



FIBRA NOVA®



Resultados del Primer Trimestre 2021.

Chihuahua, Chihuahua, a 15 de abril 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 primer 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 Primer Trimestre del 2021:

- El portafolio inmobiliario de Fibra Nova al 31 de marzo estaba compuesto por 100 propiedades.
- Al cierre del 1T21 se contaba con un total de 372,793 metros cuadrados de Área Bruta Rentable (ABR).
- La tasa de ocupación es del 100%.
- Los ingresos totales ascendieron a \$144.1 millones de pesos (\$7.0 millones de dólares).
- El EBITDA ascendió a \$131.7 millones de pesos (\$6.4 millones de dólares).
- El Flujo de Operación (FFO) se ubicó en \$116.8 millones de pesos (\$5.5 millones de dólares).
- Durante el trimestre realizamos una distribución en efectivo por \$111.7 millones de pesos.

Información Relevante del Trimestre:

Indicadores Financieros

	MXN			USD		
	IT20	IT21	Var %	IT20	IT21	Var %
Ingresos totales	130,233	144,088	10.6%	6,348	7,041	10.9%
Ingresos por rentas	129,282	143,034	10.6%	6,301	6,990	10.9%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	126,457	139,878	10.6%	6,164	6,835	10.9%
<i>Margen NOI %</i>	97.1%	97.1%		97.1%	97.1%	
EBITDA	117,331	131,690	12.2%	5,718	6,435	12.5%
<i>Margen EBITDA %</i>	90.1%	91.4%		90.1%	91.4%	
Flujo de Operación (FFO)	106,689	116,811	9.5%	5,202	5,517	6.1%
Distribuciones [1]	106,689	111,744	4.7%	5,202	5,278	1.5%
Por CBFi:						
Distribuciones [1]	0.4411	0.4623		0.0215	0.0218	
CBFIs:						
CBFI's en Circulacion	241,853,455	241,715,825				
Indicadores Operativos:						
Número de Propiedades	97	100				
Área Bruta Rentable (ABR)	342,737	372,793				
Tasa de Ocupación	100%	100%				
Plazo promedio de renta remanente	7.0	6.2				

[1] Las distribuciones del 1T20 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

A un año del inicio de la contingencia sanitaria a nivel global por la pandemia de COVID-19, nos encontramos ante un entorno económico mucho mas alentador, la actividad económica ha logrado adaptarse a esta situación y poco a poco comienza a regresar a la normalidad. A medida que los gobiernos de las principales economías realizan grandes esfuerzos para aplicar a su población la vacuna contra SARS CoV-2 para alcanzar una inmunidad que permita reactivar completamente las actividades económicas, el panorama para los próximos meses se ve cada vez mejor y el final de esta crisis se vislumbra cada vez más próximo. Sin embargo, aún no es momento de relajar las medidas de prevención y debemos seguir sumando esfuerzos para contener la propagación del virus.

Como anticipamos en la llamada de resultados del cuarto trimestre, en el mes de febrero anunciamos un nuevo contrato de arrendamiento y una promesa vinculante de compraventa con los cuales estaríamos incorporando dos naves industriales a nuestro portafolio, estas inversiones mas las que proyectamos cerrar en las próximas semanas permitirían sumar nuevos contratos en dólares con inquilinos de alta calidad que fortalecerán el portafolio inmobiliario de Fibra Nova lo cual permitirá tener un año más de crecimiento en este 2021.

En cuanto a términos financieros logramos cifras sumamente positivas, nuestros ingresos totales tuvieron un incremento del 10.6% en comparación al mismo trimestre del año anterior, para totalizar en \$144.1 millones de pesos mientras nuestro FFO acumulado alcanzó los \$116.8 millones de pesos con un margen del 81% en relación a los ingresos.

También, en las primeras semanas del año logramos firmar una extensión a la línea de crédito contratada con Bancomext por \$75 millones de dólares adicionales formando una línea global por \$125 millones de dólares con esta institución. Por lo que la posición financiera alcanzada con una mayor proporción de deuda de largo plazo, la liquidez que genera nuestro portafolio y sumada a nuestros adecuados niveles de endeudamiento nos da una certidumbre de largo plazo sobre la capacidad de seguir creciendo con niveles de rentabilidad adecuados.

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 20 pesos por dólar.

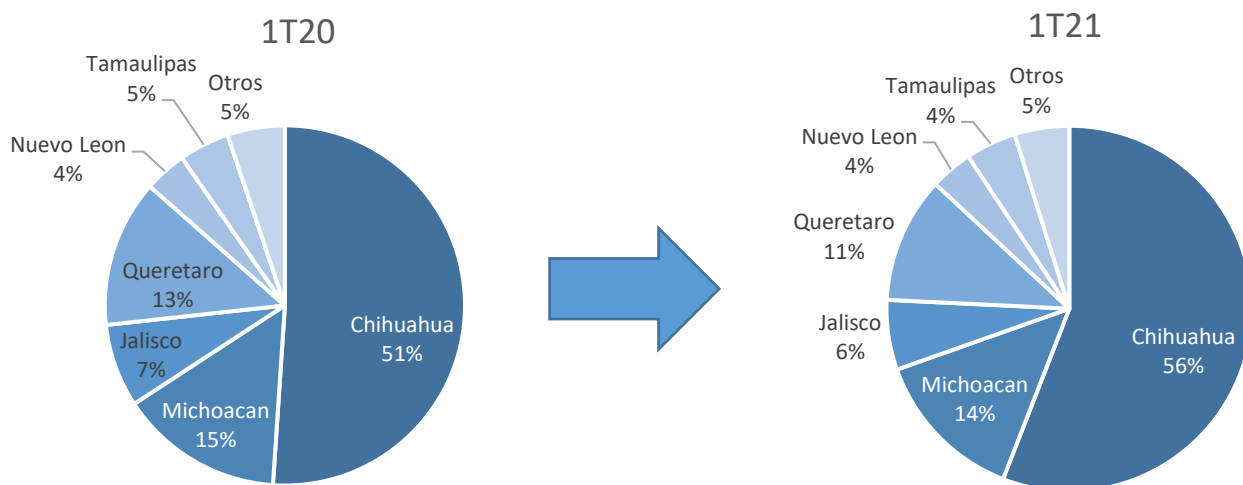
Al 31 de marzo de 2021 nuestro portafolio estaba compuesto por 100 propiedades y un total de 372,793 metros cuadrados.

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 55.9%, seguido por Michoacán con 13.7%, Querétaro 11.2%, Jalisco con 6.2%, Tamaulipas 4.5% y Nuevo Leon 3.7%.

Portafolio	Propiedades	ABR (m2)	Renta Anualizada*	% Ingresos	Renta Anualizada USD*	% Ocupación	Vigencia contratos
Chihuahua	41	216,704.5	362,442.7	55.9%	18,122.1	100.0%	5.7
Michoacan	1	42,596.0	88,742.2	13.7%	4,437.1	100.0%	6.6
Jalisco	3	26,630.4	40,063.8	6.2%	2,003.2	100.0%	7.0
Queretaro	5	23,174.1	72,350.8	11.2%	3,617.5	100.0%	8.2
Nuevo Leon	3	17,393.7	24,253.1	3.7%	1,212.7	100.0%	3.2
Tamaulipas	5	23,264.5	29,070.5	4.5%	1,453.5	100.0%	7.7
Otros	42	23,030.2	31,393.5	4.8%	1,569.7	100.0%	5.8
Total	100	372,793.4	648,316.6	100.0%	32,415.8	100.0%	6.2

*miles de pesos

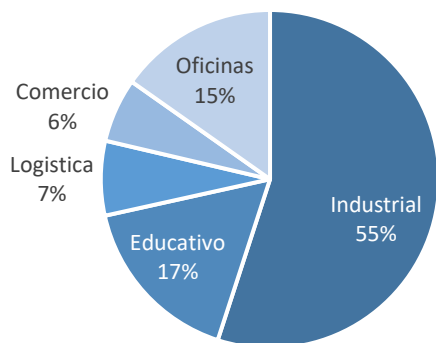


Distribución por sector o giro

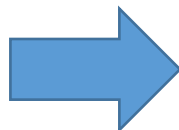
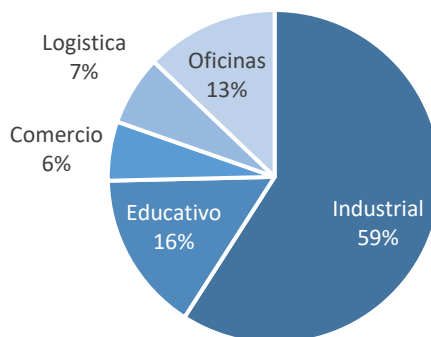
Fibra Nova mantiene una diversificación del ingreso en sectores económicos de alto dinamismo. Al 31 de marzo, el portafolio inmobiliario se encontraba distribuido de la siguiente forma: el 59.1% corresponde al sector industrial, 15.6% educativo, oficinas 12.9%, comercio 5.7% y 6.8% al sector logística.

Resultados Operativos

1T20



1T21



Portafolio	Propiedades	ABR (m2)	Renta Anualizada*	% Ingresos	Renta Anualizada USD*	% Ocupación	Vigencia contratos
Industrial	17	245,011.2	383,023.4	59.1%	19,151.2	100.0%	6.0
Educativo	3	43,081.8	100,823.1	15.6%	5,041.2	100.0%	6.8
Comercio	65	23,431.2	37,166.4	5.7%	1,858.3	100.0%	6.0
Logística	10	36,345.5	43,824.3	6.8%	2,191.2	100.0%	5.0
Oficinas	5	24,923.7	83,479.4	12.9%	4,174.0	100.0%	6.8
Total	100	372,793.4	648,316.6	100.0%	32,415.8	100.0%	6.2

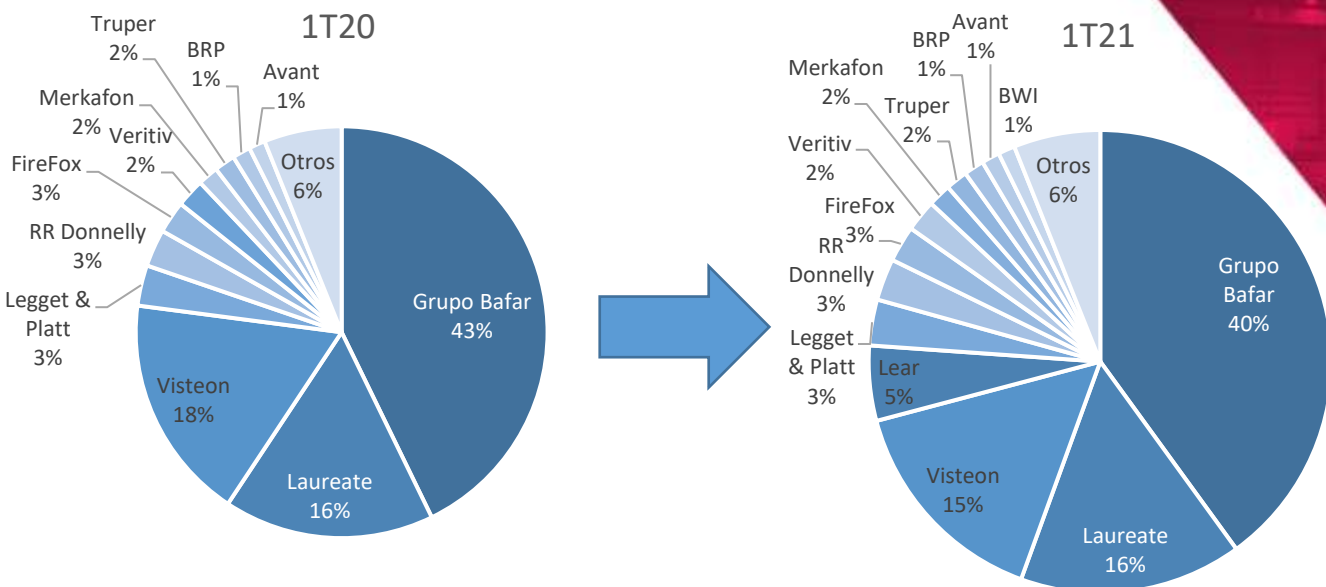
*miles de pesos

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 1T21, 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	259,364.4	40.0%	12,968.2	100.0%	6.4
Laureate	3	43,081.8	100,823.1	15.6%	5,041.2	100.0%	6.8
Visteon	6	51,388.1	99,335.9	15.3%	4,966.8	100.0%	8.3
Lear	1	22,583.7	33,973.8	5.2%	1,698.7	100.0%	10.5
Legget & Platt	1	23,876.1	20,774.7	3.2%	1,038.7	100.0%	2.3
RR Donnelly	1	15,055.0	18,896.5	2.9%	944.8	100.0%	0.9
FireFox	1	12,210.9	16,317.6	2.5%	815.9	100.0%	3.8
Veritiv	1	15,156.6	14,334.5	2.2%	716.7	100.0%	3.9
Merkafon	1	6,512.0	10,415.7	1.6%	520.8	100.0%	1.0
Truper	2	11,799.0	9,929.2	1.5%	496.5	100.0%	4.2
BRP	1	8,013.2	9,121.3	1.4%	456.1	100.0%	1.8
Avant	1	11,798.6	8,164.1	1.3%	408.2	100.0%	4.7
BWI	1	5,745.6	7,604.1	1.2%	380.2	100.0%	5.0
Otros	6	29,948.3	39,261.8	6.1%	1,963.1	100.0%	4.3
Total	100	372,793.4	648,316.6	100.0%	32,415.8	100.0%	6.2

*miles de pesos

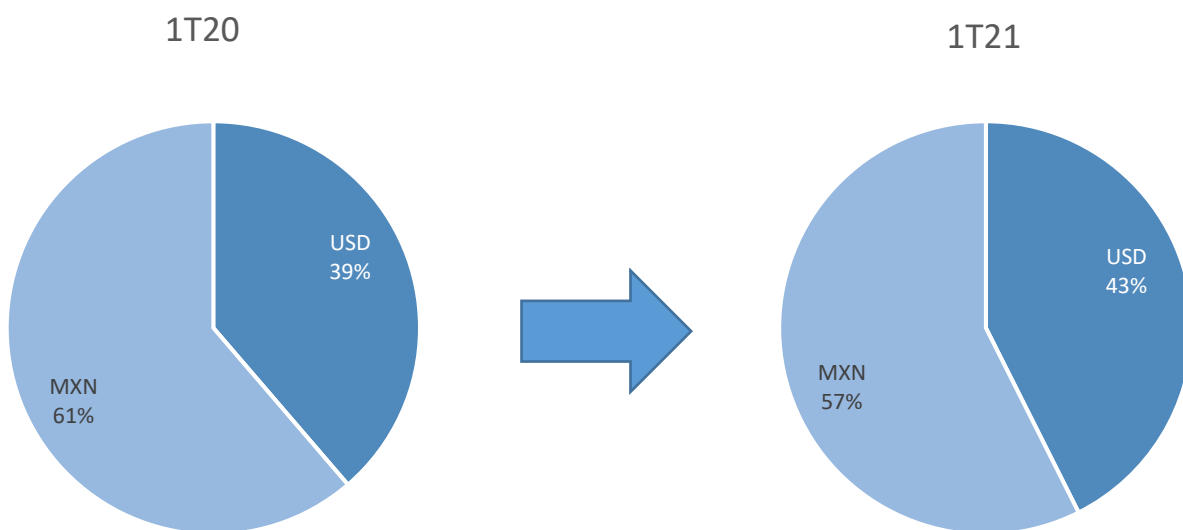


Rentas en moneda en dólares

Al 31 de marzo, el porcentaje de los ingresos denominados en moneda nacional corresponde al 57.4% y el restante 42.6% a ingresos denominados en dólar estadounidense.

Portafolio	Propiedades	ABR (m2)	Renta Anualizada*	% Ingresos	Renta Anualizada USD*	% Ocupación	Vigencia contratos
USD	20	201,288.1	276,100.6	42.6%	13,805.0	100.0%	5.9
MXN	80	171,505.3	372,216.0	57.4%	18,610.8	100.0%	6.4
Total	100	372,793.4	648,316.6	100.0%	32,415.8	100.0%	6.2

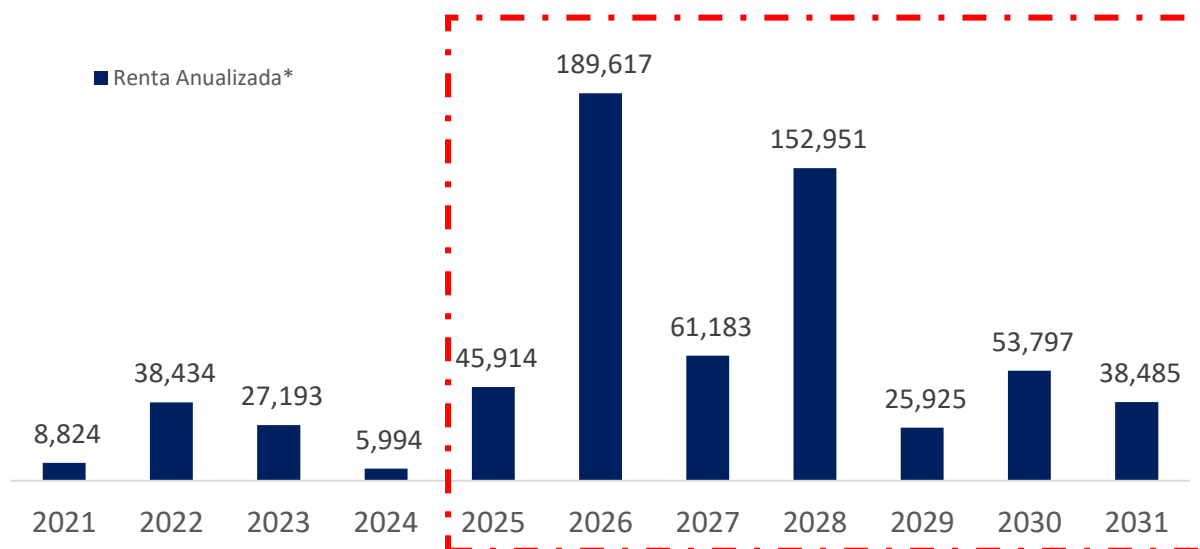
*miles de pesos



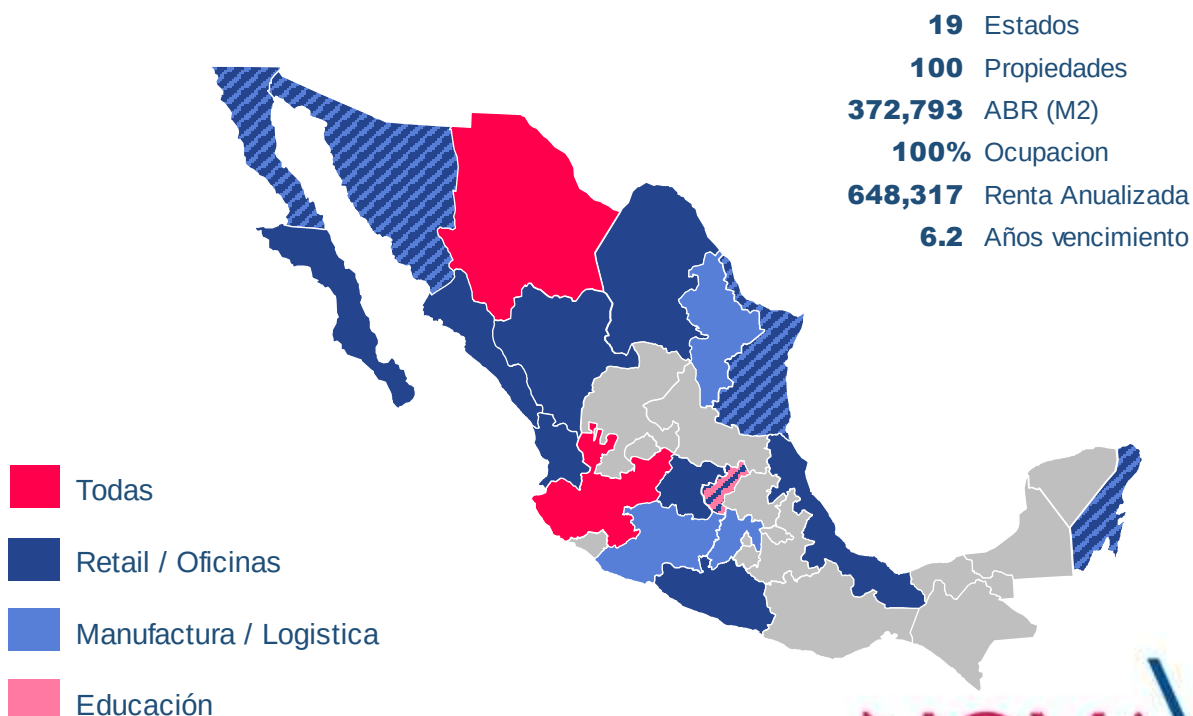
Vencimiento de contratos de arrendamiento

Tenemos terminaciones de contratos de arrendamiento escalonadas. Al 31 de marzo de 2021, 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 81% de las rentas anualizadas cuentan con vencimientos posteriores a 2025.

81%



Portafolio Fibra Nova



FIBRA NOVA

Resultados Financieros

Ingresos Totales

Los ingresos totales para el primer trimestre del año fueron \$144.1 millones, de los cuales \$143.0 millones corresponden a ingresos por rentas. Los ingresos totales presentan un incremento del 10.6% en comparación con los \$130.2 millones reportados al primer trimestre del año anterior. Este incremento se debe a:

- (i) Los arrendamientos de algunos inmuebles como los de Veritiv, Avant, Shelf, entre otros comenzaron en marzo del año anterior por lo cual no corresponden a los de un trimestre completo.
- (ii) Los arrendamientos del centro de ingeniería de Visteon y la fase 3 de UNITEC Guadalajara que comenzaron durante el cuarto trimestre del año pasado.

Gastos de operación y administración

Al primer trimestre, los gastos de operación ascendieron a \$4.2 millones de pesos, los cuales corresponden a gastos de administración y servicios, mantenimientos y seguros. En comparación al mismo periodo del año anterior presentan un incremento por 11.5% atribuibles principalmente al incremento natural del portafolio.

Los gastos de administración del periodo ascendieron a \$8.2 millones de pesos, presentando así una disminución del 10.0% en comparación a los \$9.1 millones del mismo periodo del año anterior.

Como consecuencia de lo anterior, la utilidad de operación se coloca en \$131.7 millones de pesos con un margen operativo de 91.4% y un incremento del 12.2% en relación al 1T20.

Gasto y Producto Financiero

Los gastos por intereses ascendieron a \$15.5 millones de pesos los cuales presentan un incremento del 32.7% en relación con los \$11.7 millones del año anterior como consecuencia de los préstamos de Bancomext y Scotiabank adquiridos.

Finalmente se tiene una pérdida cambiaria por \$65.3 millones de pesos generada principalmente por la revaluación de nuestros pasivos bancarios en dólares, además reconocimos un beneficio por revaluación de propiedades de inversión por \$150 millones de pesos.

Utilidad neta

Al primer trimestre de 2021, la utilidad neta se ubicó en \$201.0 millones de pesos.

EBITDA

El EBITDA ascendió en este periodo a \$131.7 millones de pesos con un margen EBITDA de 91.4% en relación a los ingresos totales y presenta un incremento del 12.2% en comparación con los \$117.3 millones del mismo periodo del año anterior.

NOI

El ingreso operativo neto (NOI) ascendió a \$139.9 millones de pesos con un margen en relación a los ingresos totales del 97.1%. Esto representa un incremento del 10.6% en comparación con los \$126.5 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 \$116.8 millones con un margen FFO de 81% y un incremento del 9.5% en relación al mismo trimestre del año anterior.

	IT20	IT21
Utilidad neta	(66,241)	200,958
Depreciación y amortización	5	26
Utilidad Venta de propiedades	-	-
Revaluación de propiedades	(204,700)	(149,999)
Fluctuación cambiaria no realizada	376,292	65,253
Provisiones Bono Ejecutivo	1,333	572
Otros efectos	-	-
FFO	106,689	116,811

*FFO calculado de acuerdo a los lineamientos de AmeFibra

Balance General

Efectivo

Respecto a la posición de efectivo al 31 de marzo de 2021 Fibra Nova contaba con \$30.5 millones de pesos.

Capital de Trabajo

Al 31 de marzo de 2021, las cuentas por cobrar a clientes ascendían a \$1.5 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 \$45.6 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 marzo de 2021, el valor de las propiedades de inversión era de \$7,447.6 millones de pesos. De los cuales \$ 376.4 millones corresponden a propiedades en desarrollo principalmente, el desarrollo de las naves industriales anunciadas al inicio del año.

Deuda

Al 31 de marzo de 2021, se dispuso \$29 millones de dólares de la línea de crédito con Bancomext, lo cual permitió refinanciar deuda del corto al largo plazo. Al cierre de este trimestre la deuda financiera ascendía a \$2,255.8 millones. De los cuales el 90% corresponde a deuda bancaria denominada en dólares.

	Denominación	Tasa	Garantía	Vencimiento	Monto
BBVA Bancomer	USD	LIBOR + 2.15%	No	31.07.2021	103,013
Total Deuda Corto Plazo					103,013

	Denominación	Tasa	Garantía	Vencimiento	Monto
Bancomext	USD	LIBOR + 2.46%	Si	20.03.2027	1,030,125
Bancomext	USD	2.85%	Si	28.03.2028	599,533
Scotiabank	USD	3.50%	Si	26.12.2025	307,939
BBVA Bancomer	Mxn	7.80%	Si	30.09.2026	142,907
BBVA Bancomer	Mxn	8.30%	Si	30.11.2022	72,249
Total Deuda Largo Plazo					2,152,753
- Porción circulante					55,080

*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 marzo de 2021, 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 y los lineamientos de endeudamiento aprobados por la Asamblea de Tenedores.

Índice de Cobertura

	IT21
Efectivo y Equivalente de Efectivo	30,549
IVA por recuperar	45,636
Utilidad de Operación despues Distribuciones*	200,118
Lineas de Credito Disponibles	1,110,475
Pago de intereses*	104,566
Amortización de Capital*	93,955
Gasto de Capital Recurrente*	-
Gasto de Desarrollo*	-
Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda	6.99

*Estimado próximos 6 trimestres

Los principales indicadores financieros al 31 de marzo de 2021 son los siguientes:

	IT20	IIT20	IIIT20	IVT20	IT21
Cobertura de Intereses	10.02	7.68	7.41	7.76	8.47
Razón Apalancamiento	48%	43%	43%	38%	45%
Net Asset Value (NAV)	19.49	19.96	20.16	21.17	21.54

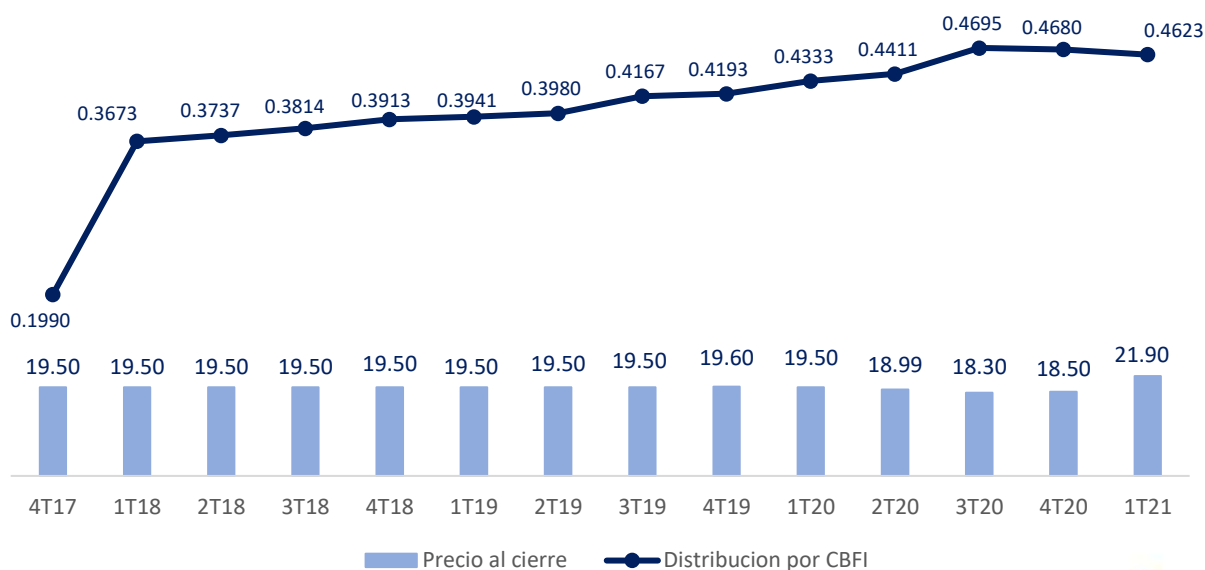
	IT20	IIT20	IIIT20	IVT20	IT21
Deuda total	2,227,200	2,010,100	2,032,921	1,941,306	2,255,766
Activos Totales	6,992,124	6,915,077	6,950,375	7,087,404	7,575,229
Apalancamiento (LTV)	31.9%	29.1%	29.2%	27.4%	29.8%

Fondo de Recompra

Al 31 de marzo de 2021, el fondo de recompra se ubicó en \$3.4 millones de pesos. A esta misma fecha se encontraban 194,889 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 \$ 111,750,000 pesos con un factor de \$0.46231975 pesos por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Nova el 17 de marzo de 2021.



Eventos Relevantes:

El 19 de enero de 2021 anunciamos una ampliación de la línea de crédito con Bancomext por \$75 millones de dólares de esta forma la línea global asciende a \$125 millones de dólares. La ampliación cuenta con un plazo máximo de 24 meses para ser dispuesta y mantiene condiciones de crédito iguales a la línea inicial, vencimiento a 5 años con balloon payment alrededor del 87% con dos años de gracia para el pago de amortizaciones de capital.

El 8 de febrero firmamos un contrato de arrendamiento por diez años con Lear Corporation por un edificio en Ciudad Juárez. El arrendatario es una empresa que cotiza en la Bolsa de Nueva York con sede en Southfield, Michigan. El inmueble será un BTS de fabricación con ubicación premium en una de las ciudades fronterizas con más dinamismo en México en la que Fibra Nova continuará consolidando su portafolio industrial.

El 12 de febrero firmamos un acuerdo vinculante con promesa de compra para un edificio industrial de 192 mil pies cuadrados ubicado en Cd Juárez arrendado a la trasnacional Electrolux. Con esta transacción los ingresos anualizados en dólares de nuestro portafolio pasaran de 42% a 45%.

El 25 de febrero el Comité autorizó un reembolso de capital correspondiente al trimestre octubre a diciembre de 2020, por un monto total de \$111,750,000 pesos equivalente a \$0.46231975 pesos por CBFÍ. Esta distribución fue pagada el 17 de marzo de 2021.

El 5 de abril la Asamblea General de Tenedores ratificó el límite de endeudamiento y el índice de cobertura del servicio de la deuda, por lo cual el Fideicomiso mantendrá los mismos límites que se estipulaban en la CUE. Límite de endeudamiento 50% e índice cobertura de deuda 1.0 veces.

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 1T21

Fibra Nova le extiende la invitación para participar en su conferencia trimestral para comentar los resultados del primer trimestre de 2021.

Dirigida por:

Guillermo de Jesus Medrano Artalejo, Director General

Luis Carlos Piñón Reza, Director de Finanzas

Fecha: 28 de abril 2021

Hora: 6:00 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 marzo de 2021 y 2020

En miles de pesos

	2020	%	2021	%
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	13,030	0%	30,549	0%
Cuentas por Cobrar	18,210	0%	1,484	0%
Impuestos por recuperar	44,155	1%	45,636	1%
Pagos anticipados	7,267	0%	8,235	0%
Activo Circulante	82,662	1%	85,904	1%
Mobiliario y Equipo	14	0%	1,032	0%
Propiedades de Inversión	6,666,476	95%	7,071,246	93%
Propiedades en desarrollo	239,138	3%	376,389	5%
Activos por derechos de uso	1,111		1,050	0%
Otros activos	2,723	0%	39,608	1%
Activo No Circulante	6,909,462	99%	7,489,325	99%
Total Activo	6,992,124	100%	7,575,229	100%
Pasivos y Capital Contable				
Prestamos de instituciones financieras	806,470	12%	158,093	2%
Cuentas por pagar	35,522	1%	93,292	1%
Impuestos por pagar	833	0%	136	0%
Pasivo Circulante	842,825	12%	251,521	3%
Prestamos de instituciones financieras a largo plazo	1,420,730	20%	2,097,673	28%
Otros pasivos largo plazo	14,139	0%	17,794	0%
Pasivos por arrendamiento	1,149	0%	1,124	0%
Pasivo No Circulante	1,436,018	21%	2,116,591	28%
Total Pasivo	2,278,843	33%	2,368,112	31%
Patrimonio Contribuido	3,644,572	52%	3,199,264	42%
Fondo de Recompra	(1,117)	0%	(3,446)	0%
Utilidades Acumuladas	1,136,078	16%	1,810,358	24%
Utilidad del Ejercicio	(66,241)	-1%	200,958	3%
Otro Resultado Integral	(11)	0%	(17)	0%
Capital Contable	4,713,281	67%	5,207,117	69%
Pasivo y Capital	6,992,124	100%	7,575,229	100%

Estados de Resultados Integrales

Por los periodos del 1 de enero al 31 de marzo de 2021 y 2020

En miles de pesos

	1T2020	%	1T2021	%
Ingresos				
Ingresos por rentas de periodo	129,282	99.3%	143,034	99.3%
Otros ingresos operativos	951	0.7%	1,054	0.7%
Ingresos Totales	130,233	100.0%	144,088	100.0%
Gastos Operativos				
Gastos administrativos	2,153	1.7%	2,466	1.7%
Gastos operación	1,019	0.8%	1,154	0.8%
Predial	317	0.2%	523	0.4%
Seguros	287	0.2%	67	0.0%
Total Gastos Operativos	3,776	2.9%	4,210	2.9%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	126,457	97.1%	139,878	97.1%
Servicios de administración de propiedades	9,131	7.0%	8,214	5.7%
Utilidad de Operación	117,326	90.1%	131,664	91.4%
Gasto Financiero	11,704	9.0%	15,536	10.8%
Producto Financiero	-	0.0%	(84)	-0.1%
Perdida (utilidad) cambiaría	376,563	289.1%	65,253	45.3%
Revaluación de Propiedades de Inversión	(204,700)	-157.2%	(149,999)	-104.1%
Utilidad antes de impuestos	(66,241)	-50.9%	200,958	139.5%
Impuestos	-	0.0%	-	0.0%
Utilidad neta	(66,241)	-50.9%	200,958	139.5%
EBITDA	117,331	90.1%	131,690	91.4%

Estados de Situación Financiera

Al 31 de marzo de 2021 y 2020

En miles de dólares

	2020	%	2021	%
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	537	0%	1,483	0%
Cuentas por Cobrar	539	0%	72	0%
Impuestos por recuperar	1,818	1%	2,215	1%
Pagos anticipados	300	0%	400	0%
Activo Circulante	3,193	1%	4,170	1%
Mobiliario y Equipo	1	0%	50	0%
Propiedades de Inversión	274,507	95%	343,223	93%
Propiedades en desarrollo	9,847	3%	18,269	5%
Activos por derechos de uso	46	0%	51	0%
Otros activos	112	0%	1,922	1%
Activo No Circulante	284,512	99%	363,515	99%
Total Activo	287,705	100%	367,685	100%
Pasivos y Capital Contable				
Prestamos de instituciones financieras	33,208	12%	7,673	2%
Cuentas por pagar	1,252	0%	4,528	1%
Impuestos por pagar	34	0%	7	0%
Pasivo Circulante	34,494	12%	12,208	3%
Prestamos de instituciones financieras a largo plazo	58,502	20%	101,816	28%
Otros pasivos largo plazo	582	0%	864	0%
Pasivos por arrendamiento	47		55	
Pasivo No Circulante	59,131	21%	102,735	28%
Total Pasivo	93,625	33%	114,943	31%
Patrimonio Contribuido	150,073	52%	155,284	42%
Fondo de Recompra	(46)	0%	(167)	0%
Utilidades Acumuladas	46,780	16%	87,871	24%
Utilidad del Ejercicio	(2,281)	-1%	9,704	3%
Efecto de Conversión	(447)	0%	50	0%
Capital Contable	194,080	67%	252,742	69%
Pasivo y Capital	287,705	100%	367,685	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 1 de enero al 31 de marzo de 2021 y 2020

En miles de dólares

	1T2020	%	1T2021	%
Ingresos				
Ingresos por rentas de periodo	6,301	99.3%	6,990	99.3%
Otros ingresos operativos	47	0.7%	51	0.7%
Ingresos Totales	6,348	100.0%	7,041	100.0%
Gastos Operativos				
Gastos administrativos	105	1.7%	121	1.7%
Gastos operación	50	0.8%	56	0.8%
Predial	15	0.2%	26	0.4%
Seguros	14	0.2%	3	0.0%
Total Gastos Operativos	184	2.9%	206	2.9%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	6,164	97.1%	6,835	97.1%
Servicios de administración de propiedades	446	7.0%	402	5.7%
Utilidad de Operación	5,718	90.1%	6,433	91.4%
Gasto Financiero	560	8.8%	759	10.8%
Producto Financiero	(0)	0.0%	(4)	-0.1%
Perdida (utilidad) cambiaria	15,869	250.0%	3,211	45.6%
Revaluacion de Propiedades de Inversión	(8,430)	-132.8%	(7,237)	-102.8%
Utilidad antes de impuestos	(2,281)	-35.9%	9,704	137.8%
Impuestos	-	0.0%	-	0.0%
Utilidad neta	(2,281)	-35.9%	9,704	137.8%
EBITDA	5,718	90.1%	6,435	91.4%

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