



FIBRA NOVA®



Resultados del Tercer Trimestre 2021.

Chihuahua, Chihuahua, a 19 de octubre 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 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 ingles) 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 Tercer Trimestre del 2021:

- El portafolio inmobiliario de Fibra Nova al 30 de septiembre estaba compuesto por 106 propiedades.
- Al cierre del 3T21 se contaba con un total de 478,362 metros cuadrados de Área Bruta Rentable (ABR) y 1,654 hectáreas del portafolio agroindustrial adquirido en mayo.
- La tasa de ocupación es del 100%.
- Los ingresos totales ascendieron a \$161.7 millones de pesos (\$8.1 millones de dólares).
- El EBITDA ascendió a \$146.0 millones de pesos (\$7.3 millones de dólares).
- El Flujo de Operación (FFO) se ubicó en \$132.8 millones de pesos (\$6.4 millones de dólares).
- Durante el trimestre realizamos una distribución en efectivo por \$155.3 millones de pesos.

Información Relevante del Trimestre:

Indicadores Financieros

	MXN			USD		
	IIIT20	IIIT21	Var %	IIIT20	IIIT21	Var %
Ingresos totales	143,831	161,753	12.5%	6,462	8,065	24.8%
Ingresos por rentas	142,309	154,456	8.5%	6,394	7,703	20.5%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	139,564	156,614	12.2%	6,270	7,809	24.5%
<i>Margen NOI %</i>	97.0%	96.8%		97.0%	96.8%	
EBITDA	130,992	146,018	11.5%	5,885	7,281	23.7%
<i>Margen EBITDA %</i>	91.1%	90.3%		91.1%	90.3%	
Flujo de Operación (FFO)	113,120	132,831	17.4%	5,085	6,412	26.1%
Distribuciones [1]	113,120	155,411	37.4%	5,085	7,502	47.5%

Por CBFI:

Distribuciones [1]	0.4676	0.4630		0.0210	0.0224	
--------------------	--------	--------	--	--------	--------	--

Activo Circulante	49,441	145,234
Propiedades de Inversion	6,896,552	10,788,948
Deuda	2,032,921	3,892,101
Pasivo Total	2,073,355	3,946,796
Patrimonio del Fideicomiso	4,877,020	7,030,111

CBFIs:

CBFI's en Circulacion	241,893,855	335,637,733
-----------------------	-------------	-------------

Indicadores Operativos:

Número de Propiedades	97	106
Área Bruta Rentable (ABR)*	342,737	478,362
Tasa de Ocupación	100%	100%
Plazo promedio de renta remanente	6.4	7.8

[1] Las distribuciones del 3T21 son estimadas en base al FFO calculado.

* No incluye el portafolio agroindustrial

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 informar un trimestre más de crecimiento sostenido de Fibra Nova, en línea con lo que hemos comentado sobre las condiciones del mercado, con proyectos importantes de expansión de empresas extranjeras relocalizando operaciones en México y sobre todo en la industria de transformación lo cual trae oportunidades interesantes para continuar con la expansión de nuestro portafolio. Es así como durante el tercer trimestre de este año incorporamos tres nuevos contratos de arrendamiento con empresas extranjeras, estos nuevos arrendamientos suman a nuestro portafolio 88 mil metros cuadrados de ABR para llegar a un total de 478 mil metros cuadrados y nos permite estar cercanos a los mil millones en rentas anualizadas, prácticamente triplicando el tamaño del portafolio inicial en términos de ingresos sin afectar nuestra rentabilidad ya que mantenemos márgenes de operación sumamente atractivos. Igualmente, en los primeros días del mes de octubre logramos firmar un acuerdo vinculante para la adquisición de un terreno de 32 hectáreas en Cd Juárez en el cual estaremos desarrollando un nuevo parque industrial, este parque cuenta con toda la infraestructura eléctrica y de servicios ya desarrollada, por lo que permitirá a Fibra ofrecer una solución inmobiliaria acorde a las necesidades de nuestros potenciales inquilinos. En cuanto a renovaciones durante este trimestre logramos la extensión del contrato con Hakkai por 5 años más lo cual es un claro indicador de la confianza de nuestros inquilinos hacia Fibra Nova, con ello continuamos con 100% de ocupación en estos poco más de 4 años en la Bolsa Mexicana de Valores.

En cuanto a términos financieros, nuestros ingresos totales alcanzaron los \$161.8 millones de pesos con un incremento del 12.5% contra el año anterior mientras nuestro EBITDA y FFO alcanzaron los \$146.0 millones y \$132.8 millones de pesos con un margen del 90% y 82%, respectivamente. Nuestra posición financiera se mantiene sólida con indicadores de cobertura y apalancamiento aceptables, lo cual permitió que Fitch Ratings ratificara nuestra calificación crediticia de AA- con perspectiva estable.

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.

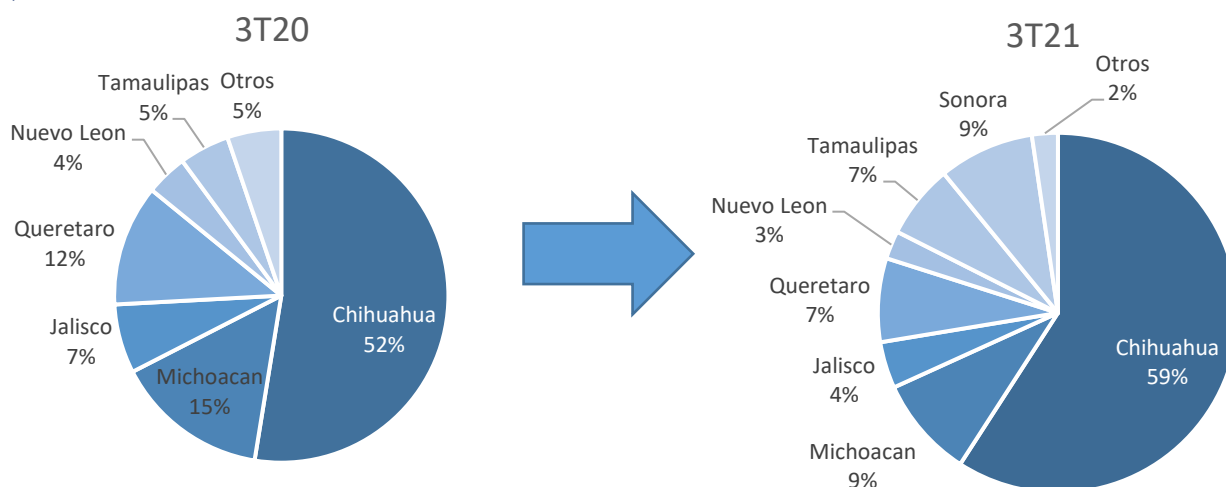
Al 30 de septiembre de 2021 nuestro portafolio estaba compuesto por 106 propiedades y un total de 478,362 metros cuadrados de ABR y 1,654 hectáreas del portafolio agroindustrial.

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 59.1%, seguido por Michoacán con 9.1%, Querétaro 7.5%, Sonora con 8.6%, Tamaulipas 6.6% y Jalisco 4.2%.

Portafolio	Propiedades	ABR (m2)	Renta Anualizada*	% Ingresos	Renta Anualizada USD*	% Ocupación	Vigencia contratos
Chihuahua	43	249,706.3	408,212.1	41.6%	20,410.6	100.0%	5.2
Michoacan	1	42,596.0	89,208.0	9.1%	4,460.4	100.0%	6.1
Jalisco	3	26,630.4	41,056.1	4.2%	2,052.8	100.0%	6.5
Queretaro	5	23,174.1	73,904.9	7.5%	3,695.2	100.0%	7.7
Nuevo Leon	3	17,393.7	24,839.1	2.5%	1,242.0	100.0%	3.9
Tamaulipas	6	49,438.9	65,242.0	6.6%	3,262.1	100.0%	9.1
Sonora	12	54,332.5	84,440.1	8.6%	4,222.0	100.0%	9.8
Otros	31	15,089.9	22,804.6	2.3%	1,140.2	100.0%	5.3
Total	104	478,361.8	809,706.8	82.4%	40,485.3	100.0%	6.4
Chihuahua Agro	2	1,653 ha	172,646.2	17.6%	8,632.3	100.0%	14.7
Total	106		982,353.1	100%	49,117.7	100.0%	7.8

*miles de pesos

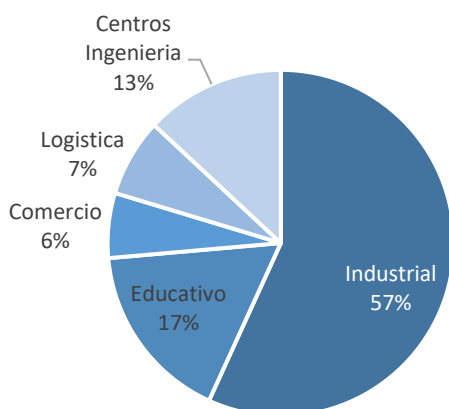


Distribución por sector o giro

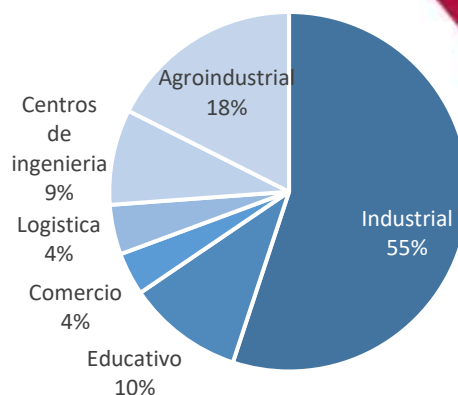
Fibra Nova mantiene una diversificación del ingreso en sectores económicos de alto dinamismo. Al 30 de septiembre, el portafolio inmobiliario se encontraba distribuido de la siguiente forma: el 55.1% corresponde al sector industrial, 17.6% agroindustrial, 10.4% educativo, centros de ingeniería 8.6%, comercio 3.9% y 4.5% al sector logística.

Resultados Operativos

3T20



3T21



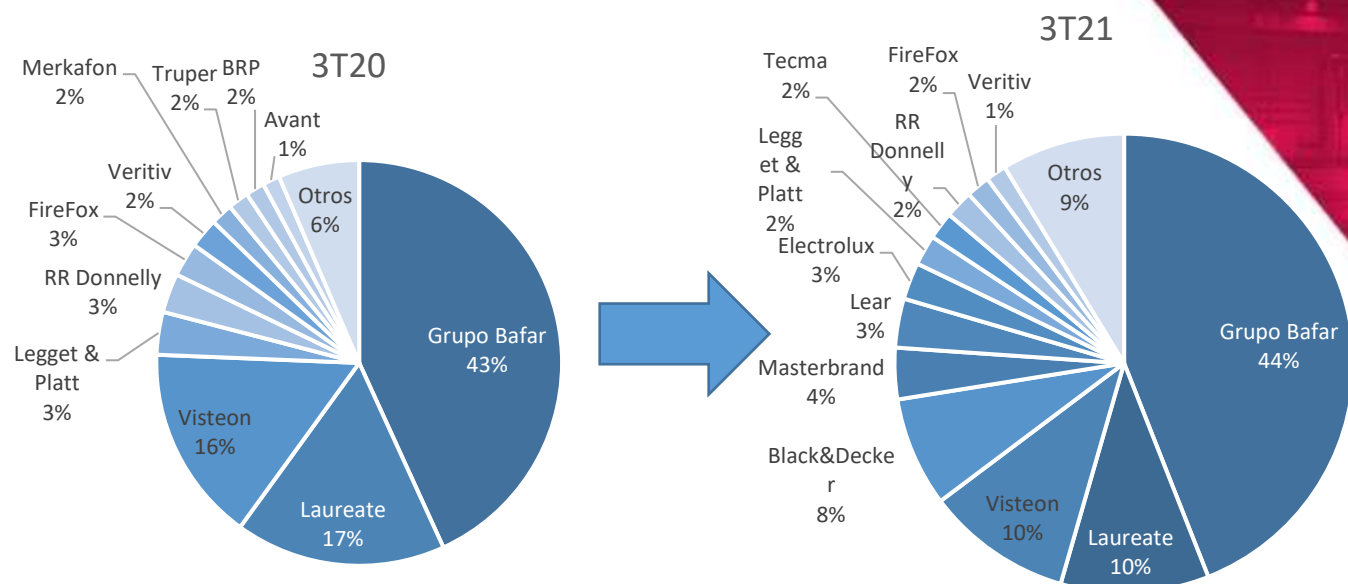
Portafolio	Propiedades	ABR (m2)	Renta Anualizada*	% Ingresos	Renta Anualizada USD*	% Ocupación	Vigencia contratos
Industrial	21	350,579.6	540,875.9	55.1%	27,043.8	100.0%	6.6
Educativo	3	43,081.8	102,534.2	10.4%	5,126.7	100.0%	6.3
Comercio	65	23,431.2	37,850.2	3.9%	1,892.5	100.0%	5.5
Logística	10	36,345.5	44,022.5	4.5%	2,201.1	100.0%	4.5
Centros de ingenieria	5	24,923.7	84,424.0	8.6%	4,221.2	100.0%	6.3
Total	104	478,361.8	809,706.8	82.4%	40,485.3	100.0%	6.4
Agroindustrial	2	1,653 ha	172,646.2	17.6%	8,632.3	100.0%	14.7
Total	106		982,353.1	100%	49,117.7	100.0%	7.8

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 3T21, 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	76	16,649,124.5	432,470.1	44.0%	21,623.5	100.0%	9.4
Laureate	3	43,081.8	102,534.2	10.4%	5,126.7	100.0%	6.3
Visteon	6	51,388.1	101,076.1	10.3%	5,053.8	100.0%	7.8
Black&Decker	1	46,392.2	75,851.2	7.7%	3,792.6	100.0%	10.3
Masterbrand	1	26,174.4	35,577.9	3.6%	1,778.9	100.0%	10.6
Lear	1	22,583.7	33,907.2	3.5%	1,695.4	100.0%	10.0
Electrolux	1	17,826.0	25,567.7	2.6%	1,278.4	100.0%	4.2
Legget & Platt	1	23,876.1	20,876.5	2.1%	1,043.8	100.0%	1.8
Tecma	1	15,175.8	19,013.7	1.9%	950.7	100.0%	7.3
RR Donnelly	1	15,055.0	19,274.4	2.0%	963.7	100.0%	0.4
FireFox	1	12,210.9	16,480.8	1.7%	824.0	100.0%	3.3
Veritiv	1	15,156.6	14,170.0	1.4%	708.5	100.0%	3.4
Otros	12	73,816.7	85,553.3	8.7%	4,277.7	100.0%	3.8
Total	106	17,011,861.8	982,353.1	100.0%	49,117.7	100.0%	7.8

*miles de pesos

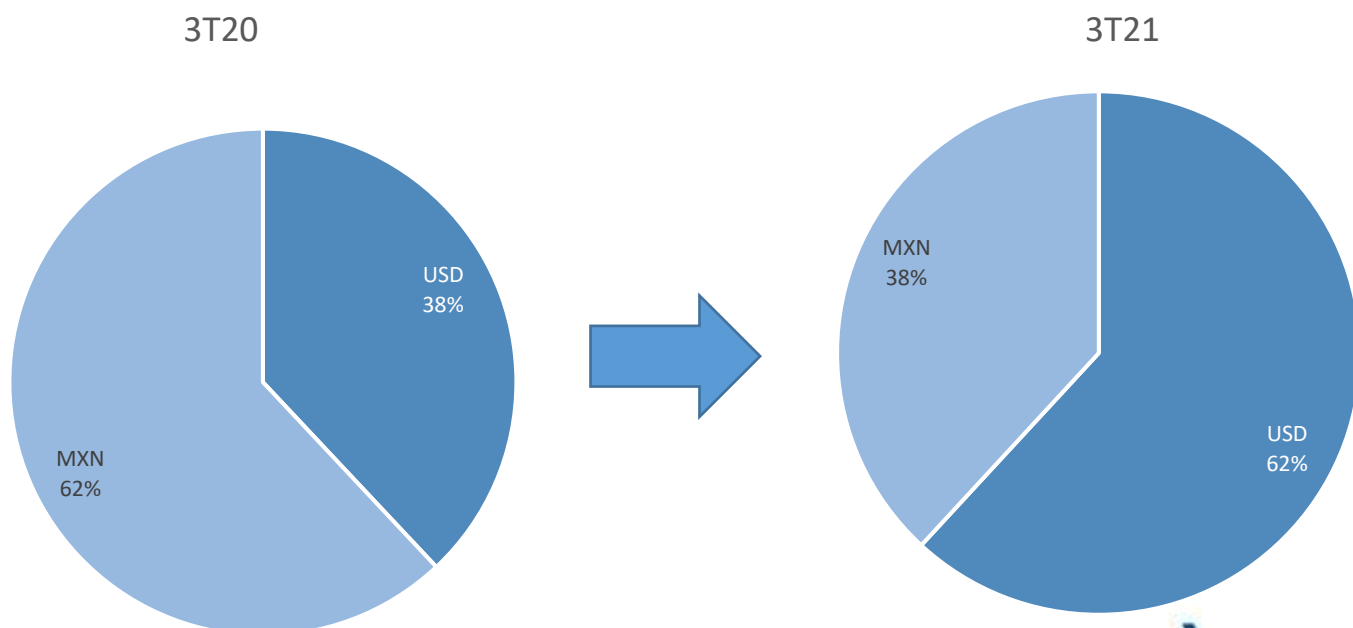


Rentas en moneda en dólares

Al 30 de septiembre, el porcentaje de los ingresos denominados en moneda nacional corresponde al 38.1% y el restante 61.9% a ingresos denominados en dólar estadounidense.

Portafolio	Propiedades	ABR (m2)	Renta Anualizada*	% Ingresos	Renta Anualizada USD*	% Ocupación	Vigencia contratos
USD	26	16,840,356.5	607,768.3	61.9%	30,388.4	100.0%	9.0
MXN	80	171,505.3	374,584.8	38.1%	18,729.2	100.0%	5.9
Total	106	17,011,861.8	982,353.1	100.0%	49,117.7	100.0%	7.8

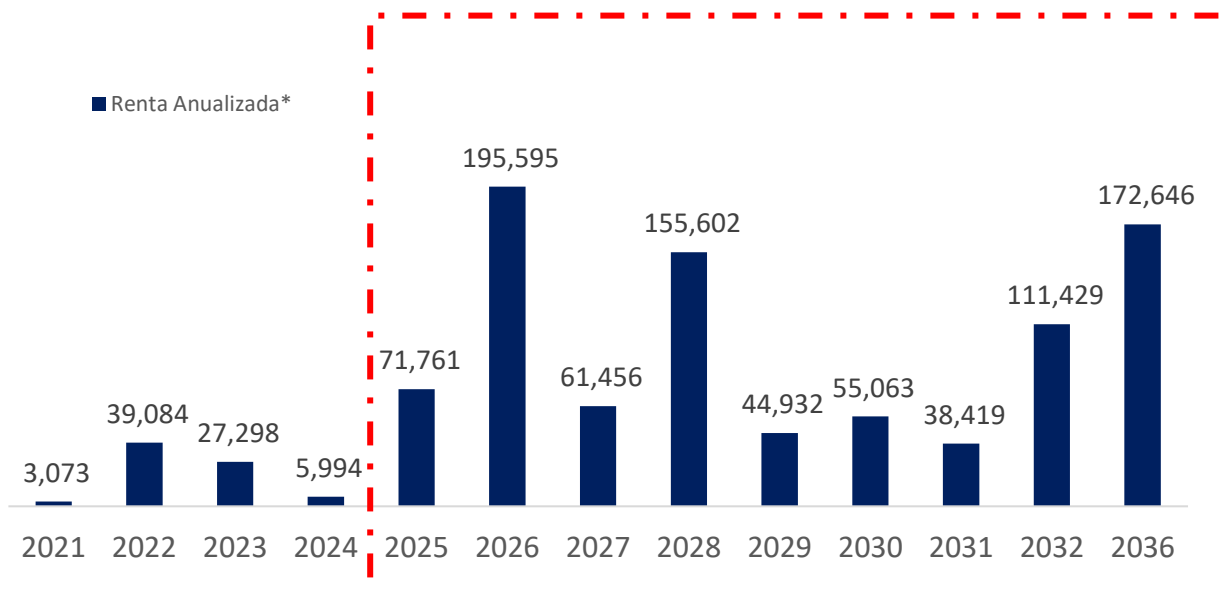
*miles de pesos



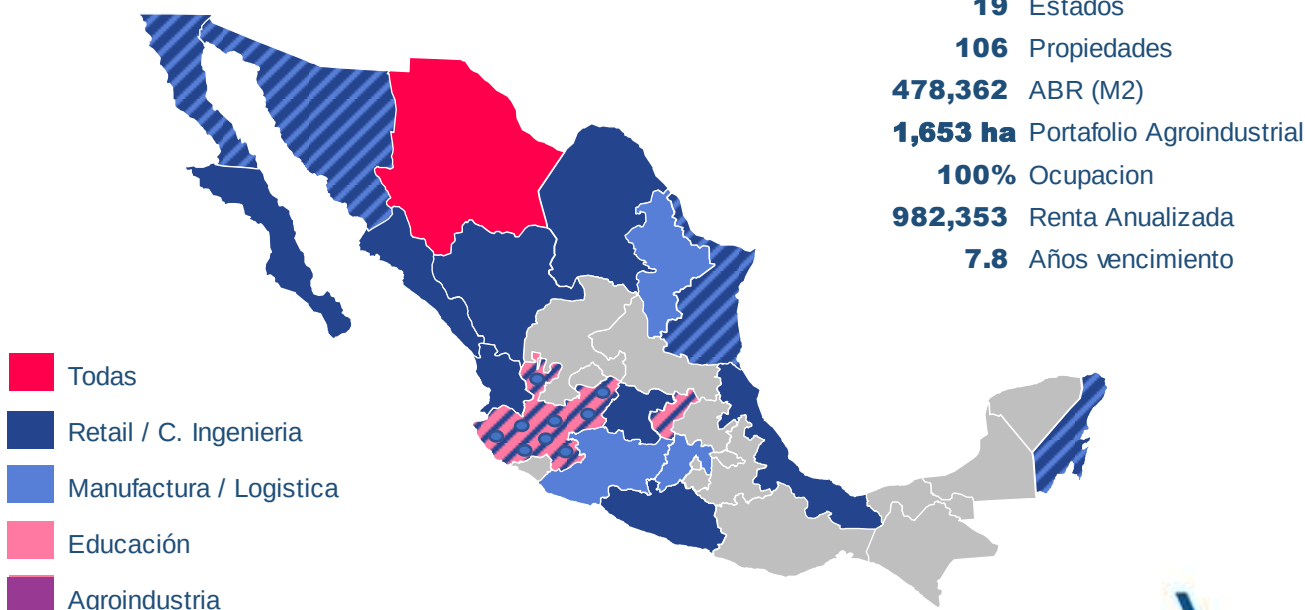
Vencimiento de contratos de arrendamiento

Tenemos terminaciones de contratos de arrendamiento escalonadas. Al 30 de septiembre 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 82% de las rentas anualizadas cuentan con vencimientos posteriores a 2025.

82%



Portafolio Fibra Nova



FIBRA NOVA

Resultados Financieros

Ingresos Totales

Los ingresos totales para el tercer trimestre del año fueron \$161.8 millones, de los cuales \$154.5 millones corresponden a ingresos por rentas. Los ingresos totales presentan un incremento del 12.5% en comparación con los \$143.8 millones reportados al tercer trimestre del año anterior. Este incremento se debe a los arrendamientos de las naves industriales de BWI, Electrolux y Lear, los cuales comenzaron en meses posteriores al 3T20. Es importante considerar que el tipo de cambio durante el tercer trimestre del año anterior se encontraba alrededor de los 22 pesos por dólar, lo cual distorsiona el crecimiento real de los ingresos de nuestro portafolio. Los ingresos por rentas de nuestros contratos en dólares presentan un crecimiento del 24% año contra año.

Los ingresos acumulados presentan un incremento del 9.7% en comparación con los \$418.5 millones de pesos reportados el año anterior para colocarse en \$458.9 millones de pesos en 2021.

Gastos de operación y administración

Al tercer trimestre, los gastos de operación ascendieron a \$5.1 millones de pesos, los cuales corresponden a gastos de administración y servicios, mantenimientos y seguros.

Los gastos de administración del periodo ascendieron a \$10.6 millones de pesos, en comparación a los \$8.5 millones del mismo periodo del año anterior. De este importe \$7.3 millones de pesos corresponden a gastos cubiertos por Fibra Nova a cuenta de algunos inquilinos los cuales nos fueron reembolsados.

Como consecuencia de lo anterior, la utilidad de operación se coloca en \$146.0 millones de pesos con un margen operativo de 90.3% y un incremento del 11.5% en relación al mismo periodo del año anterior.

Los gastos de operación acumulados se ubicaron en \$13.6 millones de pesos y los gastos administrativos se colocaron en \$29.7 millones de pesos. En su totalidad los gastos presentan un incremento del 11% en comparación al 2020 lo cual atiende al crecimiento natural del portafolio.

Gasto y Producto Financiero

Los gastos por intereses ascendieron a \$16.9 millones de pesos los cuales presentan un ligero decremento del 4.3% en relación con los \$17.7 millones del 3T20 como consecuencia del tipo de cambio más alto el año anterior.

Presentamos una utilidad cambiaria por \$101.9 millones de pesos generada principalmente por la revaluación de nuestros pasivos bancarios en dólares, sin embargo, en su mayoría no representa una salida de efectivo. Adicionalmente, para el 3T21 registramos un beneficio por revaluación de propiedades por \$40.4 millones de pesos.

Los gastos por intereses acumulados se colocaron en \$49.1 millones de pesos con un incremento del 5.6% en comparación a los \$46.4 millones del año pasado. En estos nueve meses del año presentamos perdidas cambiarias por un total de 80 millones de pesos las cuales atienden en su mayoría a la revaluación de la deuda bancaria en moneda extranjera.

Utilidad neta

Por lo anterior, la utilidad neta al tercer trimestre de 2021 se ubicó en \$67.6 millones de pesos mientras la utilidad neta acumulada se colocó en \$476.6 millones, recordando que durante el primer trimestre registramos un beneficio por revaluación de nuestras propiedades de inversión por \$150 millones.

EBITDA

Por su parte el EBITDA ascendió en este periodo a \$146.0 millones de pesos con un margen EBITDA de 90.3% en relación a los ingresos totales y presenta un incremento del 11.5% en comparación con los \$131.0 millones del mismo periodo del año anterior. El EBITDA acumulado se ubicó en \$415.7 millones de pesos.

NOI

El ingreso operativo neto (NOI) ascendió a \$156.6 millones de pesos con un margen en relación a los ingresos totales del 96.8%. Esto representa un incremento del 12.2% en comparación con los \$139.6 millones del año anterior. El NOI acumulado se ubicó en 445.3 millones de pesos con un incremento del 9.6% en comparación al 2020.

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 \$132.8 millones con un margen FFO de 82% y un incremento del 17.4% en relación al mismo trimestre del año anterior.

	IIIT20	IIIT21
Utilidad neta	163,248	67,569
Depreciación y amortización	4	30
Utilidad Venta de propiedades	-	-
Revaluación de propiedades	(85,900)	(40,350)
Fluctuación cambiaria no realizada	36,948	106,163
Provisiones Bono Ejecutivo	(1,180)	(581)
Otros efectos	-	-
FFO	113,120	132,831

*FFO calculado de acuerdo a los lineamientos de Amefibra

Balance General

Efectivo

Respecto a la posición de efectivo, al 30 de septiembre de 2021 Fibra Nova contaba con \$31.0 millones de pesos.

Capital de Trabajo

Al 30 de septiembre de 2021, las cuentas por cobrar a clientes ascendían a \$9.7 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 \$99.6 millones de pesos.

Propiedades de inversión y otros activos no circulantes

Al 30 de septiembre de 2021, el valor de las propiedades de inversión era de \$10,789 millones de pesos. De los cuales \$ 750.3 millones corresponden a propiedades en desarrollo, principalmente los inmuebles de Stanley Hermosillo y Masterbrand en Reynosa. Durante el año hemos realizado inversiones por \$1,584.4 millones de pesos adicionales a los \$2,006 millones de pesos del portafolio agroindustrial aportado.

Deuda Bancaria

Al 30 de septiembre de 2021, la deuda bancaria ascendía a \$3,606.0 millones. De los cuales el 88% corresponde a deuda bancaria denominada en dólares.

	Denominación	Tasa	Garantía	Vencimiento	Monto
BBVA Bancomer	USD	LIBOR + 2.15%	No	21.01.2022	102,489
Inbursa	USD	LIBOR + 2.15%	No	19.11.2021	1,387,038
Total Deuda Corto Plazo					1,489,527

	Denominación	Tasa	Garantía	Vencimiento	Monto
Bancomext	USD	LIBOR + 2.46%	Si	20.03.2027	1,024,885
Bancomext	USD	2.85%	Si	28.03.2028	596,483
Scotiabank	USD	3.50%	Si	26.12.2025	295,987
BBVA Bancomer	Mxn	7.80%	Si	30.09.2026	136,747
BBVA Bancomer	Mxn	8.30%	Si	30.11.2022	62,391
Total Deuda Largo Plazo					2,116,493
- Porción circulante					69,377

*Cifras expresadas en miles de pesos

Es importante mencionar que a la fecha del informe contábamos con líneas de crédito de largo plazo por un total de \$211.5 millones de dólares, las cuales nos permitirán reestructurar nuestros pasivos de corto plazo.

Prestamos Partes Relacionadas

Al 30 de septiembre de 2021, se contaba con una deuda por \$286.1 millones de pesos con Vextor Activo SOFOM por un préstamo a TIIE +1.25%.

	Denominación	Tasa	Garantía	Vencimiento	Monto
Vextor Activo SOFOM	MXN	TIIE + 1.25%	No	31.12.2021	286,081
Total Deuda Vextor					286,081

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 30 de septiembre 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 la circular única de emisoras y los lineamientos de endeudamiento aprobados por la Asamblea de Tenedores.

Índice de Cobertura

	IIIT21
Efectivo y Equivalente de Efectivo	31,044
IVA por recuperar	99,616
Utilidad de Operación después Distribuciones*	252,896
Lineas de Credito Disponibles	5,994,286
Pago de intereses*	150,806
Amortización de Capital*	100,863
Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda	25.34

*Estimado próximos 6 trimestres

Los principales indicadores financieros al 30 de septiembre de 2021 son los siguientes:

	IIIT20	IVT20	IT21	IIT21	IIIT21
Cobertura de Intereses	7.41	7.76	8.47	8.30	8.63
Razón Apalancamiento	43%	38%	45%	45%	56%
Net Asset Value (NAV)	20.16	21.17	21.54	21.21	20.95

	IIIT20	IVT20	IT21	IIT21	IIIT21
Deuda total	2,032,921	1,941,306	2,255,766	3,091,437	3,892,101
Activos Totales	6,950,375	7,087,404	7,575,229	10,286,826	10,976,907
Apalancamiento (LTV)	29.2%	27.4%	29.8%	30.1%	35.5%

Patrimonio Contribuido

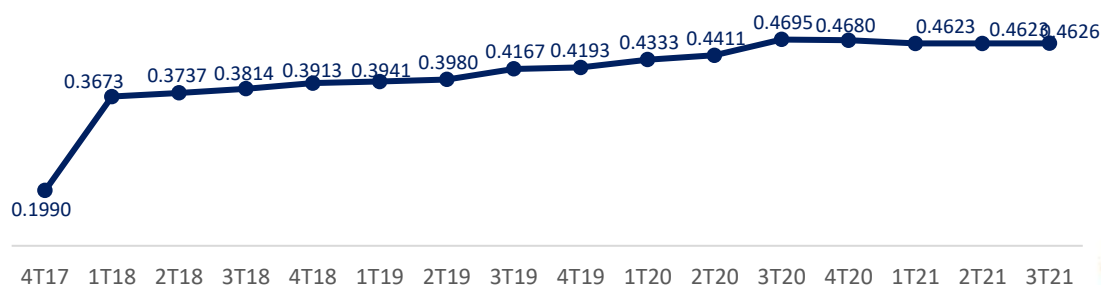
La Asamblea de Tenedores en sesión del 21 de abril de 2021 aprobó la emisión de 93,849,986 CBFIs con derecho de preferencia para los Tenedores actuales a un precio por certificado de \$19.50. Los recursos obtenidos de esta nueva emisión fueron utilizados para adquirir el portafolio agroindustrial.

Fondo de Recompra

Al 30 de septiembre de 2021, el fondo de recompra se ubicó en \$2.1 millones de pesos. A esta misma fecha se encontraban 122,994 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 \$ 155,256,000 pesos con un factor de \$0.4626114586083 pesos por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Nova el 10 de agosto de 2021.



—●— Distribución por CBFI

Eventos Relevantes:

El 26 de julio firmamos un contrato de arrendamiento por 10 años con Stanley Black & Decker por un edificio de 499,000 pies cuadrados en Hermosillo, Sonora con una inversión aproximada de \$ 36.5 millones de dólares. El arrendatario es una empresa que cotiza en la bolsa de valores de Nueva York con sede en New Britain, Connecticut y es uno de los mayores fabricantes de herramientas manuales e industriales y sistemas de sujeción.

El 28 de julio firmamos un contrato de arrendamiento por 10 años para un inmueble de 281,738 pies cuadrados en Reynosa, Tamaulipas con una inversión total de \$ 19.7 millones de dólares. El arrendatario es una subsidiaria de Fortune Brands, una empresa que cotiza en la bolsa de valores de Nueva York con sede en Deerfield, IL y es una empresa líder en productos para el hogar con presencia en América del Norte, Europa y Asia con más de 27,000 empleados.

El 17 de agosto firmamos un contrato de arrendamiento por 7 años con TECMA para un inmueble de 163,292 pies cuadrados de tipo BTS en Ciudad Juárez. El arrendatario es una de las empresas de servicios de apoyo más importante del norte de México y atiende a diversas compañías de la industria de exportación de la región.

El 1 de octubre firmamos un acuerdo vinculante con la multinacional Electrolux para la compra de 32.7 hectáreas en Cd Juárez para el desarrollo de un parque industrial, esta propiedad está desarrollada con más de 17,000 KVAs y más de 15 litros por segundo de servicio de agua. Este nuevo parque se desarrollará en los próximos cuatro años y requeriría de una inversión aproximada de \$ 175 millones de dólares.

El 12 de octubre Fitch Ratings ratificó las calificaciones en escala nacional de largo y corto plazo de Fideicomiso 2870 Fibra Nova (Fibra Nova) en 'AA-(mex)' y 'F1+(mex)' con perspectiva estable. Asimismo, ratificó la calificación 'F1+(mex)' de la porción de corto plazo del Programa Multivalor de certificados bursátiles fiduciarios quirografarios de largo y corto plazo de Fibra Nova.

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 3T21

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

Dirigida por:

Guillermo de Jesus Medrano Artalejo, Director General

Luis Carlos Piñón Reza, Director de Finanzas

Fecha: Martes 26 de Octubre 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 30 de septiembre de 2021 y 2020

En miles de pesos

	2020	%	2021	%
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	9,172	0%	31,044	0%
Cuentas por Cobrar	1,839	0%	9,692	0%
Impuestos por recuperar	35,459	1%	99,616	1%
Pagos anticipados	2,971	0%	4,882	0%
Activo Circulante	49,441	1%	145,234	1%
Mobiliario y Equipo	39	0%	1,002	0%
Propiedades de Inversión	6,720,068	97%	10,038,631	91%
Propiedades en desarrollo	176,484	3%	750,317	7%
Activos por derechos de uso	1,080		1,020	0%
Otros activos	3,263	0%	40,703	0%
Activo No Circulante	6,900,934	99%	10,831,673	99%
Total Activo	6,950,375	100%	10,976,907	100%
Pasivos y Patrimonio				
Prestamos de instituciones financieras	724,485	10%	1,558,904	14%
Cuentas por pagar	24,078	0%	321,749	3%
Impuestos por pagar	1,133	0%	122	0%
Pasivo Circulante	749,696	11%	1,880,775	17%
Prestamos de instituciones financieras a largo plazo	1,308,436	19%	2,047,116	19%
Otros pasivos largo plazo	14,086	0%	17,794	0%
Pasivos por arrendamiento	1,137	0%	1,111	0%
Pasivo No Circulante	1,323,659	19%	2,066,021	19%
Total Pasivo	2,073,355	30%	3,946,796	36%
Patrimonio Contribuido	3,424,313	49%	4,745,274	43%
Fondo de Recompra	(329)	0%	(2,108)	0%
Utilidades Acumuladas	1,136,078	16%	1,810,358	16%
Utilidad del Ejercicio	316,969	5%	476,604	4%
Otro Resultado Integral	(11)	0%	(17)	0%
Patrimonio del Fideicomiso	4,877,020	70%	7,030,111	64%
Pasivo y Patrimonio del Fideicomiso	6,950,375	100%	10,976,907	100%

Estados de Resultados Trimestral

Por los periodos del 1 de julio al 30 de septiembre de 2021 y 2020

En miles de pesos

	3T2020	%	3T2021	%
Ingresos				
Ingresos por rentas de periodo	142,309	98.9%	154,456	95.5%
Otros ingresos operativos	1,522	1.1%	7,297	4.5%
Ingresos Totales	143,831	100.0%	161,753	100.0%
Gastos Operativos				
Gastos operación	4,267	3.0%	5,139	3.2%
Total Gastos Operativos	4,267	3.0%	5,139	3.2%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	139,564	97.0%	156,614	96.8%
Gastos por cuenta del inquilino	1,522	1.1%	7,297	4.5%
Servicios de administración	7,054	4.9%	3,329	2.1%
Utilidad de Operación	130,988	91.1%	145,988	90.3%
Gasto Financiero	17,666	12.3%	16,915	10.5%
Producto Financiero	(21)	0.0%	(67)	0.0%
Perdida (utilidad) cambiaria	35,995	25.0%	101,921	63.0%
Revaluacion de Propiedades de Inversión	(85,900)	-59.7%	(40,350)	-24.9%
Utilidad antes de impuestos	163,248	113.5%	67,569	41.8%
Impuestos	-	0.0%	-	0.0%
Utilidad neta	163,248	113.5%	67,569	41.8%
EBITDA	130,992	91.1%	146,018	90.3%

Estados de Resultados Acumulado

Por los periodos del 1 de enero al 30 de septiembre de 2021 y 2020

En miles de pesos

	2020	%	2021	%
Ingresos				
Ingresos por rentas de periodo	415,210	99.2%	446,217	97.2%
Otros ingresos operativos	3,293	0.8%	12,723	2.8%
Ingresos Totales	418,503	100.0%	458,940	100.0%
Gastos Operativos				
Gastos operación	12,179	2.9%	13,646	3.0%
Total Gastos Operativos	12,179	2.9%	13,646	3.0%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	406,324	97.1%	445,294	97.0%
Gastos por cuenta del inquilino	3,293	0.8%	12,723	2.8%
Servicios de administración	23,538	5.6%	16,973	3.7%
Utilidad de Operación	379,493	90.7%	415,598	90.6%
Gasto Financiero	46,448	11.1%	49,068	10.7%
Producto Financiero	(231)	-0.1%	(485)	-0.1%
Perdida (utilidad) cambiaria	236,373	56.5%	80,760	17.6%
Revaluacion de Propiedades de Inversión	(219,654)	-52.5%	(190,349)	-41.5%
Utilidad antes de impuestos	316,557	75.6%	476,604	103.8%
Impuestos	(412)	-0.1%	-	0.0%
Utilidad neta	316,969	75.7%	476,604	103.8%
EBITDA	379,507	90.7%	415,683	90.6%

Estados de Situación Financiera

Al 30 de septiembre de 2021 y 2020

En miles de dólares

	2020	%	2021	%
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	410	0%	1,515	0%
Cuentas por Cobrar	82	0%	473	0%
Impuestos por recuperar	1,586	1%	4,860	1%
Pagos anticipados	133	0%	238	0%
Activo Circulante	2,211	1%	7,085	1%
Mobiliario y Equipo	2	0%	49	0%
Propiedades de Inversión	300,542	97%	489,744	91%
Propiedades en desarrollo	7,893	3%	36,605	7%
Activos por derechos de uso	48	0%	50	0%
Otros activos	146	0%	1,986	0%
Activo No Circulante	308,631	99%	528,434	99%
Total Activo	310,842	100%	535,519	100%
Pasivos y Patrimonio				
Prestamos de instituciones financieras	32,401	10%	76,053	14%
Cuentas por pagar	1,077	0%	15,697	3%
Impuestos por pagar	51	0%	6	0%
Pasivo Circulante	33,529	11%	91,755	17%
Prestamos de instituciones financieras a largo plazo	58,517	19%	99,871	19%
Otros pasivos largo plazo	630	0%	868	0%
Pasivos por arrendamiento	51		54	
Pasivo No Circulante	59,198	19%	100,793	19%
Total Pasivo	92,727	30%	192,548	36%
Patrimonio Contribuido	153,145	49%	231,502	43%
Fondo de Recompra	(15)	0%	(103)	0%
Utilidades Acumuladas	50,809	16%	88,320	16%
Utilidad del Ejercicio	14,509	5%	23,410	4%
Efecto de Conversión	(333)	0%	(158)	0%
Patrimonio del Fideicomiso	218,116	70%	342,971	64%
Pasivo y Patrimonio del Fideicomiso	310,842	100%	535,519	100%

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

Estados de Resultados Trimestral

Por los periodos del 1 de julio al 30 de septiembre de 2021 y 2020

En miles de dólares

Ingresos

Ingresos por rentas de periodo	6,394	98.9%	7,703	95.5%
Otros ingresos operativos	69	1.1%	362	4.5%
Ingresos Totales	6,462	100.0%	8,065	100.0%

Gastos Operativos

Gastos operación	192	3.0%	256	3.2%
Total Gastos Operativos	192	3.0%	256	3.2%

Ingreso Operativo Neto (NOI)	6,270	97.0%	7,809	96.8%
-------------------------------------	--------------	--------------	--------------	--------------

Gastos por cuenta del inquilino	68	1.1%	364	4.5%
Servicios de administración de propiedades	317	4.9%	166	2.1%

Utilidad de Operación	5,884	91.1%	7,279	90.3%
------------------------------	--------------	--------------	--------------	--------------

Gasto Financiero	794	12.3%	844	10.5%
Producto Financiero	(1)	0.0%	(3)	0.0%
Perdida (utilidad) cambiaria	1,592	24.6%	5,053	62.7%
Revaluación de Propiedades de Inversión	(3,885)	-60.1%	(1,986)	-24.6%

Utilidad antes de impuestos	7,385	114.3%	3,371	41.8%
------------------------------------	--------------	---------------	--------------	--------------

Impuestos	-	0.0%	-	0.0%
-----------	---	------	---	------

Utilidad neta	7,385	114.3%	3,371	41.8%
----------------------	--------------	---------------	--------------	--------------

EBITDA	5,885	91.1%	7,281	90.3%
---------------	--------------	--------------	--------------	--------------

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

Estados de Resultados Acumulado

Por los periodos del 1 de enero al 30 de septiembre de 2021 y 2020

En miles de dólares

	2020	%	2021	%
Ingresos				
Ingresos por rentas de periodo	18,861	99.2%	22,100	97.2%
Otros ingresos operativos	150	0.8%	632	2.8%
Ingresos Totales	19,011	100.0%	22,732	100.0%
Gastos Operativos				
Gastos operación	554	2.9%	677	3.0%
Total Gastos Operativos	554	2.9%	677	3.0%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	18,457	97.1%	22,055	97.0%
Gastos por cuenta del inquilino	150	0.8%	631	2.8%
Servicios de administración de propiedades	1,071	5.6%	841	3.7%
Utilidad de Operación	17,236	90.7%	20,583	90.5%
Gasto Financiero	2,087	11.0%	2,431	10.7%
Producto Financiero	(10)	-0.1%	(24)	-0.1%
Perdida (utilidad) cambiaria	9,853	51.8%	3,989	17.5%
Revaluacion de Propiedades de Inversión	(9,184)	-48.3%	(9,223)	-40.6%
Utilidad antes de impuestos	14,491	76.2%	23,410	103.0%
Impuestos	(18)	-0.1%	-	0.0%
Utilidad neta	14,509	76.3%	23,410	103.0%
EBITDA	17,237	90.7%	20,587	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