



FIBRA NOVA®



Resultados del Tercer Trimestre 2019.

Chihuahua, Chihuahua, a 17 de octubre 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 tercer trimestre.

Las cifras presentadas en este reporte han sido preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés) y en términos nominales. Las cifras expresadas en dólares estadounidenses han sido convertidas de conformidad con la IAS 21 salvo donde se indique lo contrario. 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. Las cifras expresadas en dólares es única y exclusivamente para efectos de reporte.

Información Relevante del Tercer Trimestre del 2019:

- El portafolio inmobiliario de Fibra Nova al 30 de septiembre estaba compuesto por 93 propiedades.
- Al cierre del 3T19 se contaba con un total de 303,571.2 metros cuadrados de Área Bruta Rentable (ABR).
- La tasa de ocupación es del 100%.
- Los ingresos totales ascendieron a \$117.4 millones de pesos (\$6.0 millones de dólares).
- El EBITDA ascendió a \$105.9 millones de pesos (\$5.4 millones de dólares).
- La utilidad neta se ubicó en \$81.8 millones de pesos (\$4.2 millones de dólares).
- El Flujo de Operación Ajustado (AFFO) se ubicó en \$101.4 millones de pesos (\$5.2 millones de dólares).
- Durante el trimestre se realizó una distribución en efectivo por \$100.7 millones de pesos.

Información Relevante del Trimestre:

Indicadores Financieros

	MXN			USD		
	IIIT18	IIIT19	Var %	IIIT18	IIIT19	Var %
Ingresos totales	113,876	117,436	3.1%	5,994	6,013	0.3%
Ingresos por rentas	110,803	116,931	5.5%	5,832	5,987	2.7%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	110,468	114,026	3.2%	5,815	5,838	0.4%
<i>Margen NOI %</i>	97.0%	97.1%		97.0%	97.1%	
EBITDA	102,584	105,864	3.2%	5,400	5,420	0.4%
<i>Margen EBITDA %</i>	90.1%	90.1%		90.1%	90.1%	
Flujo de Operación (FFO)	90,079	81,877	-9.1%	4,740	4,224	-10.9%
Flujo de Operación Ajustado (AFFO)	94,595	101,390	7.2%	4,979	5,189	4.2%
Distribuciones [1]	94,595	101,390	7.2%	4,979	5,189	4.2%
Por CBFi:						
Distribuciones [1]	0.3913	0.4193		0.0206	0.0215	
CBFIs:						
CBFi's en Circulacion	241,727,317	241,796,858				
Indicadores Operativos:						
Número de Propiedades	87	93				
Área Bruta Rentable (ABR)	281,623	303,571				
Tasa de Ocupación	100%	100%				
Plazo promedio de renta remanente	8.4	7.5				

[1] Las distribuciones del 3T19 son estimadas en base al AFFO calculado.

Nota. La conversión a dólares para efectos del reporte se realiza de acuerdo a lo establecido en la IAS 21.

Comentarios del Director General

Estimados inversionistas

Me es grato poder dirigirme a ustedes una vez más para presentarles el desempeño operativo y financiero del portafolio de Fibra Nova.

En cuanto a los resultados financieros, en términos acumulados los ingresos totales presentan un incremento del 9% en comparación con el mismo periodo del año 2018, para totalizar en \$ 353.5 millones de pesos. Mientras que hemos mantenido nuestros gastos de operación alrededor del 10% de nuestros ingresos prácticamente desde la estabilización del portafolio inicial, esto sin lugar a duda nos ha permitido entregar mayores rendimientos.

Durante este tercer trimestre distribuimos \$ 100.7 millones de pesos equivalentes al 100% del AFFO del segundo trimestre. Para el tercer trimestre el AFFO se ubicó en \$101.4 millones con un margen del 86.3%.

Por el lado de adquisiciones y desarrollos, a la fecha de este informe contamos con 3 nuevos proyectos siendo estos la construcción de oficinas en Querétaro las cuales esperamos entregarlas a inicios del próximo año de acuerdo a lo programado, además contamos con la ampliación de Campus Guadalajara de Unitec, en su tercera fase. Adicionalmente anunciamos el contrato de arrendamiento para una nave industrial de Ciudad Juárez que se entregará a finales de noviembre la cual permitirá posicionarnos de manera importante en dicha plaza. Estos proyectos nos permitieron adicionar un total de 15,765 metros cuadrados de área bruta rentable a nuestro portafolio.

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

Guillermo Medrano

Director General

Resultados Operativos

Al 30 de septiembre de 2019 nuestro portafolio estaba compuesto por 93 propiedades y un total de 303,571.2 metros cuadrados. Las cifras se determinan en base a contratos firmados.

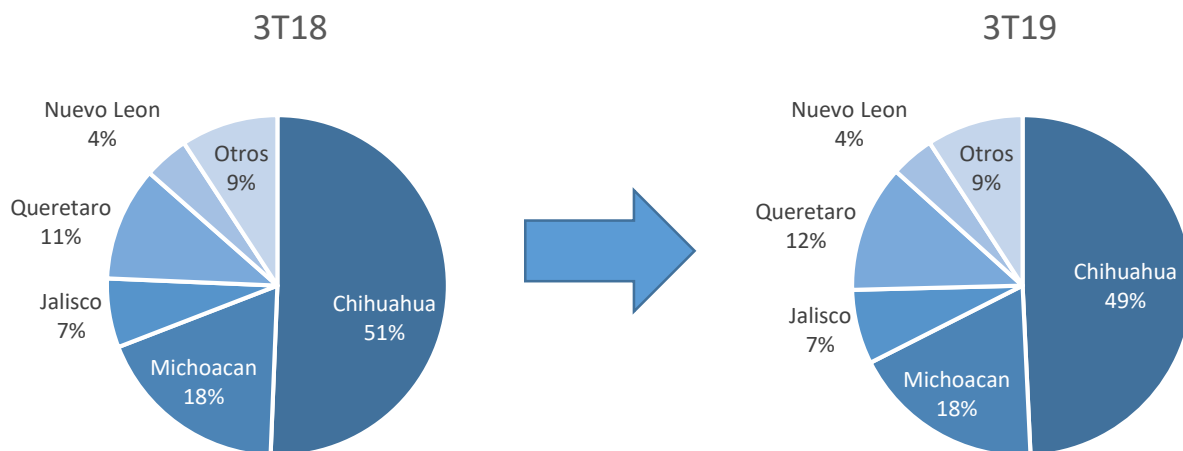
Diversificación geográfica del ingreso

Al 30 de septiembre 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 18.3%, Jalisco con 7.1%, Querétaro 12.1% y Nuevo Leon 4.1%.

Portafolio	Propiedades	ABR (m2)	Renta Anualizada*	% Ingresos	Renta Anualizada USD*	% Ocupación	Vigencia contratos
Chihuahua	36	159,280.9	265,620.9	49.3%	13,621.6	100.0%	6.7
Michoacan	1	42,596.0	98,600.3	18.3%	5,056.4	100.0%	8.1
Jalisco	3	26,630.4	38,115.6	7.1%	1,954.6	100.0%	8.5
Queretaro	4	23,174.1	65,157.0	12.1%	3,341.4	100.0%	9.5
Nuevo Leon	3	17,393.7	22,310.8	4.1%	1,144.1	100.0%	4.7
Otros	46	34,496.2	49,494.3	9.2%	2,538.2	100.0%	7.6
Total	93	303,571.2	539,299.0	100.0%	27,656.4	100.0%	7.5

*miles de pesos

** Para cifras en dolares se utiliza tipo de cambio \$19.5 pesos por dólar

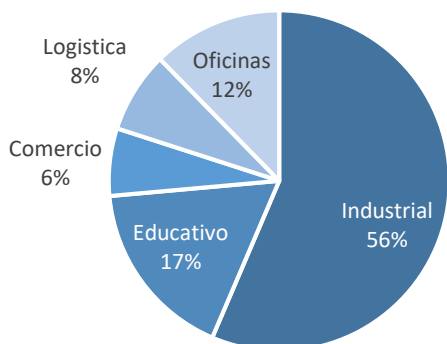


Distribución por sector o giro

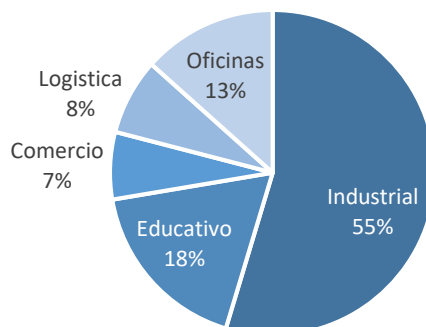
Fibra Nova mantiene una diversificación del ingreso en sectores económicos de alto dinamismo. Al 30 de septiembre, el portafolio inmobiliario se encontraba distribuido de la siguiente forma: el 54.7% corresponde al sector industrial, 17.7% educativo, oficinas 13.4%, retail 6.7% y 7.6% al sector logística.

Resultados Operativos

3T18



3T19



Portafolio	Propiedades	ABR (m2)	Renta Anualizada*	% Ingresos	Renta Anualizada USD*	% Ocupación	Vigencia contratos
Industrial	12	177,515.9	294,735.6	54.7%	15,114.6	100.0%	7.4
Educativo	3	43,081.8	95,446.6	17.7%	4,894.7	100.0%	8.3
Comercio	65	23,431.2	36,082.1	6.7%	1,850.4	100.0%	7.4
Logística	10	36,345.5	40,827.3	7.6%	2,093.7	100.0%	6.2
Oficinas	3	23,196.9	72,207.5	13.4%	3,702.9	100.0%	7.8
Total	93	303,571.2	539,299.0	100.0%	27,656.4	100.0%	7.5

*miles de pesos

** Para cifras en dolares se utiliza tipo de cambio \$19.5 pesos por dólar

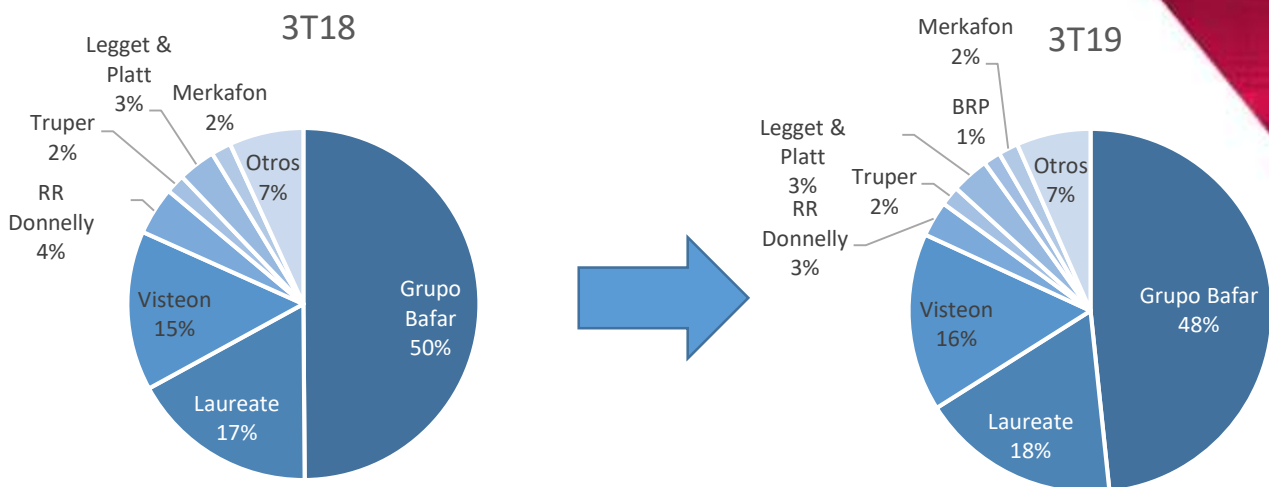
Composición por clientes principales

Fibra Nova mantiene una amplia diversificación de clientes de alta calidad crediticia mediante contratos con vencimiento promedio de 7.5 años. Al cierre del 3T19, el porcentaje de los ingresos por los principales clientes se muestra a continuación.

Portafolio	Propiedades	ABR (m2)	Renta Anualizada*	% Ingresos	Renta Anualizada USD*	% Ocupación	Vigencia contratos
Grupo Bafar	74	115,624.5	260,660.6	48.3%	13,367.2	100.0%	7.8
Laureate	3	43,081.8	95,446.6	17.7%	4,894.7	100.0%	8.3
Visteon	4	49,661.3	85,418.4	15.8%	4,380.4	100.0%	9.7
RR Donnelly	1	15,055.0	17,021.3	3.2%	872.9	100.0%	2.5
Truper	2	11,799.0	9,375.9	1.7%	480.8	100.0%	5.7
Legget & Platt	1	23,876.1	18,018.3	3.3%	924.0	100.0%	3.8
BRP	1	8,013.2	8,273.0	1.5%	424.3	100.0%	3.0
Merkafon	1	6,512.0	9,507.2	1.8%	487.5	100.0%	1.5
Otros	7	29,948.3	35,577.6	6.6%	1,824.5	100.0%	5.3
Total	93	303,571.2	539,299.0	100.0%	27,656.4	100.0%	7.5

*miles de pesos

** Para cifras en dolares se utiliza tipo de cambio \$19.5 pesos por dólar



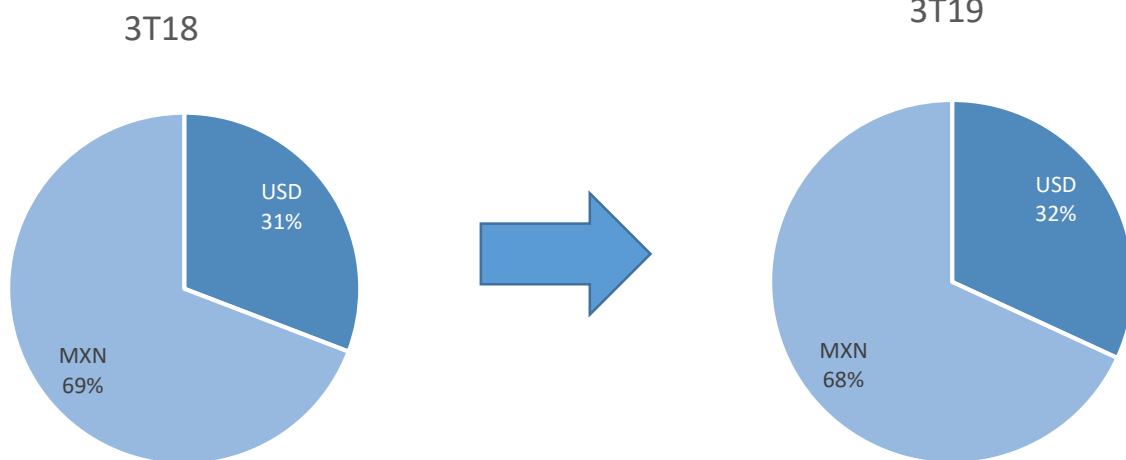
Rentas en moneda en dólares

Al 30 de septiembre, el porcentaje de los ingresos denominados en moneda nacional corresponde al 68.1% y el restante 31.9% 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	Renta Anualizada USD*	% Ocupación	Vigencia contratos
USD	13	132,065.9	171,856.3	31.9%	8,813.1	100.0%	6.7
MXN	80	171,505.3	367,442.7	68.1%	18,843.2	100.0%	7.9
Total	93	303,571.2	539,299.0	100.0%	27,656.4	100.0%	7.5

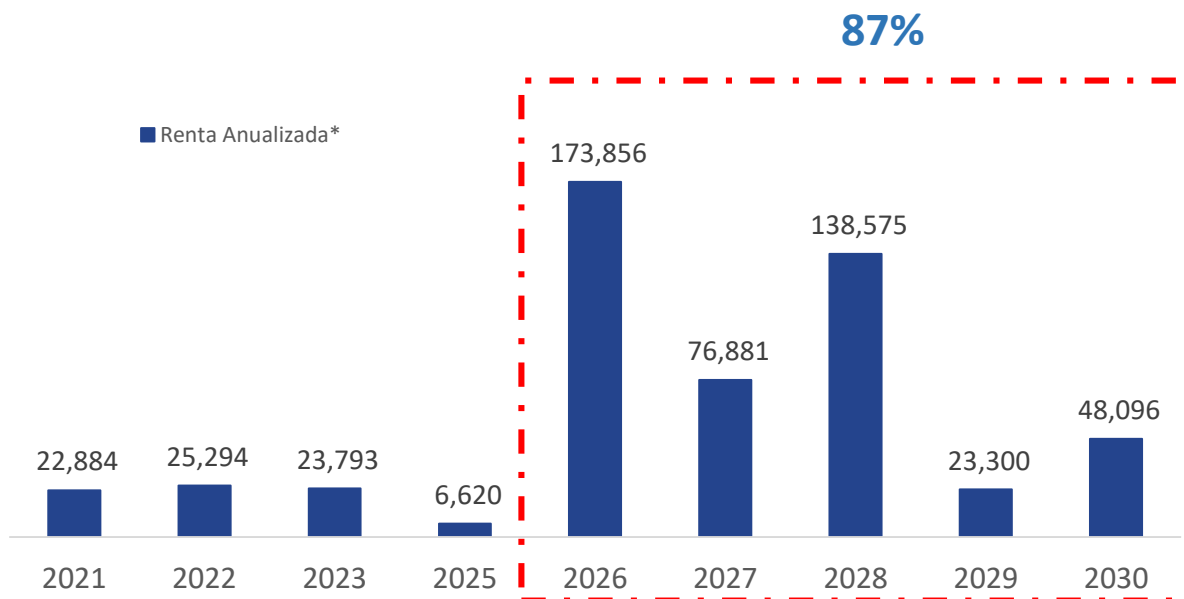
*miles de pesos

** Para cifras en dolares se utiliza tipo de cambio \$19.5 pesos por dólar

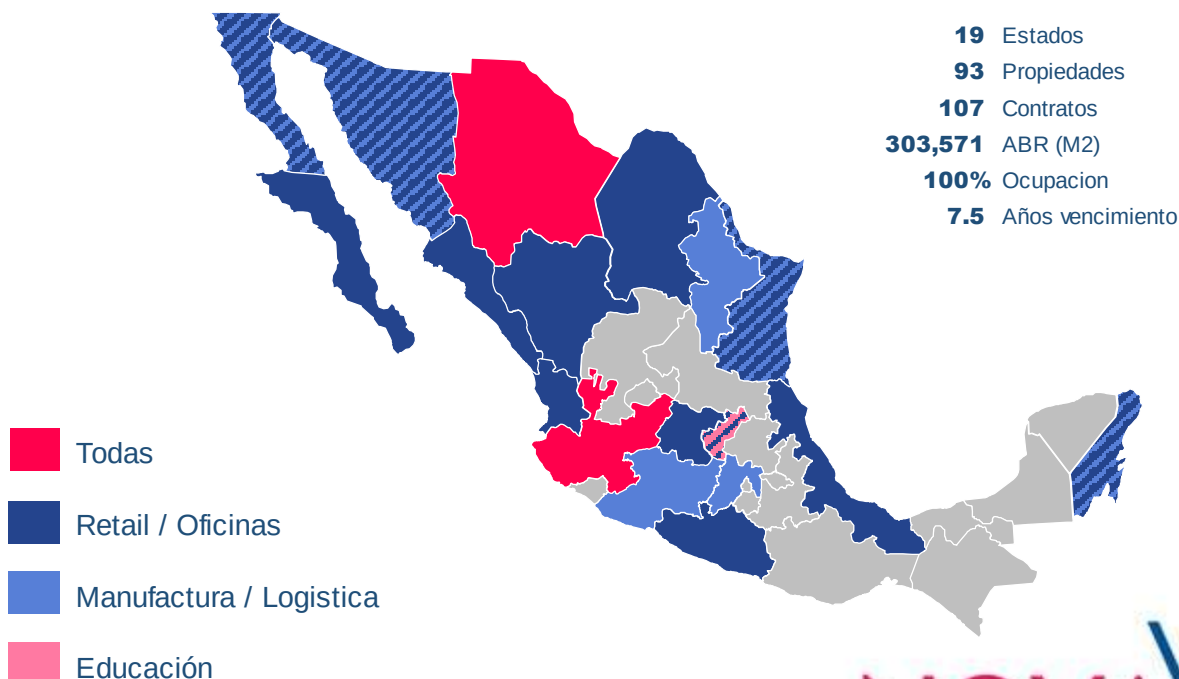


Vencimiento de contratos de arrendamiento

Tenemos terminaciones de contratos de arrendamiento escalonadas. Al 30 de septiembre 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 87% de las rentas anualizadas cuentan con vencimientos posteriores a 2025.



Portafolio Fibra Nova



FIBRA NOVA

Resultados Financieros

Ingresos Totales

Los ingresos totales para el tercer trimestre del año fueron \$117.4 millones, de los cuales \$116.9 millones corresponden a ingresos por rentas. De este modo, los ingresos presentan un incremento del 3.1% en comparación con los ingresos reportados al tercer trimestre del año anterior.

El incremento en relación al mismo trimestre de 2018 se explica principalmente por el inicio de rentas de “Alt Technologies” y “Legget & Platt”.

En términos acumulados para esto nueve meses del año, los ingresos totales presentan un incremento de 9.0% para llegar a \$353.5 millones de pesos.

Gastos de operación y administración

Al tercer trimestre, los gastos de operación ascendieron a \$3.4 millones de pesos, los cuales corresponden a gastos de administración y servicios, mantenimientos y prediales. Los gastos de administración del periodo ascendieron a \$8.2 millones de pesos, presentando así un incremento del 4.0% en comparación a los \$7.9 millones del mismo periodo del año anterior. Como consecuencia de lo anterior, la utilidad de operación se coloca en \$105.8 millones de pesos al 3T19 con un margen operativo de 90.1%.

Los gastos acumulados en su conjunto ascendieron a \$35.0 millones de pesos los cuales representan 9.9% de los ingresos totales.

Gasto y Producto Financiero

Los gastos por intereses ascendieron a \$9.2 millones de pesos los cuales presentan un incremento del 19.1% en relación con el año anterior, como consecuencia de los préstamos en dólar estadounidense de corto plazo adquiridos en trimestres anteriores. No obstante, el incremento en el gasto financiero, la cobertura de interés se mantiene en niveles de doble dígito, posicionándose al tercer trimestre en 11.5 veces.

Finalmente se tiene un gasto por fluctuación cambiaria por \$14.8 millones de pesos generado principalmente por la revaluación de pasivos denominados en dólares.

Utilidad neta

La utilidad neta se colocó en \$81.8 millones con una disminución de 9.2% en comparación a los \$90.1 millones del 3T18. La utilidad neta acumulada ascendió a \$283.8 millones de pesos con un incremento del 4.8% en comparación a lo alcanzado en 2018.

EBITDA

El EBITDA (UAFIDA) ascendió en este periodo a \$105.9 millones de pesos con un margen EBITDA de 90.1% en relación a los ingresos totales, lo cual representa un incremento del 3.2% en comparación con los \$102.6 millones del mismo periodo del año anterior.

El EBITDA acumulado al tercer trimestre del año se colocó en \$318.6 millones de pesos presentando así un incremento de 9.3% año contra año.

NOI

Durante el 3T19, el ingreso operativo neto (NOI) ascendió a \$114.0 millones de pesos con un margen en relación a los ingresos totales del 97.1%. Esto representa un incremento del 3.2% en comparación con los \$110.5 millones del tercer trimestre del año anterior.

FFO y AFFO

El FFO para el tercer trimestre se posicionó en \$81.9 millones con un margen FFO de 69.7%. Mientras, el AFFO fue \$101.4 millones con un margen de 86.3%. De este modo el AFFO presenta un incremento de 7.2% en comparación con los \$94.6 millones del mismo periodo del año anterior.

En términos acumulados el AFFO se ubicó en \$298.4 millones de pesos lo cual representa un incremento del 7.6% en comparación al año anterior.

	IIIT18	IVT18	IT19	IIT19	IIIT19
Utilidad neta	90,070	145,479	101,710	100,228	81,828
Depreciación y amortización	9	36	47	47	49
Utilidad Venta de propiedades	-	-	-	-	-
Otros no operativos	-	(54,018)	-	-	-
FFO	90,079	91,497	101,757	100,275	81,877
Fluctuación cambiaria no realizada	4,032	5,011	(5,999)	(26)	18,244
Provisiones	484	(1,229)	474	501	1,269
Otros efectos	-	-	-	-	-
AFFO	94,595	95,279	96,232	100,750	101,390

Balance General

Efectivo

Respecto a la posición de efectivo al 30 de septiembre de 2019 Fibra Nova contaba con \$22.3 millones de pesos.

Cuentas por Cobrar

Al 30 de septiembre de 2019, las cuentas por cobrar ascendían a \$16.1 millones de pesos y estaban integradas principalmente por cuentas por cobrar a clientes derivado de las rentas anticipadas con las que operamos con algunos inquilinos.

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 septiembre de 2019, el valor de las propiedades de inversión es de \$5,664.5 millones de pesos. De los cuales \$ 321.3 millones corresponden a propiedades en desarrollo principalmente el complejo de oficinas en Querétaro, la ampliación de la planta de Visteon Services en Chihuahua y el inmueble que estamos desarrollando en Ciudad Juárez.

Deuda

Al 30 de septiembre de 2019, la deuda financiera ascendía a \$983.1 millones. De los cuales \$733.9 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	635,495
BBVA Bancomer	USD	LIBOR + 1.85%	06.02.2020	98,404
Total Deuda Corto Plazo				733,899

	Denominación	Tasa	Vencimiento	Monto
BBVA Bancomer	Mxn	7.80%	30.09.2026	145,479
BBVA Bancomer	Mxn	8.30%	30.11.2022	76,299
Total Deuda Largo Plazo				221,778
- Porción circulante				27,431

*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 septiembre 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 septiembre 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

	IIIT19
Efectivo y Equivalente de Efectivo	22,257
IVA por recuperar	417
Utilidad de Operación despues Distribuciones*	110,694
Lineas de Credito Disponibles	
Pago de intereses*	28,995
Amortización de Capital*	42,745
Gasto de Capital Recurrente*	-
Gasto de Desarrollo*	-
Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda	1.9

*Estimado próximos 6 trimestres

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

	IIIT18	IVT18	IT19	IIT19	IIIT19
Cobertura de Intereses	13.23	9.59	10.30	10.17	11.46
Razón Apalancamiento	13%	17%	17%	19%	22%
Net Asset Value (NAV)	19.21	19.42	19.44	19.46	19.38

	IIIT18	IVT18	IT19	IIT19	IIIT19
Deuda total	561,782	752,046	722,680	821,144	983,108
Activos Totales	5,234,480	5,469,909	5,488,027	5,576,586	5,708,399
Apalancamiento (LTV)	10.7%	13.7%	13.2%	14.7%	17.2%

Fondo de Recompra

Al 30 de septiembre 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 15 de agosto 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 \$ 100,750,000 pesos con un factor de \$0.4166720809912 pesos por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Nova el 28 de agosto de 2019.

Distribuciones por CBFI

	2017	2018	2019
1T	-	0.3673	0.3941
2T	-	0.3737	0.3980
3T	-	0.3817	0.4167
4T	0.1990	0.3913	

Eventos Relevantes:

El 28 de agosto Fibra Nova realizó el pago de distribuciones por un importe total de \$ 100,750,000 pesos con un factor de \$0.4166720809912 pesos por CBFI en circulación.

El 19 de septiembre anunciamos un nuevo contrato por la extensión del inmueble Unitec Campus Guadalajara.

El 10 de octubre anunciamos un nuevo contrato por el arrendamiento de un inmueble de 86,233 pies cuadrados ubicado en Ciudad Juárez.

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 CBFI emitidos por el Fideicomiso, para determinar el monto del Resultado Fiscal correspondiente a cada uno de los referidos CBFI en lo individual.

Los intermediarios financieros que tengan en custodia y administración los CBFI 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 3T19

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

Dirigida por:

Guillermo de Jesus Medrano Artalejo, Director General

Luis Carlos Piñón Reza, Director de Finanzas

Fecha: 24 de octubre 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 cierre del ejercicio 2018 y 30 de septiembre de 2019

En miles de pesos

	2018	%	2019	%
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	61,668	1%	22,257	0%
Cuentas por Cobrar	1,570	0%	16,120	0%
Impuestos por recuperar	12,302	0%	417	0%
Pagos anticipados	2,879	0%	4,102	0%
Activo Circulante	78,419	1%	42,896	1%
Mobiliario y Equipo	40	0%	24	0%
Propiedades de Inversión	5,311,381	97%	5,343,238	94%
Propiedades en desarrollo	78,989		321,284	6%
Otros activos	1,080	0%	977	0%
Activo No Circulante	5,391,490	99%	5,665,523	99%
Total Activo	5,469,909	100%	5,708,419	100%
Pasivos y Capital Contable				
Prestamos de instituciones financieras	509,470	9%	761,346	13%
Cuentas por pagar	9,280	0%	24,465	0%
Impuestos por pagar	457	0%	530	0%
Pasivo Circulante	519,207	9%	786,341	14%
Prestamos de instituciones financieras a largo plazo	242,576	4%	221,762	4%
Otros pasivos largo plazo	14,103	0%	14,103	0%
Pasivo No Circulante	256,679	5%	235,865	4%
Total Pasivo	775,886	14%	1,022,206	18%
Patrimonio Contribuido	4,143,009	76%	3,850,748	67%
Fondo de Recompra	(2,905)	0%	(2,220)	0%
Utilidades Acumuladas	137,637	3%	553,919	10%
Utilidad del Ejercicio	416,282	8%	283,766	5%
Capital Contable	4,694,023	86%	4,686,213	82%
Pasivo y Capital	5,469,909	100%	5,708,419	100%

Estados de Resultados Integrales

Por los periodos del tercer trimestre de 2019 y 2018

En miles de pesos

	3T2018	%	3T2019	%
Ingresos				
Ingresos por rentas de periodo	110,803	97.3%	116,931	99.6%
Otros ingresos operativos	3,073	2.7%	505	0.4%
Ingresos Totales	113,876	100.0%	117,436	100.0%
Gastos Operativos				
Gastos administrativos	2,698	2.4%	2,489	2.1%
Gastos operación	464	0.4%	572	0.5%
Predial	173	0.2%	180	0.2%
Seguros	73	0.1%	169	0.1%
Otros gastos	-	0.0%	-	0.0%
Total Gastos Operativos	3,408	3.0%	3,410	2.9%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	110,468	97.0%	114,026	97.1%
Servicios de administración de propiedades	7,893	6.9%	8,211	7.0%
Utilidad de Operación	102,575	90.1%	105,815	90.1%
Gasto Financiero	7,755	6.8%	9,236	7.9%
Producto Financiero	(82)	-0.1%	(66)	-0.1%
Perdida (utilidad) cambiaria	4,832	4.2%	14,817	12.6%
Utilidad antes de impuestos	90,070	79.1%	81,828	69.7%
Impuestos	-	0.0%	-	0.0%
Utilidad neta	90,070	79.1%	81,828	69.7%
EBITDA	102,584	90.1%	105,864	90.1%

Estados de Resultados Integrales

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

En miles de pesos

	2018	%	2019	%
Ingresos				
Ingresos por rentas de periodo	318,748	98.3%	352,126	99.6%
Otros ingresos operativos	5,461	1.7%	1,363	0.4%
Ingresos Totales	324,209	100.0%	353,489	100.0%
Gastos Operativos				
Gastos administrativos	7,157	2.2%	8,074	2.3%
Gastos operación	1,582	0.5%	1,495	0.4%
Predial	509	0.2%	538	0.2%
Seguros	220	0.1%	240	0.1%
Otros gastos	1	0.0%	-	0.0%
Total Gastos Operativos	9,469	2.9%	10,347	2.9%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	314,740	97.1%	343,142	97.1%
Servicios de administración de propiedades	23,246	7.2%	24,655	7.0%
Utilidad de Operación	291,494	89.9%	318,487	90.1%
Gasto Financiero	19,540	6.0%	30,011	8.5%
Producto Financiero	(1,296)	-0.4%	(72)	0.0%
Perdida (utilidad) cambiaria	2,447	0.8%	4,782	1.4%
Utilidad antes de impuestos	270,803	83.5%	283,766	80.3%
Impuestos	-	0.0%	-	0.0%
Utilidad neta	270,803	83.5%	283,766	80.3%
EBITDA	291,521	89.9%	318,630	90.1%

Estados de Situación Financiera

Al cierre del ejercicio 2018 y 30 de septiembre de 2019

En miles de dólares

	2018	%	2019	%
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	3,137	1%	1,131	0%
Cuentas por Cobrar	80	0%	819	0%
Impuestos por recuperar	626	0%	21	0%
Pagos anticipados	146	0%	208	0%
Activo Circulante	3,989	1%	2,180	1%
Mobiliario y Equipo	2	0%	1	0%
Propiedades de Inversión	270,209	97%	271,495	94%
Propiedades en desarrollo	4,018	1%	16,325	6%
Otros activos	55	0%	50	0%
Activo No Circulante	274,284	99%	287,871	99%
Total Activo	278,273	100%	290,050	100%
Pasivos y Capital Contable				
Prestamos de instituciones financieras	25,919	9%	38,685	13%
Cuentas por pagar	472	0%	1,243	0%
Impuestos por pagar	23	0%	27	0%
Pasivo Circulante	26,414	9%	39,955	14%
Prestamos de instituciones financieras a largo plazo	12,341	4%	11,268	4%
Otros pasivos largo plazo	717	0%	717	0%
Pasivo No Circulante	13,058	5%	11,985	4%
Total Pasivo	39,472	14%	51,939	18%
Patrimonio Contribuido	210,769	76%	195,660	67%
Fondo de Recompra	(148)	0%	(113)	0%
Utilidades Acumuladas	7,002	3%	28,145	10%
Utilidad del Ejercicio	21,574	8%	14,729	5%
Efecto de Conversión	(396)	0%	(311)	0%
Capital Contable	238,801	86%	238,111	82%
Pasivo y Capital	278,273	100%	290,050	100%

Nota. La conversión a dólares para efectos del reporte se realiza de acuerdo a lo establecido en la IAS 21.

Estados de Resultados Integrales

Por los periodos del tercer trimestre de 2019 y 2018

En miles de dólares

	3T2018	%	3T2019	%
Ingresos				
Ingresos por rentas de periodo	5,832	97.3%	5,987	99.6%
Otros ingresos operativos	162	2.7%	26	0.4%
Ingresos Totales	5,994	100.0%	6,013	100.0%
Gastos Operativos				
Gastos administrativos	142	2.4%	127	2.1%
Gastos operación	24	0.4%	29	0.5%
Predial	9	0.2%	9	0.2%
Seguros	4	0.1%	9	0.1%
Otros gastos	-	0.0%	-	0.0%
Total Gastos Operativos	179	3.0%	175	2.9%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	5,815	97.0%	5,838	97.1%
Servicios de administración de propiedades	416	6.9%	420	7.0%
Utilidad de Operación	5,399	90.1%	5,418	90.1%
Gasto Financiero	409	6.8%	473	7.9%
Producto Financiero	(4)	-0.1%	(3)	-0.1%
Perdida (utilidad) cambiaria	255	4.3%	727	12.1%
Utilidad antes de impuestos	4,740	79.1%	4,221	70.2%
Impuestos	-	0.0%	-	0.0%
Utilidad neta	4,740	79.1%	4,221	70.2%
EBITDA	5,400	90.1%	5,420	90.1%

Nota. La conversión a dólares para efectos del reporte se realiza de acuerdo a lo establecido en la IAS 21.

Estados de Resultados Integrales

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

En miles de dólares

	2018	%	2019	%
Ingresos				
Ingresos por rentas de periodo	16,775	98.3%	18,233	99.6%
Otros ingresos operativos	288	1.7%	71	0.4%
Ingresos Totales	17,063	100.0%	18,304	100.0%
Gastos Operativos				
Gastos administrativos	375	2.2%	419	2.3%
Gastos operación	83	0.5%	77	0.4%
Predial	27	0.2%	28	0.2%
Seguros	12	0.1%	12	0.1%
Otros gastos	0	0.0%	-	0.0%
Total Gastos Operativos	497	2.9%	536	2.9%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	16,566	97.1%	17,767	97.1%
Servicios de administración de propiedades	1,219	7.1%	1,278	7.0%
Utilidad de Operación	15,347	89.9%	16,489	90.1%
Gasto Financiero	1,029	6.0%	1,555	8.5%
Producto Financiero	(68)	-0.4%	(4)	0.0%
Perdida (utilidad) cambiaria	131	0.8%	209	1.1%
Utilidad antes de impuestos	14,255	83.5%	14,729	80.5%
Impuestos	-	0.0%	-	0.0%
Utilidad neta	14,255	83.5%	14,729	80.5%
EBITDA	15,349	90.0%	16,497	90.1%

Nota. La conversión a dólares para efectos del reporte se realiza de acuerdo a lo establecido en la IAS 21.

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