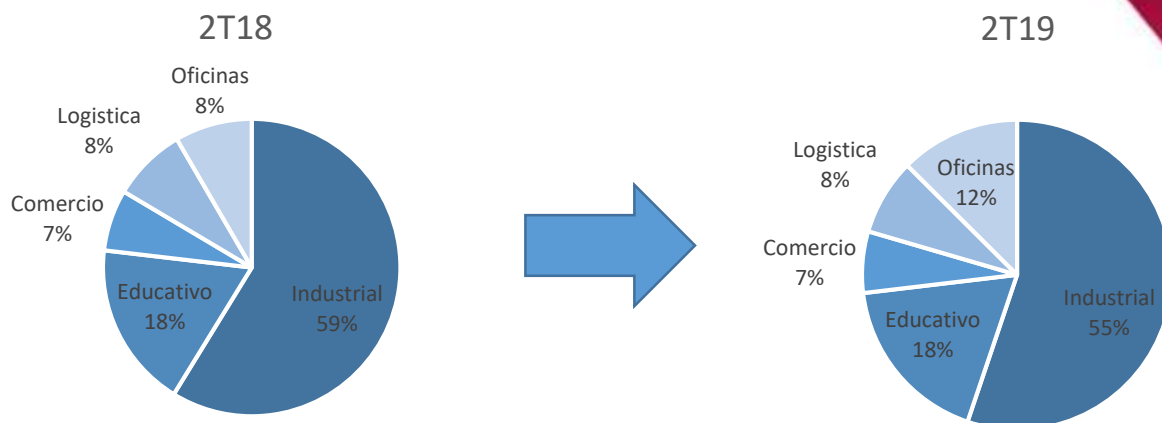
*miles de pesos



Distribución por sector o giro

Fibra Nova mantiene una diversificación del ingreso en sectores económicos de alto dinamismo. Al 30 de junio, el portafolio inmobiliario se encontraba distribuido de la siguiente forma: el 54.8% corresponde al sector industrial, 17.8% educativo, oficinas 12.4%, retail 7.0% y 7.9% al sector logística.

Resultados Operativos



Portafolio	Propiedades	ABR (m2)	Renta Anualizada*	% Ingresos	NOI Anualizado*	% Ocupación	Vigencia contratos
Industrial	11	167,455.4	283,629.9	54.8%	275,404.6	100.0%	7.7
Educativo	3	37,504.8	92,208.1	17.8%	89,534.1	100.0%	8.5
Comercio	65	23,431.2	36,375.0	7.0%	35,320.2	100.0%	7.6
Logistica	10	36,345.5	40,827.3	7.9%	39,643.3	100.0%	6.4
Oficinas	3	21,021.7	64,414.8	12.4%	62,546.8	100.0%	7.8
Total	92	285,758.5	517,455.1	100.0%	502,448.9	100.0%	7.8

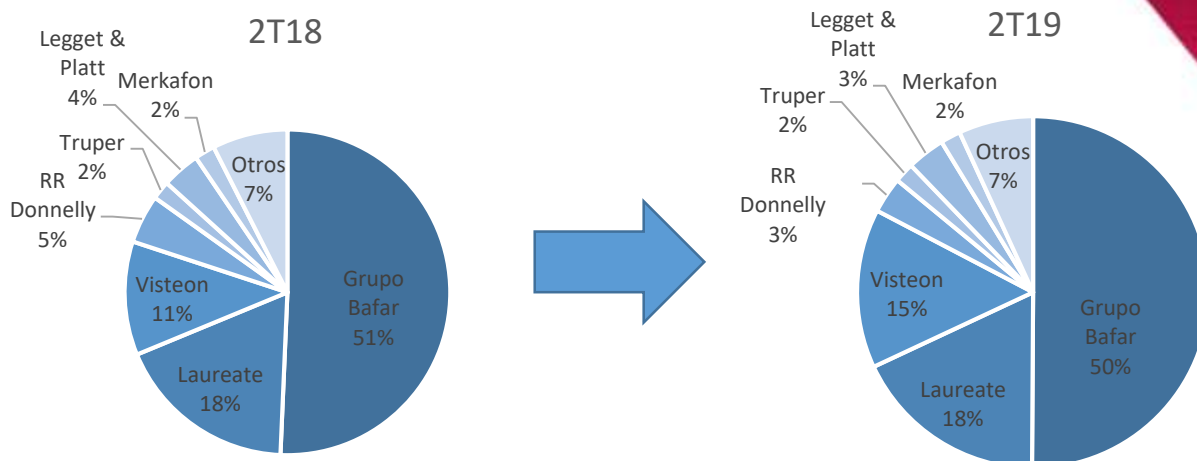
*miles de pesos

Composición por clientes principales

Fibra Nova mantiene una amplia diversificación de clientes de alta calidad crediticia mediante contratos con vencimiento promedio de 7.8 años. Al cierre del 2T19, el porcentaje de los ingresos por los principales clientes se muestra a continuación.

Portafolio	Propiedades	ABR (m2)	Renta Anualizada*	% Ingresos	NOI Anualizado*	% Ocupación	Vigencia contratos
Grupo Bafar	74	115,624.5	260,953.5	50.4%	253,385.9	100.0%	8.1
Laureate	3	37,504.8	92,208.1	17.8%	89,534.1	100.0%	8.5
Visteon	4	45,438.8	75,201.3	14.5%	73,020.4	100.0%	9.9
RR Donnelly	1	15,055.0	17,021.3	3.3%	16,527.7	100.0%	2.8
Truper	2	11,799.0	9,375.9	1.8%	9,104.0	100.0%	6.0
Legget & Platt	1	23,876.1	17,932.6	3.5%	17,412.6	100.0%	4.1
Merkafon	1	6,512.0	9,507.2	1.8%	9,231.5	100.0%	1.8
Otros	7	29,948.3	35,255.2	6.8%	34,232.8	100.0%	5.5
Total	92	285,758.5	517,455.1	100.0%	502,448.9	100.0%	7.8

*miles de pesos

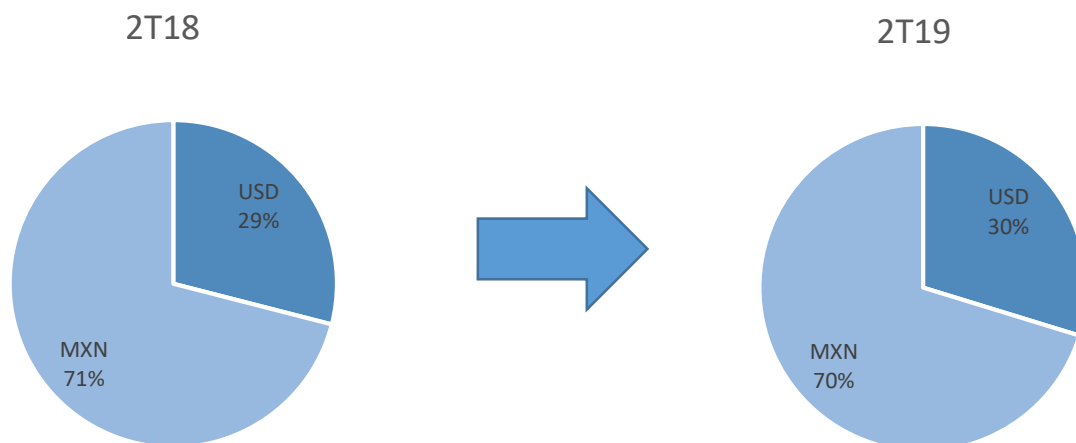


Rentas en moneda en dólares

Al 30 de junio, el porcentaje de los ingresos denominados en moneda nacional corresponde al 70.5% y el restante 29.5% a ingresos denominados en dólar estadounidense. En comparación al año anterior la ponderación de los contratos en moneda extranjera ha incrementado.

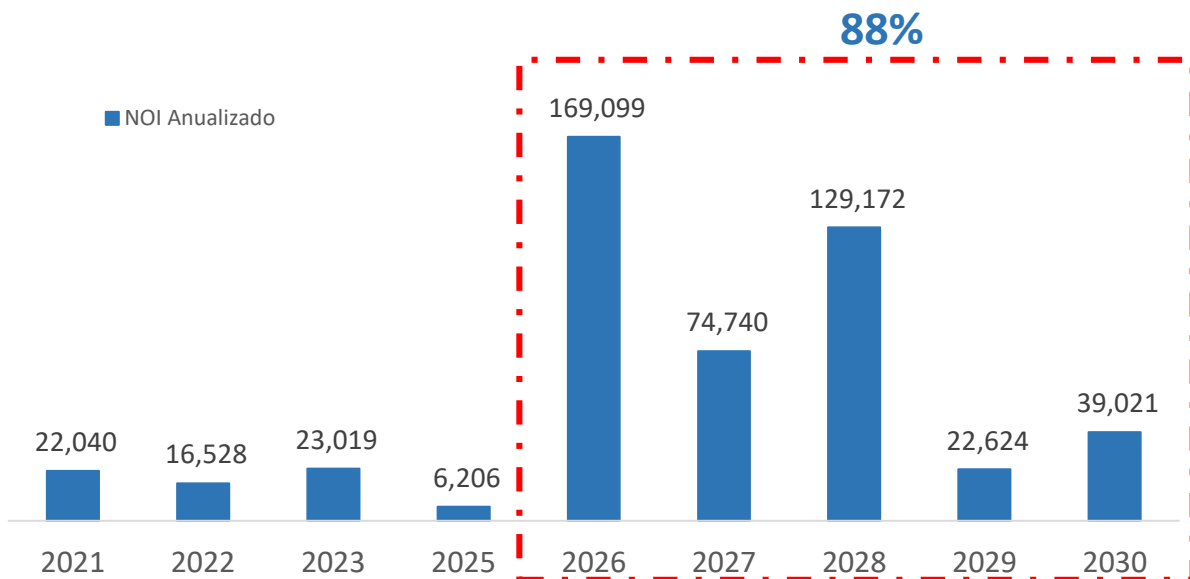
Portafolio	Propiedades	ABR (m2)	Renta Anualizada*	% Ingresos	NOI Anualizado*	% Ocupación	Vigencia contratos
USD	12	119,830.2	152,866.4	29.5%	148,433.2	100.0%	6.9
MXN	80	165,928.3	364,588.7	70.5%	354,015.7	100.0%	8.2
Total	92	285,758.5	517,455.1	100.0%	502,448.9	100.0%	7.8

*miles de pesos

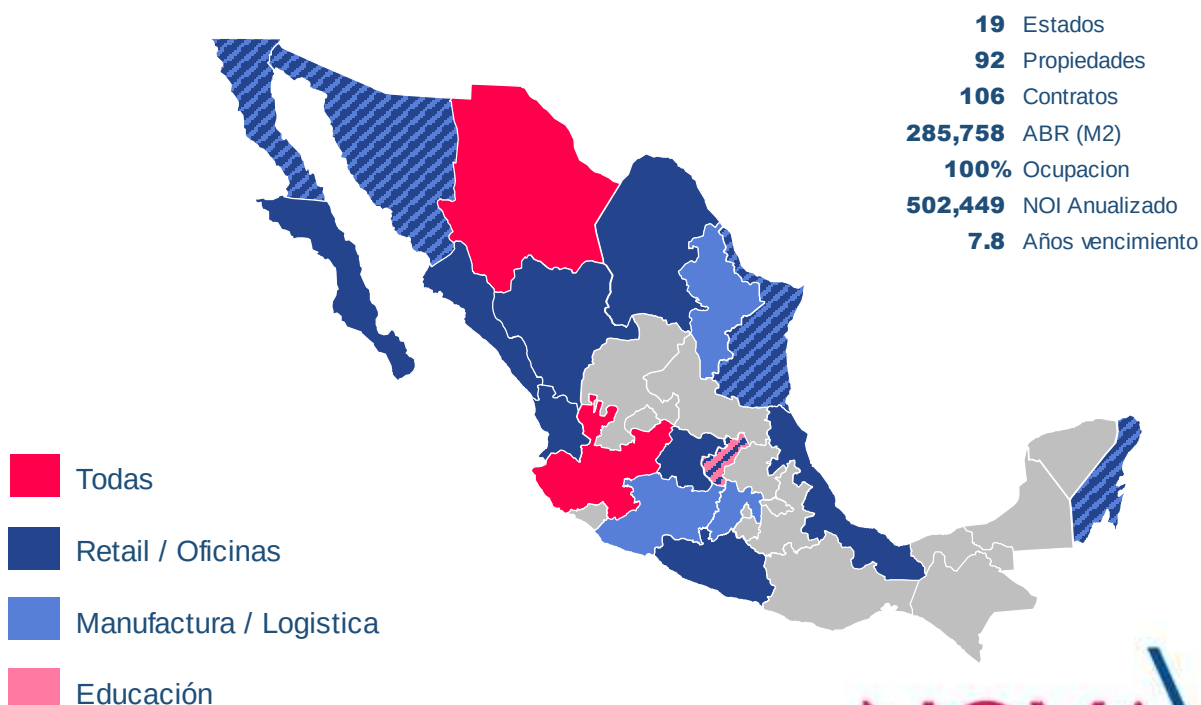


Vencimiento de contratos de arrendamiento

Tenemos terminaciones de contratos de arrendamiento escalonadas. Al 30 de junio de 2019, 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 88% del NOI anualizado cuentan con vencimientos posteriores a 2025.



Portafolio Fibra Nova



Resultados Financieros

Ingresos Totales

Los ingresos totales para el segundo trimestre del año fueron \$ 117.8 millones, de los cuales \$ 117.5 millones corresponden a ingresos por rentas. De este modo, los ingresos presentan un incremento del 10.4% en comparación con los ingresos reportados al segundo trimestre del año anterior.

El incremento en relación al mismo trimestre de 2018 se explica principalmente por el inicio de rentas de la segunda fase de Unitec Querétaro, así como por los nuevos contratos firmados durante 2018 como son “Alt Technologies” y “Legget & Platt”. En términos de ingresos de propiedades constantes se tuvo un incremento del 3.8% en comparación al año anterior.

En comparación al primer trimestre del año, los ingresos presentan una disminución de \$0.4 millones provocado principalmente por la paridad del tipo de cambio, la renegociación y ampliación del contrato de RR Donelley.

Gastos de operación y administración

Los gastos de operación durante el trimestre ascendieron a \$3.4 millones de pesos, los cuales corresponden a gastos de administración y servicios, mantenimientos y prediales. Estos gastos presentan un incremento de 10.3% en comparación con los \$3.1 millones del 2T18, esto como consecuencia natural del crecimiento en el portafolio.

Los gastos de administración del periodo ascendieron a \$8.3 millones de pesos, presentando así un incremento del 1.2% en comparación a los \$8.2 millones del mismo periodo del año anterior. Como consecuencia de lo anterior, al 2T19 el margen operativo se colocó en 90.1%.

Gasto y Producto Financiero

Los gastos por intereses ascendieron a \$10.4 millones de pesos los cuales presentan un incremento del 75.8% en relación con el año anterior, como consecuencia de los préstamos en dólar estadounidense de corto plazo adquiridos en trimestres anteriores. Finalmente se tiene una utilidad por fluctuación cambiaria por \$4.5 millones de pesos.

Utilidad neta

La utilidad neta ascendió a 100.2 millones con un incremento de 7.6% en comparación a los \$93.2 millones del 2T18.

EBITDA

El EBITDA (UAFIDA) ascendió en este periodo a \$106.3 millones de pesos con un margen EBITDA de 90.2% en relación a los ingresos totales, lo cual representa un incremento del 11.2% en comparación con los \$95.6 millones del mismo periodo del año anterior.

NOI

Durante el 2T19, el ingreso operativo neto (NOI) ascendió a \$114.5 millones de pesos con un margen en relación a los ingresos totales del 97%. Esto representa un incremento del 10.4% en comparación con los \$103.7 millones del segundo trimestre del año anterior.

FFO y AFFO

El FFO para el segundo trimestre se posicionó en \$100.3 millones con un margen FFO de 85.1%. Mientras, el AFFO fue \$100.7 millones con un margen de 85.5%. De este modo el AFFO presenta un incremento de 9.2% en comparación con los 92.3 millones del mismo periodo del año anterior.

	IIT18	IIIT18	IVT18	IT19	IIT19
Utilidad neta	93,171	90,070	145,479	101,710	100,228
Depreciación y amortización	9	9	36	47	47
Utilidad Venta de propiedades	-	-	-	-	-
Otros no operativos	-	-	(54,018)	-	-
FFO	93,180	90,079	91,497	101,757	100,275
Fluctuación cambiaria no realizada	41	4,032	5,011	(5,999)	(26)
Provisiones	776	484	(1,229)	474	501
Otros efectos	(1,739)	-	-	-	-
AFFO	92,258	94,595	95,279	96,232	100,750

Balance General

Efectivo

Respecto a la posición de efectivo al 30 de junio de 2019 Fibra Nova contaba con \$18.8 millones de pesos.

Cuentas por Cobrar

Al 30 de junio de 2019, las cuentas por cobrar ascendían a \$10.7 millones de pesos y estaban integradas por cuentas por cobrar a clientes, principalmente rentas del sector educativo.

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. Al 30 de junio de 2019, el valor de las inversiones en propiedades de inversión es de \$5,541.0 millones de pesos. De los cuales \$ 207.4 millones corresponden a propiedades en desarrollo principalmente el complejo de oficinas en Querétaro y la ampliación de la planta de Visteon.

Deuda

Al 30 de junio de 2019, la deuda financiera ascendía a \$821.1 millones. De los cuales \$563.7 millones corresponde a deuda de corto plazo denominada en dólares estadounidenses. 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%	26.04.2020	467,871
BBVA Bancomer	USD	LIBOR + 1.85%	15.08.2019	95,843
Total Deuda Corto Plazo				563,714

	Denominación	Tasa	Vencimiento	Monto
BBVA Bancomer	Mxn	7.80%	30.09.2026	148,190
BBVA Bancomer	Mxn	8.30%	30.11.2022	80,708
Total Deuda Largo Plazo				228,898
- Porción circulante				28,532

*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 30 de junio de 2019, 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 30 de junio de 2019, Fibra Nova se encontraba en cumplimiento de los indicadores financieros estipulados en el anexo AA de la circular única de emisoras.

Índice de Cobertura

	IIT19
Efectivo y Equivalente de Efectivo	18,855
IVA por recuperar	767
Utilidad de Operación despues Distribuciones*	103,178
Lineas de Credito Disponibles	11,342
Pago de intereses*	35,805
Amortización de Capital*	41,214
Gasto de Capital Recurrente*	-
Gasto de Desarrollo*	-
Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda	1.7

*Estimado próximos 6 trimestres

Los principales indicadores financieros al 30 de junio de 2019 son los siguientes:

	IIT18	IIIT18	IVT18	IT19	IIT19
Cobertura de Intereses	16.09	13.23	9.59	10.30	10.17
Razón Apalancamiento	9%	13%	17%	17%	19%
Net Asset Value (NAV)	19.21	19.21	19.42	19.44	19.46

	IIT18	IIIT18	IVT18	IT19	IIT19
Deuda total	280,203	561,782	752,046	722,680	821,144
Activos Totales	5,069,636	5,234,480	5,469,909	5,488,027	5,576,586
Apalancamiento (LTV)	5.5%	10.7%	13.7%	13.2%	14.7%

Fondo de Recompra

Al 30 de junio de 2019, el fondo de recompra se ubicó en \$2.2 millones de pesos. A esta misma fecha se encontraban 113,856 CBFIs en tesorería.

Distribuciones

Con fecha del 25 de abril de 2019, el Comité Técnico de Fibra Nova aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de \$ 96,232,000 pesos con un factor de \$0.3980160295587 pesos por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Nova el 23 de mayo de 2019.

Distribuciones por CBFI

	2017	2018	2019
1T	-	0.3673	0.3941
2T	-	0.3737	0.3980
3T	-	0.3817	
4T	0.1990	0.3913	

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 (AFFO): Fibra Nova lo calcula como el FFO menos los gastos de capital (CAPEX) y los efectos de partidas que no representan una salida de efectivo o que por su naturaleza no son recurrentes en la operación del negocio.

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.

Propiedades Constantes: se refiere a las propiedades que se mantienen a través del tiempo y son comparables periodo a periodo.

Conferencia de Resultados 2T19

Fibra Nova les invita a participar en su conferencia trimestral para comentar los resultados del segundo trimestre de 2019.

Dirigida por:

Guillermo de Jesus Medrano Artalejo, Director General

Luis Carlos Piñón Reza, Director de Finanzas

Fecha: Miércoles 31 de julio 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 30 de junio de 2019 y 2018

	2018	%	2019	%
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	61,668	1%	18,855	0%
Cuentas por Cobrar	1,570	0%	10,658	0%
Impuestos por recuperar	12,302	0%	767	0%
Pagos anticipados	2,879	0%	4,257	0%
Activo Circulante	78,419	1%	34,537	1%
Mobiliario y Equipo	40	0%	29	0%
Propiedades de Inversión	5,311,381	97%	5,333,577	96%
Propiedades en desarrollo	78,989		207,423	4%
Otros activos	1,080	0%	1,020	0%
Activo No Circulante	5,391,490	99%	5,542,049	99%
Total Activo	5,469,909	100%	5,576,586	100%
Pasivos y Capital Contable				
Prestamos de instituciones financieras	509,470	9%	592,246	11%
Cuentas por pagar	9,280	0%	35,800	1%
Impuestos por pagar	457	0%	404	0%
Pasivo Circulante	519,207	9%	628,450	11%
Prestamos de instituciones financieras a largo plazo	242,576	4%	228,898	4%
Otros pasivos largo plazo	14,103	0%	14,103	0%
Pasivo No Circulante	256,679	5%	243,001	4%
Total Pasivo	775,886	14%	871,451	16%
Patrimonio Contribuido	4,143,009	76%	3,951,498	71%
Fondo de Recompra	(2,905)	0%	(2,220)	0%
Utilidades Acumuladas	137,637	3%	553,919	10%
Utilidad del Ejercicio	416,282	8%	201,938	4%
Capital Contable	4,694,023	86%	4,705,135	84%
Pasivo y Capital	5,469,909	100%	5,576,586	100%

Estados de Resultados Integrales

Por los periodos del segundo trimestre de 2019 y 2018

	2T2018	%	2T2019	%
Ingresos				
Ingresos por rentas de periodo	105,807	99.1%	117,499	99.7%
Otros ingresos operativos	983	0.9%	348	0.3%
Ingresos Totales	106,790	100.0%	117,847	100.0%
Gastos Operativos				
Gastos administrativos	2,231	2.1%	2,714	2.3%
Gastos operación	587	0.5%	401	0.3%
Predial	168	0.2%	189	0.2%
Seguros	73	0.1%	71	0.1%
Otros gastos	-	0.0%	-	0.0%
Total Gastos Operativos	3,059	2.9%	3,375	2.9%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	103,731	97.1%	114,472	97.1%
Servicios de administración de propiedades	8,157	7.6%	8,256	7.0%
Utilidad de Operación	95,574	89.5%	106,216	90.1%
Gasto Financiero	5,941	5.6%	10,443	8.9%
Producto Financiero	(692)	-0.6%	-	0.0%
Perdida (utilidad) cambiaria	(2,846)	-2.7%	(4,455)	-3.8%
Utilidad antes de impuestos	93,171	87.2%	100,228	85.0%
Impuestos	-	0.0%	-	0.0%
Utilidad neta	93,171	87.2%	100,228	85.0%
EBITDA	95,583	89.5%	106,263	90.2%

Estados de Resultados Integrales

Por los periodos del 1 de enero al 30 de junio de 2019 y 2018

	2018	%	2019	%
Ingresos				
Ingresos por rentas de periodo	207,945	98.9%	235,195	99.6%
Otros ingresos operativos	2,388	1.1%	858	0.4%
Ingresos Totales	210,333	100.0%	236,053	100.0%
Gastos Operativos				
Gastos administrativos	4,459	2.1%	5,585	2.4%
Gastos operación	1,118	0.5%	923	0.4%
Predial	336	0.2%	358	0.2%
Seguros	147	0.1%	71	0.0%
Otros gastos	1	0.0%	-	0.0%
Total Gastos Operativos	6,061	2.9%	6,937	2.9%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	204,272	97.1%	229,116	97.1%
Servicios de administración de propiedades	15,353	7.3%	16,444	7.0%
Utilidad de Operación	188,919	89.8%	212,672	90.1%
Gasto Financiero	11,785	5.6%	20,775	8.8%
Producto Financiero	(1,214)	-0.6%	(6)	0.0%
Perdida (utilidad) cambiaria	(2,385)	-1.1%	(10,035)	-4.3%
Utilidad antes de impuestos	180,733	85.9%	201,938	85.5%
Impuestos	-	0.0%	-	0.0%
Utilidad neta	180,733	85.9%	201,938	85.5%
EBITDA	188,937	89.8%	212,766	90.1%

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