



FIBRA NOVA®



Resultados del Cuarto Trimestre 2020.

Chihuahua, Chihuahua, a 19 de enero de 2021 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 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 son única y exclusivamente para efectos de reporte.

Información Relevante del Cuarto Trimestre del 2020:

- El portafolio inmobiliario de Fibra Nova al 31 de diciembre estaba compuesto por 99 propiedades.
- Al cierre del 4T20 se contaba con un total de 350,210 metros cuadrados de Área Bruta Rentable (ABR).
- La tasa de ocupación es del 100%.
- Los ingresos totales ascendieron a \$142.7 millones de pesos (\$6.8 millones de dólares).
- El EBITDA ascendió a \$129.2 millones de pesos (\$6.2 millones de dólares).
- El Flujo de Operación (FFO) se ubicó en \$111.7 millones de pesos (\$5.4 millones de dólares).
- Durante el trimestre realizamos una distribución en efectivo por \$113.1 millones de pesos.

Información Relevante del Trimestre:

Indicadores Financieros

	MXN			USD		
	IVT19	IVT20	Var %	IVT19	IVT20	Var %
Ingresos totales	118,836	142,672	20.1%	6,141	6,844	11.4%
Ingresos por rentas	117,739	141,641	20.3%	6,085	6,795	11.7%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	114,821	138,895	21.0%	5,934	6,664	12.3%
<i>Margen NOI %</i>	96.6%	97.4%		96.6%	97.4%	
EBITDA	107,168	129,198	20.6%	5,538	6,200	11.9%
<i>Margen EBITDA %</i>	90.2%	90.6%		90.2%	90.6%	
Flujo de Operación (FFO)	104,757	111,750	6.7%	5,343	5,362	0.4%
Distribuciones [1]	104,786	111,750	6.6%	5,343	5,362	0.4%
Por CBFi:						
Distribuciones [1]	0.4333	0.4623		0.0221	0.0222	

CBFIs:

CBFI's en Circulacion	241,815,338	241,715,825
-----------------------	-------------	-------------

Indicadores Operativos:

Número de Propiedades	97	99
Área Bruta Rentable (ABR)	342,737	350,210
Tasa de Ocupación	100%	100%
Plazo promedio de renta remanente	7.1	6.2

[1] Las distribuciones del 4T20 son estimadas en base al FFO 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

Este año que concluimos significó múltiples desafíos para la economía global, enfrentamos una emergencia sanitaria sin precedentes en la historia reciente y sus consecuencias sobre la actividad económica se hizo sentir en todas las industrias, aunque en diferentes magnitudes.

Ante esta situación logramos mantener nuestra posición financiera y niveles de apalancamiento en niveles adecuados gracias al sólido modelo de negocio que hemos construido en Fibra Nova, con un portafolio inmobiliario resiliente ante las épocas de crisis y un modelo operativo con alto servicio al cliente y un enfoque a la rentabilidad y eficiencia. Así mismo, logramos cobrar la totalidad de las rentas de acuerdo a nuestros contratos de arrendamientos vigentes, incluyendo aquellas que habíamos diferido en trimestres anteriores en apoyo a nuestros inquilinos del sector educativo.

En cuanto a términos financieros logramos cifras sumamente positivas, nuestros ingresos totales tuvieron un incremento del 19% en comparación al ejercicio anterior, para totalizar en \$561.2 millones de pesos mientras nuestro FFO acumulado alcanzó los \$445.1 millones de pesos con un margen del 79% en relación a los ingresos.

En este cuarto trimestre incorporamos dos nuevos contratos a nuestro portafolio, por el desarrollo y arrendamiento de un edificio de oficinas corporativas de 19 mil pies cuadrados y una nave industrial de 60 mil pies cuadrados ambos inmuebles ubicados en la ciudad de Chihuahua y se estarían entregando durante el segundo trimestre de 2021.

Finalmente, a finales del año contratamos un crédito por \$15.2 millones de dólares a 5 años prorrogables por dos periodos adicionales hasta llegar a 15 años. Este nuevo crédito nos permitió refinanciar deuda de corto plazo logrando así una mejor perspectiva en nuestra posición financiera.

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

Guillermo Medrano

Director General



Resultados Operativos

La información presentada en este apartado se determina en base a contratos firmados, pudiendo no coincidir con los resultados financieros por aquellos proyectos que aún no inician operación o se encuentran en proceso de estabilización y cuentan con un contrato de arrendamiento firmado. Las cifras en dólares se manejan a tipo de cambio informativo de 19 pesos por dólar.

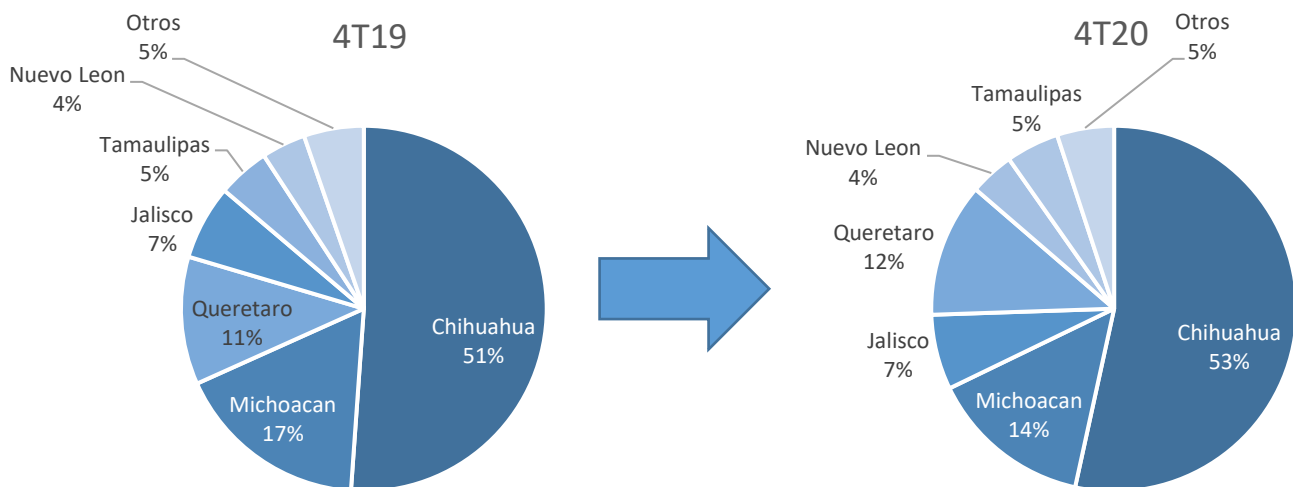
Al 31 de diciembre de 2021 nuestro portafolio estaba compuesto por 99 propiedades y un total de 350,210 metros cuadrados.

Diversificación geográfica del ingreso

Nuestro portafolio se encuentra diversificado geográficamente de la siguiente forma: el estado de Chihuahua con una mayor concentración al ubicarse en 53.4%, seguido por Michoacán con 14.4%, Querétaro 11.9%, Jalisco con 6.6%, Tamaulipas 4.7% y Nuevo Leon 3.9%.

Portafolio	Propiedades	ABR (m2)	Renta Anualizada*	% Ingresos	Renta Anualizada USD*	% Ocupación	Vigencia contratos
Chihuahua	40	194,120.7	322,096.1	53.4%	16,952.4	100.0%	5.4
Michoacan	1	42,596.0	86,801.3	14.4%	4,568.5	100.0%	6.9
Jalisco	3	26,630.4	40,048.4	6.6%	2,107.8	100.0%	7.3
Queretaro	5	23,174.1	71,482.5	11.9%	3,762.2	100.0%	8.4
Nuevo Leon	3	17,393.7	23,661.6	3.9%	1,245.3	100.0%	3.5
Tamaulipas	5	23,264.5	28,353.7	4.7%	1,492.3	100.0%	8.0
Otros	42	23,030.2	30,434.8	5.0%	1,601.8	100.0%	6.1
Total	99	350,209.7	602,878.3	100.0%	31,730.4	100.0%	6.2

*miles de pesos

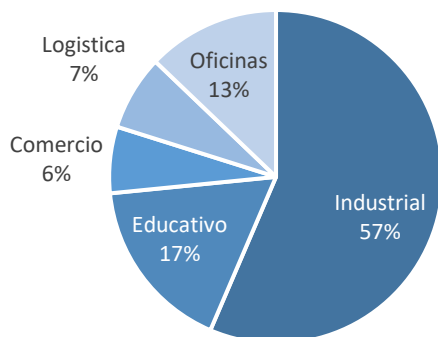


Distribución por sector o giro

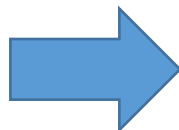
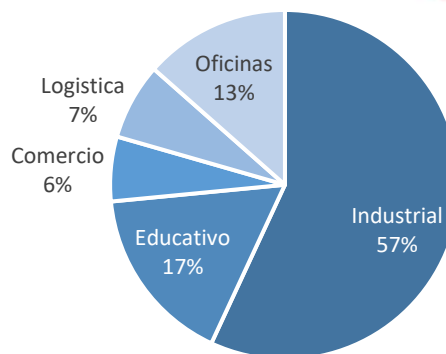
Fibra Nova mantiene una diversificación del ingreso en sectores económicos de alto dinamismo. Al 31 de diciembre, el portafolio inmobiliario se encontraba distribuido de la siguiente forma: el 56.9% corresponde al sector industrial, 16.6% educativo, oficinas 13.5%, comercio 6.0% y 7.1% al sector logística.

Resultados Operativos

4T19



4T20



Portafolio	Propiedades	ABR (m2)	Renta Anualizada*	% Ingresos	Renta Anualizada USD*	% Ocupación	Vigencia contratos
Industrial	16	222,427.5	343,132.5	56.9%	18,059.6	100.0%	5.9
Educativo	3	43,081.8	99,809.8	16.6%	5,253.1	100.0%	7.1
Comercio	65	23,431.2	36,052.8	6.0%	1,897.5	100.0%	6.2
Logística	10	36,345.5	42,587.1	7.1%	2,241.4	100.0%	5.3
Oficinas	5	24,923.7	81,296.0	13.5%	4,278.7	100.0%	6.9
Total	99	350,209.7	602,878.3	100.0%	31,730.4	100.0%	6.2

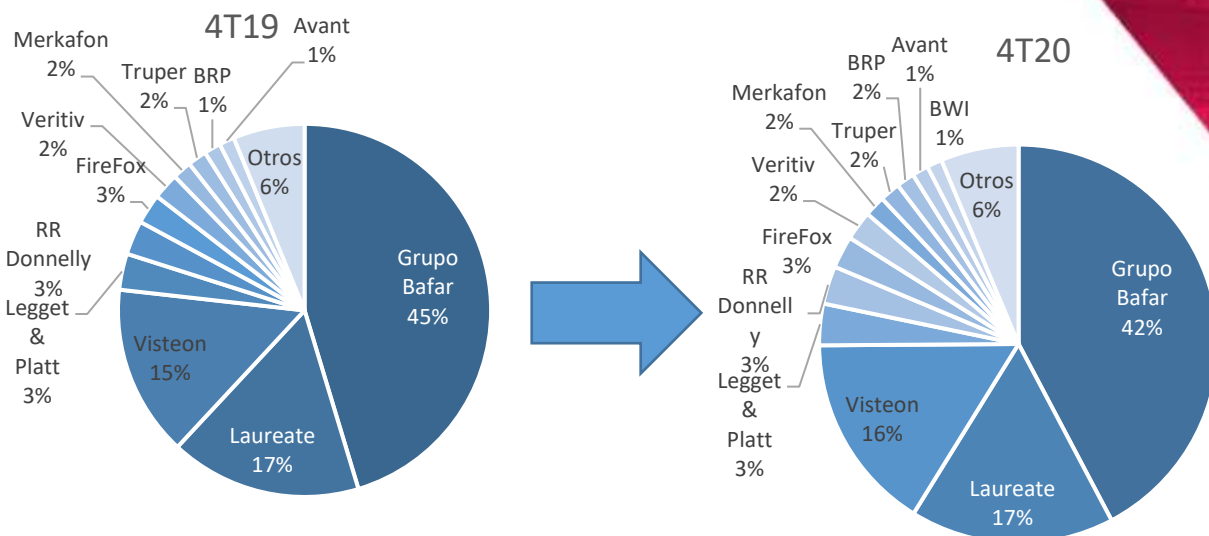
*miles de pesos

Composición por clientes principales

Fibra Nova mantiene una amplia diversificación de clientes de alta calidad crediticia mediante contratos con vencimiento promedio de 6.2 años. Al cierre del 4T20, 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	254,841.2	42.3%	13,412.7	100.0%	6.6
Laureate	3	43,081.8	99,809.8	16.6%	5,253.1	100.0%	7.1
Visteon	6	51,388.1	96,875.9	16.1%	5,098.7	100.0%	8.6
Legget & Platt	1	23,876.1	20,268.0	3.4%	1,066.7	100.0%	2.6
RR Donnelly	1	15,055.0	18,539.9	3.1%	975.8	100.0%	1.2
FireFox	1	12,210.9	15,705.7	2.6%	826.6	100.0%	4.1
Veritiv	1	15,156.6	14,348.0	2.4%	755.2	100.0%	4.1
Merkafon	1	6,512.0	10,161.6	1.7%	534.8	100.0%	0.2
Truper	2	11,799.0	9,929.2	1.6%	522.6	100.0%	4.5
BRP	1	8,013.2	8,898.9	1.5%	468.4	100.0%	2.0
Avant	1	11,798.6	7,965.0	1.3%	419.2	100.0%	5.0
BWI	1	5,745.6	7,418.7	1.2%	390.5	100.0%	5.3
Otros	6	29,948.3	38,116.5	6.3%	2,006.1	100.0%	4.6
Total	99	350,209.7	602,878.3	100.0%	31,730.4	100.0%	6.2

*miles de pesos

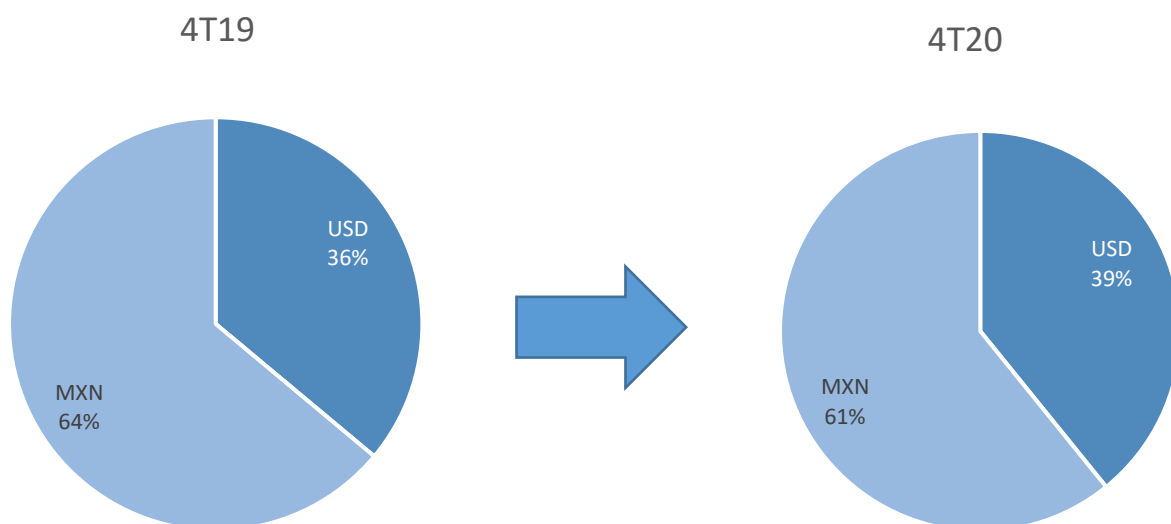


Rentas en moneda en dólares

Al 31 de diciembre, el porcentaje de los ingresos denominados en moneda nacional corresponde al 60.8% y el restante 39.2% a ingresos denominados en dólar estadounidense.

Portafolio	Propiedades	ABR (m2)	Renta Anualizada*	% Ingresos	Renta Anualizada USD*	% Ocupación	Vigencia contratos
USD	19	178,704.3	236,198.7	39.2%	12,431.5	100.0%	5.4
MXN	80	171,505.3	366,679.6	60.8%	19,298.9	100.0%	6.7
Total	99	350,209.7	602,878.3	100.0%	31,730.4	100.0%	6.2

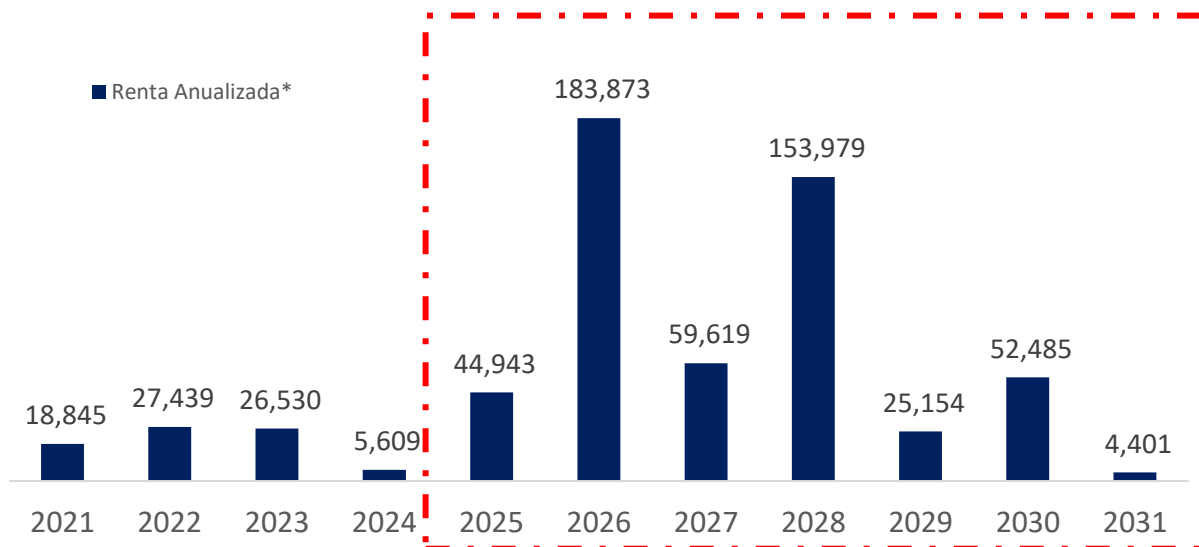
*miles de pesos



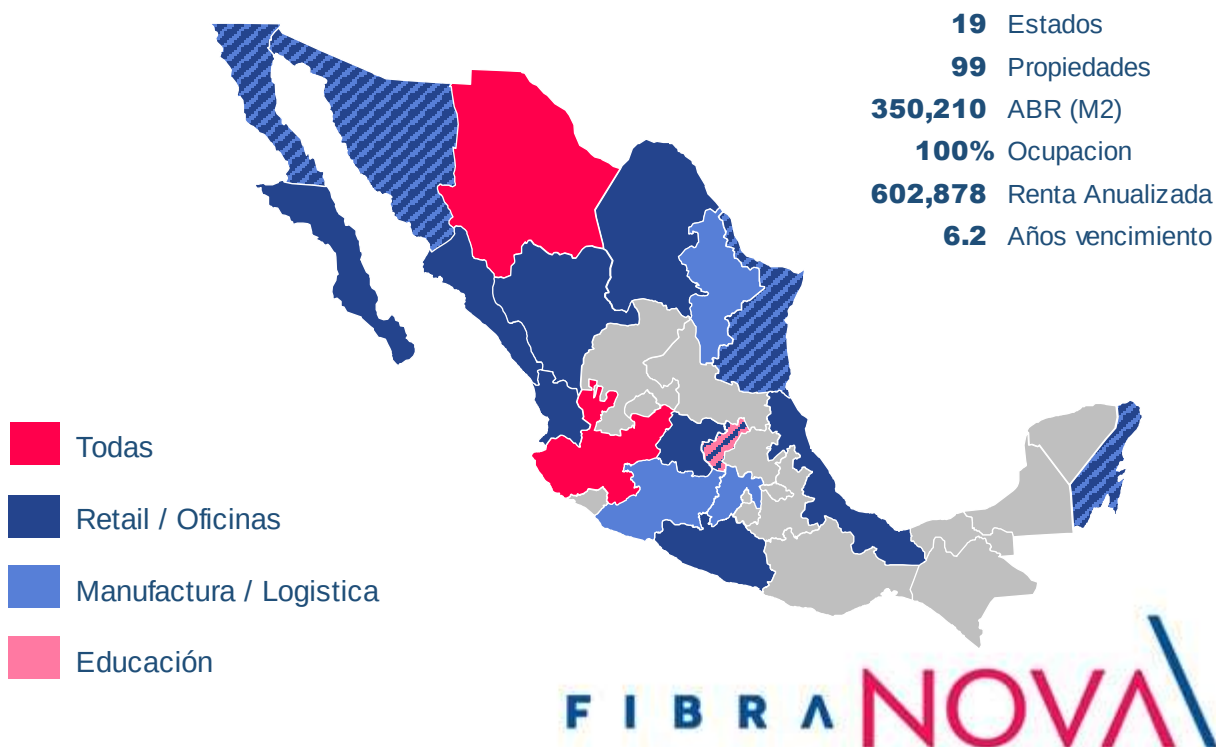
Vencimiento de contratos de arrendamiento

Tenemos terminaciones de contratos de arrendamiento escalonadas. Al 31 de diciembre de 2020, no más del 5% de nuestros Contratos de Arrendamiento terminarán en un único año entre el 2021 y el 2025. Así mismo, los contratos de arrendamiento que representan el 80% de las rentas anualizadas cuentan con vencimientos posteriores a 2025.

80%



Portafolio Fibra Nova



Resultados Financieros

Ingresos Totales

Los ingresos totales para el cuarto trimestre del año fueron \$142.7 millones, de los cuales \$141.6 millones corresponden a ingresos por rentas. Los ingresos totales presentan un incremento del 20.1% en comparación con los ingresos reportados al cuarto trimestre del año anterior. Este incremento se debe al cobro de las rentas de los nuevos inmuebles en Ciudad Juárez, Reynosa y Querétaro y a la depreciación en la paridad cambiaria del peso frente al dólar.

Los ingresos acumulados ascienden a \$561.2 millones de pesos con un incremento de 18.8% en comparación a los \$472.3 millones reportados al cierre del año anterior.

Gastos de operación y administración

Al cuarto trimestre, los gastos de operación ascendieron a \$3.8 millones de pesos, los cuales corresponden a gastos de administración y servicios, mantenimientos y seguros. En comparación al mismo periodo del año anterior presentan una ligera disminución debido principalmente a las gestiones realizadas el año pasado para cerrar los contratos de arrendamiento agregados al portafolio en dicho periodo.

Los gastos de administración del periodo ascendieron a \$9.8 millones de pesos, presentando así un incremento del 27.0% en comparación a los \$7.7 millones del mismo periodo del año anterior.

Como consecuencia de lo anterior, la utilidad de operación se coloca en \$129.1 millones de pesos con un margen operativo de 90.5% y un incremento del 20.5% en relación al 4T19.

En términos acumulados los gastos de operación y administración ascienden a \$52.6 millones, mientras la utilidad de operación asciende a \$508.6 millones.

Gasto y Producto Financiero

Los gastos por intereses ascendieron a \$16.6 millones de pesos los cuales presentan un incremento en relación con los \$8.8 millones del año anterior como consecuencia del endeudamiento adicional adquirido año vs año.

Finalmente se tiene una utilidad cambiaria por \$197.3 millones de pesos generado principalmente por la revaluación de nuestros pasivos bancarios en dólares.

Los gastos por intereses acumulados se colocan en \$63.1 millones de pesos. Así mismo, al cierre del año presentamos una pérdida cambiaria acumulada por \$39.1 millones de pesos la cual obedece a la depreciación que presentó el peso durante el año.

Utilidad neta

Al cuarto trimestre de 2020, la utilidad neta se ubicó en \$357.3 millones de pesos. Mientras, la utilidad neta acumulada cerró en \$674.3 millones con un incremento del 15.8% en comparación al año anterior.

EBITDA

El EBITDA (UAFIDA) ascendió en este periodo a \$129.2 millones de pesos con un margen EBITDA de 90.6% en relación a los ingresos totales y presenta un incremento del 20.6% en comparación con los \$107.2 millones del mismo periodo del año anterior.

NOI

El ingreso operativo neto (NOI) ascendió a \$138.9 millones de pesos con un margen en relación a los ingresos totales del 97.4%. Esto representa un incremento del 21.0% en comparación con los \$114.8 millones del año anterior.

FFO

Fibra Nova ha adoptado la metodología propuesta por Amefibra para la estandarización del cálculo del FFO en la industria mexicana. De este modo, el FFO ajustado se posicionó en \$111.7 millones con un margen FFO de 78% y un incremento del 6.7% en relación al mismo trimestre del año anterior.

	IVT19	IVT20
Utilidad neta	298,394	357,311
Depreciación y amortización	48	85
Utilidad Venta de propiedades	-	-
Revaluación de propiedades	(168,555)	(47,474)
Fluctuación cambiaria no realizada	(23,809)	(198,232)
Provisiones Bono Ejecutivo	(1,321)	60
Otros efectos	-	-
FFO	104,757	111,750

*FFO calculado de acuerdo a los lineamientos de AmeFibra

Balance General

Efectivo

Respecto a la posición de efectivo al 31 de diciembre de 2020 Fibra Nova contaba con \$43.8 millones de pesos, sin embargo \$32 millones corresponden a reservas de los fondos de garantía que establecen nuestros contratos de crédito de largo plazo.

Capital de Trabajo

Al 31 de diciembre de 2020, las cuentas por cobrar ascendían a \$0.4 millones de pesos y estaban integrada en su totalidad por gastos de mantenimiento, seguros y otros gastos que los inquilinos nos reembolsan bajo nuestros contratos triple neto. Los impuestos por recuperar, principalmente IVA, ascendían a \$27 millones de pesos.

Propiedades de inversión y otros activos no circulantes

Las propiedades de inversión se integran principalmente por los inmuebles que conforman nuestro portafolio inmobiliario. Al 31 de diciembre de 2020, el valor de las propiedades de inversión era de \$7,011.2 millones de pesos. De los cuales \$ 110.4 millones corresponden a propiedades en desarrollo principalmente, el desarrollo de las naves industriales *shell* de nuestros parques en Juárez y Chihuahua.

Deuda

Al 31 de diciembre de 2020, la deuda financiera ascendía a \$1,941.3 millones. De los cuales el 88% corresponde a deuda bancaria denominada en dólares.

	Denominación	Tasa	Vencimiento	Monto
BBVA Bancomer	USD	LIBOR + 2.50%	26.01.2021	99,676
Inbursa	USD	LIBOR + 2.50%	15.01.2021	318,962
Total Deuda Corto Plazo				418,638

	Denominación	Tasa	Vencimiento	Monto
Bancomext	USD	LIBOR + 2.46%	20.03.2027	996,761
Scotiabank	USD	3.50%	26.12.2025	282,815
BBVA Bancomer	Mxn	7.80%	30.09.2026	133,400
BBVA Bancomer	Mxn	8.30%	30.11.2022	57,121
Total Deuda Largo Plazo				1,470,097
+ Porción circulante				52,571

*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.
- Índice de Apalancamiento máximo: El índice de apalancamiento deberá ser menor o igual a 50%.
- Cobertura de servicio de deuda: Mantener un índice de cobertura de deuda igual o mayor a 1.25.
- 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 2020, Fibra Nova se encontraba en cumplimiento de sus obligaciones financieras estipuladas en sus contratos de crédito y de los indicadores financieros estipulados en el anexo AA de la circular única de emisoras.

Índice de Cobertura

	IVT20
Efectivo y Equivalente de Efectivo	11,516
IVA por recuperar	26,990
Utilidad de Operación despues Distribuciones*	200,594
Lineas de Credito Disponibles	1,415,399
Pago de intereses*	113,036
Amortización de Capital*	86,534
Gasto de Capital Recurrente*	-
Gasto de Desarrollo*	-
Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda	8.29

*Estimado próximos 6 trimestres

Los principales indicadores financieros al 31 de diciembre de 2020 son los siguientes:

	IVT19	IT20	IIT20	IIIT20	IVT20
Cobertura de Intereses	12.16	10.02	7.68	7.41	7.76
Razón Apalancamiento	27%	48%	43%	43%	38%
Net Asset Value (NAV)	20.20	19.49	19.96	20.16	21.17

	IVT19	IT20	IIT20	IIIT20	IVT20
Deuda total	1,278,930	2,227,200	2,010,100	2,032,921	1,941,306
Activos Totales	6,196,224	6,992,124	6,915,077	6,950,375	7,087,404
Apalancamiento (LTV)	20.6%	31.9%	29.1%	29.2%	27.4%

Fondo de Recompra

Al 31 de diciembre de 2020, el fondo de recompra se ubicó en \$3.4 millones de pesos, durante el trimestre se recompraron 198,778 CBFIs los cuales forman parte del fondo del plan de compensaciones. A esta misma fecha se encontraban 194,888 CBFIs en tesorería.

Distribuciones

El Comité Técnico de Fibra Nova aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes un reembolso de capital por un importe de \$ 113,120,000 pesos con un factor \$0.46802774 de pesos por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Nova el 18 de noviembre de 2020.

Distribuciones por CBFI

	2017	2018	2019	2020
1T	-	0.3673	0.3941	0.4333
2T	-	0.3737	0.3980	0.4411
3T	-	0.3814	0.4167	0.4695
4T	0.1990	0.3913	0.4193	0.4680

Eventos Relevantes:

El 13 de octubre Fitch Ratings y HR Ratings otorgaron a Fibra Nova la calificación crediticia de AA- y AA+ con perspectiva estable.

El 3 de noviembre anunciamos un nuevo contrato de arrendamiento por diez años que iniciara en mayo de 2021 para un nuevo edificio de oficinas corporativas de 19 mil pies cuadrados de tipo Built to Suit ubicado en la Ciudad de Chihuahua.

El 18 de noviembre Fibra Nova realizó el pago de distribuciones por un importe total de \$ 113,120,000 pesos con un factor de \$ \$0.46802774 pesos por CBFi en circulación.

El 10 de diciembre se publicó en el diario oficial de la federación la resolución que modifica los límites de endeudamiento (LTV) para las Fibras establecido en la Circular Única de Emisoras. Esta resolución otorga la facultad a la Asamblea de Tenedores de cada Fibra definir el límite de endeudamiento bajo el cual operaran.

El 28 de diciembre contratamos un nuevo crédito de largo plazo a 5 años por 15.2 millones de dólares a tasa fija y balloon payment al quinto año del 67%.

El 30 de diciembre anunciamos un nuevo contrato de arrendamiento por 5 años de un inmueble de 60 mil pies cuadrados para una compañía estadounidense del sector automotriz.

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 AmeFibra: es un indicador de desempeño operativo calculado como la utilidad neta más las depreciaciones y amortizaciones de los activos inmobiliarios, se excluyen los efectos de las utilidades o pérdidas en venta de propiedades, efectos por revaluación de propiedades, impuestos por enajenación de activos inmobiliarios, pérdidas o ganancias cambiarias, cambios en el valor de instrumentos derivados, provisiones de compensaciones a ejecutivos pagados en CBFIs entre otros conceptos definidos por AmeFibra.

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.

AmeFibra: se refiere a la Asociación Mexicana de FIBRAs Inmobiliarias.

Conferencia de Resultados 4T20

Fibra Nova le extiende la invitación para participar en su conferencia trimestral para comentar los resultados del cuarto trimestre de 2020.

Dirigida por:

Guillermo de Jesus Medrano Artalejo, Director General

Luis Carlos Piñón Reza, Director de Finanzas

Fecha: 20 de Enero de 2021

Hora: 6:30 pm (Hora de Ciudad de México)

Número de marcación:

E.E.U.U: 1 888 820 0419

México: 01 55 2881 4600 ó 01 55 2881 4601

Código acceso: 229638

Estados de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

En miles de pesos

	2019	%	2020	%
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	5,607	0%	43,854	1%
Cuentas por Cobrar	1,345	0%	390	0%
Impuestos por recuperar	27,491	0%	26,990	0%
Pagos anticipados	6,337	0%	1,778	0%
Activo Circulante	40,780	1%	73,012	1%
Mobiliario y Equipo	19	0%	1,040	0%
Propiedades de Inversión	5,667,560	91%	6,900,837	97%
Propiedades en desarrollo	485,196	8%	110,392	2%
Activos por derechos de uso	1,126		1,065	0%
Otros activos	1,543	0%	1,058	0%
Activo No Circulante	6,155,444	99%	7,014,392	99%
Total Activo	6,196,224	100%	7,087,404	100%
Pasivos y Capital Contable				
Prestamos de instituciones financieras	1,064,731	17%	471,209	7%
Cuentas por pagar	17,495	0%	12,028	0%
Impuestos por pagar	940	0%	928	0%
Pasivo Circulante	1,083,166	17%	484,165	7%
Prestamos de instituciones financieras a largo plazo	214,199	3%	1,470,097	21%
Otros pasivos largo plazo	14,139	0%	14,102	0%
Pasivos por arrendamiento	1,155	0%	1,131	0%
Pasivo No Circulante	229,493	4%	1,485,330	21%
Total Pasivo	1,312,659	21%	1,969,495	28%
Patrimonio Contribuido	3,749,358	61%	3,311,014	47%
Fondo de Recompra	(1,860)	0%	(3,446)	0%
Utilidades Acumuladas	553,918	9%	1,136,078	16%
Utilidad del Ejercicio	582,160	9%	674,280	10%
Otro Resultado Integral	(11)	0%	(17)	0%
Capital Contable	4,883,565	79%	5,117,909	72%
Pasivo y Capital	6,196,224	100%	7,087,404	100%

Estados de Resultados Integrales

Por los periodos del cuarto trimestre de 2020 y 2019

En miles de pesos

	Trimestral				
	4T2019	%	4T2020	%	Var %
Ingresos					
Ingresos por rentas de periodo	117,739	99.1%	141,641	99.3%	20.3%
Otros ingresos operativos	1,097	0.9%	1,031	0.7%	-6.0%
Ingresos Totales	118,836	100.0%	142,672	100.0%	20.1%
Gastos Operativos					
Gastos administrativos	2,400	2.0%	2,242	1.6%	-6.6%
Gastos operación	1,098	0.9%	1,218	0.9%	10.9%
Predial	275	0.2%	234	0.2%	-14.9%
Seguros	242	0.2%	83	0.1%	-65.7%
Total Gastos Operativos	4,015	3.4%	3,777	2.6%	-5.9%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	114,821	96.6%	138,895	97.4%	21.0%
Servicios de administración de propiedades	7,701	6.5%	9,782	6.9%	27.0%
Utilidad de Operación	107,120	90.1%	129,113	90.5%	20.5%
Gasto Financiero	8,808	7.4%	16,628	11.7%	88.8%
Producto Financiero	-	0.0%	(52)	0.0%	0.0%
Perdida (utilidad) cambiaria	(31,532)	-26.5%	(197,256)	-138.3%	525.6%
Revaluacion de Propiedades de Inversión	(168,555)	-141.8%	(47,474)	-33.3%	-71.8%
Utilidad antes de impuestos	298,399	251.1%	357,267	250.4%	19.7%
Impuestos	5	0.0%	(44)	0.0%	-980.0%
Utilidad neta	298,394	251.1%	357,311	250.4%	19.7%
EBITDA	107,168	90.2%	129,198	90.6%	20.6%

Estados de Resultados Integrales acumulados

Por los periodos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2020 y 2019

En miles de pesos

	Acumulado			
	2019	%	2020	%
Ingresos				
Ingresos por rentas de periodo	469,865	99.5%	556,851	99.2%
Otros ingresos operativos	2,460	0.5%	4,324	0.8%
Ingresos Totales	472,325	100.0%	561,175	100.0%
Gastos Operativos				
Gastos administrativos	10,474	2.2%	9,695	1.7%
Gastos operación	2,593	0.5%	4,927	0.9%
Predial	813	0.2%	784	0.1%
Seguros	482	0.1%	550	0.1%
Total Gastos Operativos	14,362	3.0%	15,956	2.8%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	457,963	97.0%	545,219	97.2%
Servicios de administración de propiedades	32,356	6.9%	36,613	6.5%
Utilidad de Operación	425,607	90.1%	508,606	90.6%
Gasto Financiero	38,819	8.2%	63,076	11.2%
Producto Financiero	(72)	0.0%	(283)	-0.1%
Perdida (utilidad) cambiaria	(26,750)	-5.7%	39,117	7.0%
Revaluacion de Propiedades de Inversión	(168,555)	-35.7%	(267,128)	-47.6%
Utilidad antes de impuestos	582,165	123.3%	673,824	120.1%
Impuestos	5	0.0%	(456)	-0.1%
Utilidad neta	582,160	123.3%	674,280	120.2%
EBITDA	425,798	90.1%	508,705	90.6%

Estados de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

En miles de dólares

	2019	%	2020	%
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	297	0%	2,200	1%
Cuentas por Cobrar	71	0%	20	0%
Impuestos por recuperar	1,457	0%	1,354	0%
Pagos anticipados	336	0%	89	0%
Activo Circulante	2,161	1%	3,662	1%
Mobiliario y Equipo	1	0%	52	0%
Propiedades de Inversión	300,305	91%	346,163	97%
Propiedades en desarrollo	25,709	8%	5,538	2%
Activos por derechos de uso	60	0%	53	0%
Otros activos	82	0%	53	0%
Activo No Circulante	326,156	99%	351,860	99%
Total Activo	328,317	100%	355,522	100%
Pasivos y Capital Contable				
Prestamos de instituciones financieras	56,416	17%	23,637	7%
Cuentas por pagar	927	0%	603	0%
Impuestos por pagar	50	0%	47	0%
Pasivo Circulante	57,393	17%	24,287	7%
Prestamos de instituciones financieras a largo plazo	11,350	3%	73,744	21%
Otros pasivos largo plazo	749	0%	707	0%
Pasivos por arrendamiento	61		57	
Pasivo No Circulante	12,160	4%	74,508	21%
Total Pasivo	69,553	21%	98,795	28%
Patrimonio Contribuido	198,665	61%	166,088	47%
Fondo de Compra	(99)	0%	(173)	0%
Utilidades Acumuladas	29,350	9%	56,989	16%
Utilidad del Ejercicio	30,208	9%	31,190	9%
Efecto de Conversión	639	0%	2,633	1%
Capital Contable	258,763	79%	256,727	72%
Pasivo y Capital	328,317	100%	355,522	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 cuarto trimestre de 2020 y 2019

En miles de dólares

	4T2019	%	4T2020	%
Ingresos				
Ingresos por rentas de periodo	6,085	99.1%	6,795	99.3%
Otros ingresos operativos	57	0.9%	49	0.7%
Ingresos Totales	6,141	100.0%	6,844	100.0%
Gastos Operativos				
Gastos administrativos	124	2.0%	107	1.6%
Gastos operación	57	0.9%	58	0.9%
Predial	14	0.2%	11	0.2%
Seguros	13	0.2%	4	0.1%
Total Gastos Operativos	207	3.4%	181	2.6%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	5,934	96.6%	6,664	97.4%
Servicios de administración de propiedades	398	6.5%	468	6.8%
Utilidad de Operación	5,536	90.1%	6,196	90.5%
Gasto Financiero	455	7.4%	798	11.7%
Producto Financiero	0	0.0%	(2)	0.0%
Perdida (utilidad) cambiaria	(1,559)	-25.4%	(9,384)	-137.1%
Revaluación de Propiedades de Inversión	(8,760)	-142.6%	(2,373)	-34.7%
Utilidad antes de impuestos	15,399	250.7%	17,156	250.7%
Impuestos	-	0.0%	(2)	0.0%
Utilidad neta	15,399	250.7%	17,159	250.7%
EBITDA	5,538	90.2%	6,200	90.6%

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 31 diciembre de 2020 y 2019

En miles de dólares

	2019	%	2020	%
Ingresos				
Ingresos por rentas de periodo	24,318	99.5%	25,861	99.2%
Otros ingresos operativos	127	0.5%	201	0.8%
Ingresos Totales	24,445	100.0%	26,063	100.0%
Gastos Operativos				
Gastos administrativos	542	2.2%	451	1.7%
Gastos operación	134	0.5%	229	0.9%
Predial	42	0.2%	36	0.1%
Seguros	25	0.1%	26	0.1%
Total Gastos Operativos	744	3.0%	742	2.8%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	23,701	97.0%	25,321	97.2%
Servicios de administración de propiedades	1,676	6.9%	1,702	6.5%
Utilidad de Operación	22,025	90.1%	23,618	90.6%
Gasto Financiero	2,010	8.2%	2,908	11.2%
Producto Financiero	(4)	0.0%	(12)	0.0%
Perdida (utilidad) cambiaria	(1,429)	-5.8%	2,053	7.9%
Revaluación de Propiedades de Inversión	(8,760)	-35.8%	(12,500)	-48.0%
Utilidad antes de impuestos	30,208	123.6%	31,170	119.6%
Impuestos	-	0.0%	(20)	-0.1%
Utilidad neta	30,208	123.6%	31,190	119.7%
EBITDA	22,035	90.1%	23,623	90.6%

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