



FIBRA NOVA®



Resultados del Primer Trimestre 2020.

Chihuahua, Chihuahua, a 24 de abril de 2020 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 2020:

- El portafolio inmobiliario de Fibra Nova al 31 de marzo estaba compuesto por 97 propiedades.
- Al cierre del 1T20 se contaba con un total de 342,737.3 metros cuadrados de Área Bruta Rentable (ABR).
- La tasa de ocupación es del 100%.
- Los ingresos totales ascendieron a \$130.2 millones de pesos (\$6.3 millones de dólares).
- El EBITDA ascendió a \$117.3 millones de pesos (\$5.7 millones de dólares).
- El Flujo de Operación (FFO) se ubicó en \$106.7 millones de pesos (\$5.2 millones de dólares).
- Durante el trimestre realizamos una distribución en efectivo por \$104.8 millones de pesos.

Información Relevante del Trimestre: Indicadores Financieros

	MXN			USD		
	IT19	IT20	Var %	IT19	IT20	Var %
Ingresos totales	118,206	130,233	10.2%	6,127	6,348	3.6%
Ingresos por rentas	117,696	129,282	9.8%	6,100	6,301	3.3%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	114,644	126,457	10.3%	5,941	6,164	3.7%
<i>Margen NOI %</i>	97.0%	97.1%		97.0%	97.1%	
EBITDA	106,503	117,331	10.2%	5,518	5,718	3.6%
<i>Margen EBITDA %</i>	90.1%	90.1%		90.1%	90.1%	
Flujo de Operación (FFO)	96,232	106,689	10.9%	4,986	5,202	4.3%
Distribuciones [1]	96,232	106,689	10.9%	4,986	5,202	4.3%
Por CBFi:						
Distribuciones [1]	0.3980	0.4411		0.0206	0.0215	
CBFis:						
CBFI's en Circulación	241,779,207	241,853,455				
Indicadores Operativos:						
Número de Propiedades	92	97				
Área Bruta Rentable (ABR)	285,758	342,737				
Tasa de Ocupación	100%	100%				
Plazo promedio de renta remanente	8.0	7.0				

[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

Me es grato poder dirigirme a ustedes una vez más para presentarles el desempeño de Fibra Nova.

Entre los acontecimientos destacados de este primer trimestre del año, podemos resaltar el inicio de las operaciones de los inmuebles desarrollados para Visteon en Querétaro y las naves industriales de Juárez y Reynosa. Estos nuevos arrendamientos permitieron que los ingresos del trimestre tuvieran un incremento del 10% en comparación con el primer trimestre del año anterior, para totalizar en \$ 130.2 millones de pesos. Mientras que el FFO trimestral se ubicó en \$106.7 millones de pesos significando así un incremento del 11% contra el año anterior y un margen en relación a los ingresos del 82%.

Además, en el trimestre comenzamos a desarrollar una serie de shells para naves industriales aprovechando el espacio que aún tenemos disponible en Ciudad Juárez.

A finales de marzo, dispusimos de la línea de crédito contratada el año pasado con Bancomext para refinanciar \$50 millones de dólares de nuestros pasivos bancarios de corto plazo a largo plazo mejorando así la posición de liquidez de Fibra Nova.

En este trimestre hemos visto algunos efectos en nuestros inquilinos como consecuencia de la contingencia generada por el brote de COVID-19. Fibra Nova implementó medidas para mantener nuestras operaciones y servicios hacia nuestros clientes, por lo que no vemos impactos significativos en nuestra operación ni cambios en nuestros planes de expansión y crecimiento para los próximos meses, por el contrario en Fibra Nova seguiremos trabajando arduamente para ser la mejor opción de inversión.

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 mas no obstante cuentan con un contrato de arrendamiento firmado.

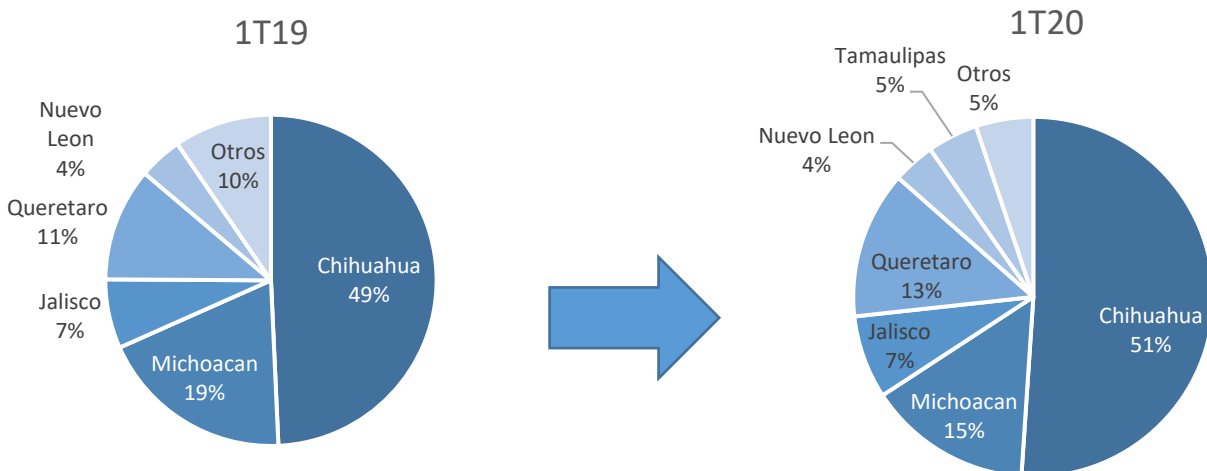
Al 31 de marzo de 2020 nuestro portafolio estaba compuesto por 97 propiedades y un total de 342,737.3 metros cuadrados.

Diversificación geográfica del ingreso

Al 31 de marzo de 2020 nuestro portafolio se encontraba diversificado geográficamente de la siguiente forma: el estado de Chihuahua con una mayor concentración al ubicarse en 51.1%, seguido por Michoacán con 14.7%, Querétaro 13.2%, Jalisco con 7.5%, Tamaulipas 4.5% y Nuevo Leon 3.8%.

Portafolio	Propiedades	ABR (m2)	Renta Anualizada*	% Ingresos	Renta Anualizada USD*	% Ocupación	Vigencia contratos
Chihuahua	38	186,648.4	300,894.5	51.1%	15,836.6	100.0%	6.1
Michoacan	1	42,596.0	86,801.3	14.7%	4,568.5	100.0%	7.6
Jalisco	3	26,630.4	44,056.4	7.5%	2,318.8	100.0%	8.1
Queretaro	5	23,174.1	77,995.2	13.2%	4,105.0	100.0%	9.4
Nuevo Leon	3	17,393.7	22,376.6	3.8%	1,177.7	100.0%	4.2
Tamaulipas	5	23,264.5	26,728.2	4.5%	1,406.7	100.0%	8.7
Otros	42	23,030.2	30,434.8	5.2%	1,601.8	100.0%	6.8
Total	97	342,737.3	589,287.1	100.0%	31,015.1	100.0%	7.0

*miles de pesos

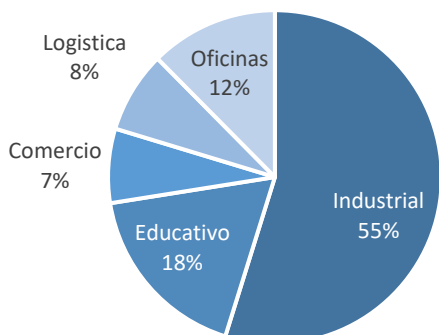


Distribución por sector o giro

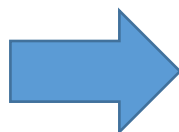
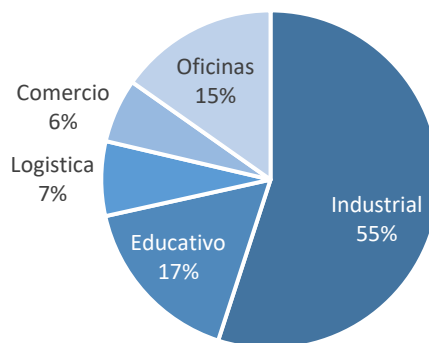
Fibra Nova mantiene una diversificación del ingreso en sectores económicos de alto dinamismo. Al 31 de marzo, el portafolio inmobiliario se encontraba distribuido de la siguiente forma: el 55.0% corresponde al sector industrial, 16.5% educativo, oficinas 15.2%, comercio 6.0% y 7.1% al sector logística.

Resultados Operativos

1T19



1T20



Portafolio	Propiedades	ABR (m2)	Renta Anualizada*	% Ingresos	Renta Anualizada USD*	% Ocupación	Vigencia contratos
Industrial	15	216,681.9	324,376.2	55.0%	17,072.4	100.0%	6.7
Educativo	3	43,081.8	97,474.4	16.5%	5,130.2	100.0%	7.8
Logística	10	36,345.5	42,024.1	7.1%	2,211.8	100.0%	5.7
Comercio	65	23,431.2	35,631.2	6.0%	1,875.3	100.0%	6.9
Oficinas	4	23,196.9	89,781.1	15.2%	4,725.3	100.0%	7.9
Total	97	342,737.3	589,287.1	100.0%	31,015.1	100.0%	7.0

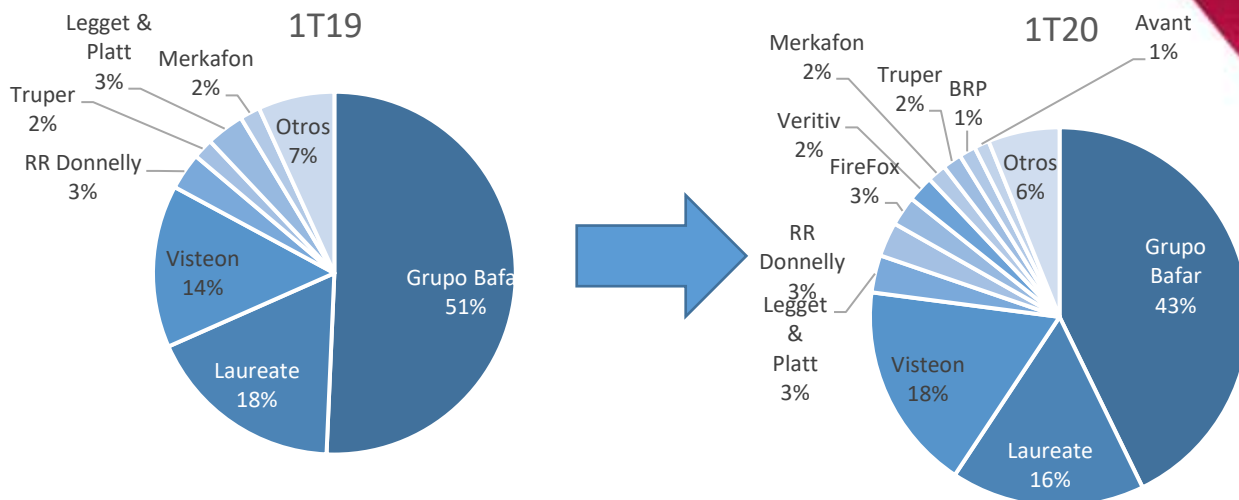
*miles de pesos

Composición por clientes principales

Fibra Nova mantiene una amplia diversificación de clientes de alta calidad crediticia mediante contratos con vencimiento promedio de 7.0 años. Al cierre del 1T20, 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	251,889.2	42.7%	13,257.3	100.0%	7.4
Laureate	3	43,081.8	97,474.4	16.5%	5,130.2	100.0%	7.8
Visteon	5	49,661.3	104,729.5	17.8%	5,512.1	100.0%	9.3
Legget & Platt	1	23,876.1	18,784.9	3.2%	988.7	100.0%	3.3
RR Donnelly	1	15,055.0	17,267.6	2.9%	908.8	100.0%	2.0
FireFox	1	12,210.9	14,920.4	2.5%	785.3	100.0%	4.7
Veritiv	1	15,156.6	13,137.6	2.2%	691.5	100.0%	4.9
Merkafon	1	6,512.0	9,507.2	1.6%	500.4	100.0%	1.0
Truper	2	11,799.0	9,646.6	1.6%	507.7	100.0%	5.2
BRP	1	8,013.2	8,355.8	1.4%	439.8	100.0%	2.7
Avant	1	11,798.6	7,566.8	1.3%	398.3	100.0%	5.8
Otros	6	29,948.3	36,007.0	6.1%	1,895.1	100.0%	4.8
Total	97	342,737.3	589,287.1	100.0%	31,015.1	100.0%	7.0

*miles de pesos

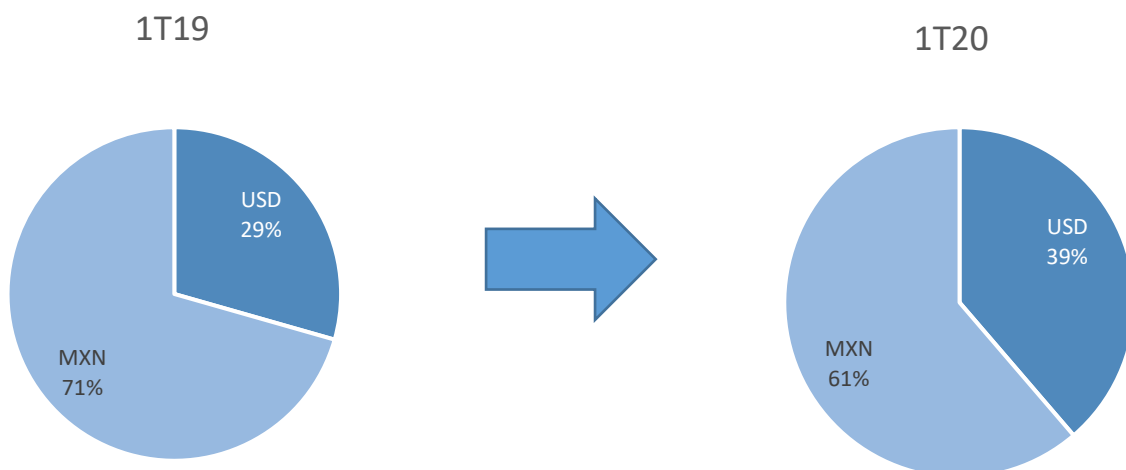


Rentas en moneda en dólares

Al 31 de marzo, el porcentaje de los ingresos denominados en moneda nacional corresponde al 61.3% y el restante 38.7% a ingresos denominados en dólar estadounidense. En comparación al año anterior la ponderación de los contratos en moneda extranjera ha incrementado.

Portafolio	Propiedades	ABR (m2)	Renta Anualizada*	% Ingresos	Renta Anualizada USD*	% Ocupación	Vigencia contratos
USD	17	171,232.0	228,258.4	38.7%	12,013.6	100.0%	6.3
MXN	80	171,505.3	361,028.7	61.3%	19,001.5	100.0%	7.4
Total	97	342,737.3	589,287.1	100.0%	31,015.1	100.0%	7.0

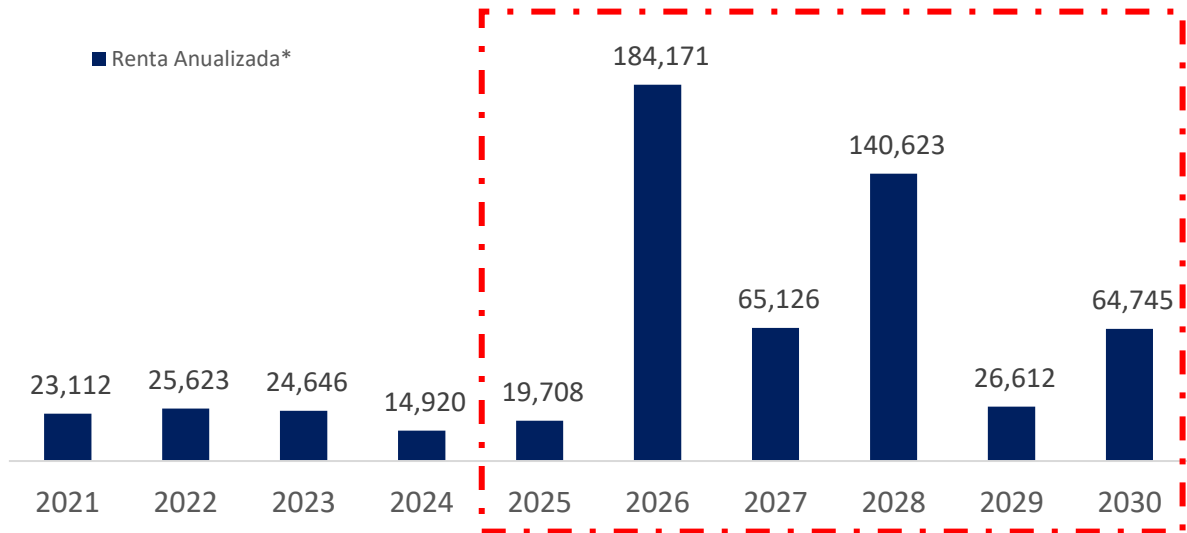
*miles de pesos



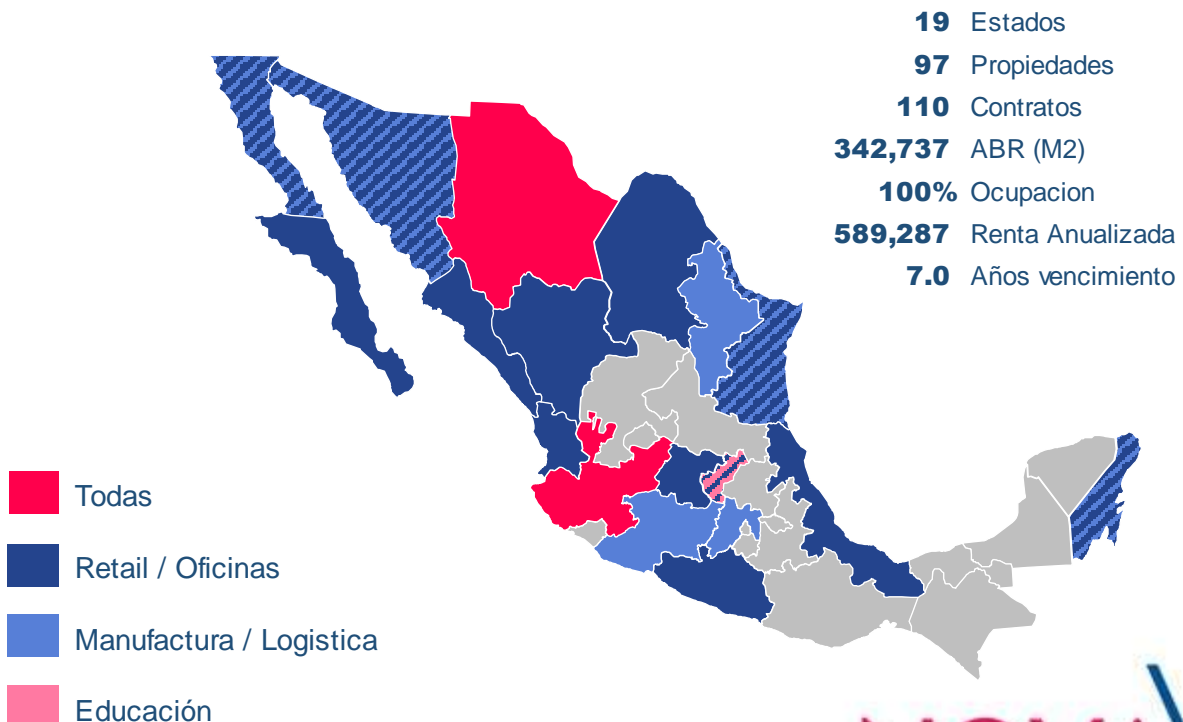
Vencimiento de contratos de arrendamiento

Tenemos terminaciones de contratos de arrendamiento escalonadas. Al 31 de marzo de 2020, no más del 5% de nuestros Contratos de Arrendamiento terminarán en un único año entre el 2020 y el 2025. Así mismo, los contratos de arrendamiento que representan el 85% de las rentas anualizadas cuentan con vencimientos posteriores a 2025.

85%



Portafolio Fibra Nova



Resultados Financieros

Ingresos Totales

Los ingresos totales para el primer trimestre del año fueron \$130.2 millones, de los cuales \$129.3 millones corresponden a ingresos por rentas. De este modo, los ingresos presentan un incremento del 10.2% en comparación con los ingresos reportados al mismo trimestre del año anterior. Este incremento se debe al cobro de las primeras rentas de los nuevos inmuebles en Ciudad Juárez, Reynosa y Querétaro, los cuales desarrollamos durante el segundo semestre del año pasado. Otro factor que influye en este incremento fue la volatilidad del tipo de cambio presentada en el mes de marzo.

Gastos de operación y administración

Al primer trimestre, los gastos de operación ascendieron a \$3.8 millones de pesos, los cuales corresponden a gastos de administración y servicios, mantenimientos, seguros y prediales. En comparación al mismo periodo del año anterior presentan un incremento del 6.0% impulsado principalmente por servicios, prediales y seguros.

Los gastos de administración del periodo ascendieron a \$9.1 millones de pesos, presentando así un incremento del 11.5% en comparación a los \$8.2 millones del mismo periodo del año anterior.

Como consecuencia de lo anterior, la utilidad de operación se coloca en \$117.3 millones de pesos con un margen operativo de 90.1%.

Gasto y Producto Financiero

Los gastos por intereses ascendieron a \$11.7 millones de pesos los cuales presentan un incremento en relación con los \$10.3 millones del año anterior, como consecuencia del tipo de cambio y el endeudamiento adicional adquirido año vs año. La cobertura de interés se mantiene en niveles de doble dígito, posicionándose al primer trimestre en 10 veces.

Finalmente se tiene una pérdida cambiaria por \$376.7 millones de pesos generado principalmente por la revaluación de nuestros pasivos bancarios en dólares.

Utilidad neta

Al primer trimestre de 2020, presentamos un beneficio por revaluación de propiedades por \$204.7 millones. Por lo anterior, obtuvimos una pérdida neta por \$66.4 millones de pesos generada principalmente por la pérdida cambiaria mencionada anteriormente. No obstante, en su mayoría, esta pérdida corresponde a revaluación por lo cual no representa una salida de recursos del fideicomiso.

EBITDA

El EBITDA (UAFIDA) ascendió en este periodo a \$117.3 millones de pesos con un margen EBITDA de 90.1% en relación a los ingresos totales, lo cual representa un incremento del 10.2% en comparación con los \$106.5 millones del mismo periodo del año anterior.

NOI

El ingreso operativo neto (NOI) ascendió a \$126.5 millones de pesos con un margen en relación a los ingresos totales del 97.1%. Esto representa un incremento del 10.3% en comparación con los \$114.6 millones del primer trimestre 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 \$106.7 millones con un margen FFO de 82%. Este cálculo contempla la reconciliación de la utilidad neta por los siguientes efectos: depreciaciones y amortizaciones, fluctuación cambiaria no realizada de instrumentos financieros, revaluación de propiedades y provisiones del plan de compensaciones pagaderos en CBFIs.

	IT19	IIT19	IIIT19	IVT19	IT20
Utilidad neta	101,710	100,228	81,828	298,394	(66,241)
Depreciación y amortización	47	47	49	48	5
Utilidad Venta de propiedades	-	-	-	-	-
Revaluación de propiedades	-	-	-	(168,555)	(204,700)
Fluctuación cambiaria no realizada	(5,999)	(26)	18,244	(23,809)	376,292
Provisiones	474	501	1,269	(1,321)	1,333
FFO	96,232	100,750	101,390	104,757	106,689

*FFO calculado de acuerdo a los lineamientos de Amefibra

Balance General

Efectivo

Respecto a la posición de efectivo al 31 de marzo de 2020 Fibra Nova contaba con \$13.0 millones de pesos.

Cuentas por Cobrar

Al 31 de marzo de 2020, las cuentas por cobrar ascendían a \$18.2 millones de pesos y estaban integradas principalmente por cuentas por cobrar a clientes. Igualmente, los impuestos por recuperar, principalmente IVA, ascendían a \$44.2 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 2020, el valor de las propiedades de inversión era de \$6,905.6 millones de pesos. De los cuales \$ 239.1 millones corresponden a propiedades en desarrollo principalmente, el centro de ingeniería de Visteon, las ampliaciones a los inmuebles arrendados a Visteon y el desarrollo de las naves industriales *shell* del parque industrial en Juárez.

Deuda

Al 31 de marzo de 2020, la deuda financiera ascendía a \$2,227.2 millones. De los cuales el 89% corresponde a deuda bancaria denominada en dólares.

	Denominación	Tasa	Vencimiento	Monto
Santander	USD	LIBOR + 2%	13.05.2020	121,426
BBVA Bancomer	USD	LIBOR + 1.85%	29.07.2020	121,426
Inbursa	USD	LIBOR + 2.50%	24.04.2020	534,277
Total Deuda Corto Plazo				777,129

	Denominación	Tasa	Vencimiento	Monto
Bancomext	USD	LIBOR + 2.46%	20.03.2027	1,214,265
BBVA Bancomer	Mxn	7.80%	30.09.2026	139,554
BBVA Bancomer	Mxn	8.30%	30.11.2022	66,911
Total Deuda Largo Plazo				1,420,730
- Porción circulante				29,341

*Cifras expresadas en miles de pesos

Fibra Nova cuenta con contratos de créditos de largo plazo, los cuales, de acuerdo a las prácticas de mercado, contemplan ciertas obligaciones de hacer y no hacer, entre las cuales se incluye el cumplimiento a las siguientes obligaciones financieras:

- Razón cobertura de pago: El flujo de rentas sobre la amortización de capital y pago de intereses ordinarios no deberá ser menor a 1.25.
- Razón de apalancamiento: Mantener durante la vigencia del contrato una relación de pasivo total a capital contable (Pasivo Total / Capital Contable) no mayor a 3.85.
- Cobertura de intereses: Mantener durante la vigencia del contrato una relación de utilidad operativa más depreciación del ejercicio (UAFIR) a gastos financieros netos (UAFIR / Gastos Financieros netos) no menor a 1.6.
- Cobertura de Interés a 12 meses: Mantener una relación de UAFIRDA últimos 12 meses a gasto financiero últimos 12 meses no menor a 3.5 veces.

Al 31 de marzo 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

	IT20
Efectivo y Equivalente de Efectivo	13,030
IVA por recuperar	44,155
Utilidad de Operación despues Distribuciones*	165,985
Lineas de Credito Disponibles	1,200,000
Pago de intereses*	119,633
Amortización de Capital*	45,360
Gasto de Capital Recurrente*	-
Gasto de Desarrollo*	-
Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda	8.63

*Estimado próximos 6 trimestres

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

	IT19	IIT19	IIIT19	IVT19	IT20
Cobertura de Intereses	10.30	10.17	11.46	12.16	10.02
Razón Apalancamiento	17%	19%	22%	27%	48%
Net Asset Value (NAV)	19.44	19.46	19.38	20.20	19.49

	IT19	IIT19	IIIT19	IVT19	IT20
Deuda total	722,680	821,144	983,108	1,278,930	2,227,200
Activos Totales	5,488,027	5,576,586	5,708,419	6,196,224	6,992,124
Apalancamiento (LTV)	13.2%	14.7%	17.2%	20.6%	31.9%

Fondo de Recompra

Al 31 de marzo de 2020, el fondo de recompra se ubicó en \$1.1 millones de pesos. A esta misma fecha se encontraban 57,259 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 \$ 104,786,000 pesos con un factor de \$0.4333306599434980 pesos por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Nova el 10 de marzo de 2020.

Distribuciones por CBFI

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

Eventos Relevantes:

El 10 de marzo Fibra Nova realizó el pago de distribuciones por un importe total de \$ 104,786,000 pesos con un factor de \$ 0.4333306599434980 pesos por CBFi en circulación.

Durante el trimestre Fibra Nova dispuso de \$50 millones de dólares provenientes de la línea de crédito con Bancomext a 7 años y a tasa LIBOR + 2.46% con periodo de gracia de 2 años para el pago de amortizaciones. Los recursos de la línea de crédito se utilizaron para refinanciar pasivos financieros de corto plazo con los que contaba el Fideicomiso.

En este primer trimestre de 2020 nuestro país se ha visto afectado por la pandemia del virus COVID-19, situación contingente que en conjunto con otros factores económicos globales representan retos y riesgos de negocio para muchas industrias. A la fecha del presente informe, Fibra Nova no ha identificado un impacto relevante que afecte la valuación de sus activos y pasivos de forma inmediata, sin embargo, continuaremos analizando cualquier efecto adverso que pudiera llegar a presentarse en el futuro.

Política de Distribuciones:

El Fiduciario distribuirá entre los Tenedores cuando menos una vez al año, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% del Resultado Fiscal del ejercicio inmediato anterior a aquel de que se trate, generado por los Activos Inmobiliarios integrantes del Patrimonio del Fideicomiso, conforme al Artículo 187, fracción VI de la LISR y demás disposiciones fiscales aplicables.

El Fiduciario determinará el Resultado Fiscal del ejercicio fiscal de que se trate, derivado de los ingresos que generen los Activos Inmobiliarios integrantes del Patrimonio del Fideicomiso, en los términos del Título II de la LISR y de las demás disposiciones fiscales aplicables.

El Resultado Fiscal del ejercicio fiscal de que se trate se dividirá entre el número de CBFIs emitidos por el Fideicomiso, para determinar el monto del Resultado Fiscal correspondiente a cada uno de los referidos CBFIs en lo individual.

Los intermediarios financieros que tengan en custodia y administración los CBFIs deberán retener a los tenedores el ISR por el resultado Fiscal que les distribuya aplicando la tasa del Artículo 9 de la LISR sobre el monto distribuido de dicho resultado, salvo que los Tenedores que los reciban estén exentos del pago del ISR por ese ingreso o que dichos intermediarios no estén obligados a efectuar dicha retención conforme a las disposiciones fiscales aplicables.

Glosario de términos:

EBITDA o UAFIDA: se define como el resultado de operación antes de deducir el gasto por depreciaciones y amortizaciones.

Ingreso Operativo Neto (NOI): se define como el ingreso total de las propiedades en arrendamiento después de deducir los gastos directos de la operación de las mismas.

Flujo de la Operación (FFO): es un indicador de desempeño operativo calculado como la utilidad neta más las depreciaciones y amortizaciones y excluyendo los efectos de las utilidades o pérdidas en venta de propiedades.

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

Net Asset Value (NAV): se define como el valor de los activos después de deducir los pasivos u obligaciones, entre el número de CBFIs en circulación.

Apalancamiento (LTV): de conformidad con el anexo AA de la circular única se calcula como el financiamiento más deuda bursátil entre el total de activos.

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

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

Conferencia de Resultados 1T20

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

Dirigida por:

Guillermo de Jesus Medrano Artalejo, Director General

Luis Carlos Piñón Reza, Director de Finanzas

Fecha: 29 de abril de 2020

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 marzo de 2020 y 2019

En miles de pesos

	2019	%	2020	%
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	24,772	0%	13,030	0%
Cuentas por Cobrar	13,497	0%	18,210	0%
Impuestos por recuperar	-	0%	44,155	1%
Pagos anticipados	3,844	0%	7,267	0%
Activo Circulante	42,113	1%	82,662	1%
Mobiliario y Equipo	35	0%	14	0%
Propiedades de Inversión	5,320,217	97%	6,666,476	95%
Propiedades en desarrollo	124,624		239,138	3%
Activos por derechos de uso	-		1,111	0%
Otros activos	1,038	0%	2,723	0%
Activo No Circulante	5,445,914	99%	6,909,462	99%
Total Activo	5,488,027	100%	6,992,124	100%
Pasivos y Capital Contable				
Prestamos de instituciones financieras	486,874	9%	806,470	12%
Cuentas por pagar	48,144	1%	35,522	1%
Impuestos por pagar	2,306	0%	833	0%
Pasivo Circulante	537,324	10%	842,825	12%
Prestamos de instituciones financieras a largo plazo	235,806	4%	1,420,730	20%
Otros pasivos largo plazo	14,103	0%	14,139	0%
Pasivos por arrendamiento			1,149	
Pasivo No Circulante	249,909	5%	1,436,018	21%
Total Pasivo	787,233	14%	2,278,843	33%
Patrimonio Contribuido	4,047,730	74%	3,644,572	52%
Fondo de Recompra	(2,564)	0%	(1,117)	0%
Utilidades Acumuladas	553,918	10%	1,136,078	16%
Utilidad del Ejercicio	101,710	2%	(66,241)	-1%
Otro Resultado Integral	-	0%	(11)	0%
Capital Contable	4,700,794	86%	4,713,281	67%
Pasivo y Capital	5,488,027	100%	6,992,124	100%

Estados de Resultados Integrales

Por los periodos del primer trimestre de 2020 y 2019

En miles de pesos

	1T2019	%	1T2020	%
Ingresos				
Ingresos por rentas de periodo	117,696	99.6%	129,282	99.3%
Otros ingresos operativos	510	0.4%	951	0.7%
Ingresos Totales	118,206	100.0%	130,233	100.0%
Gastos Operativos				
Gastos administrativos	2,871	2.4%	2,153	1.7%
Gastos operación	522	0.4%	1,019	0.8%
Predial	169	0.1%	317	0.2%
Seguros	-	0.0%	287	0.2%
Otros gastos	-	0.0%	-	0.0%
Total Gastos Operativos	3,562	3.0%	3,776	2.9%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	114,644	97.0%	126,457	97.1%
Servicios de administración de propiedades	8,188	6.9%	9,131	7.0%
Utilidad de Operación	106,456	90.1%	117,326	90.1%
Gasto Financiero	10,332	8.7%	11,704	9.0%
Producto Financiero	(6)	0.0%	-	0.0%
Perdida (utilidad) cambiaria	(5,580)	-4.7%	376,563	289.1%
Revaluación de Propiedades de Inversión	-	0.0%	(204,700)	-157.2%
Utilidad antes de impuestos	101,710	86.0%	(66,241)	-50.9%
Impuestos	-	0.0%	-	0.0%
Utilidad neta	101,710	86.0%	(66,241)	-50.9%
EBITDA	106,503	90.1%	117,331	90.1%

Estados de Situación Financiera

Al 31 de marzo de 2020 y 2019

En miles de dólares

	2019	%	2020	%
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,278	0%	537	0%
Cuentas por Cobrar	696	0%	539	0%
Impuestos por recuperar	-	0%	1,818	1%
Pagos anticipados	198	0%	299	0%
Activo Circulante	2,173	1%	3,193	1%
Mobiliario y Equipo	2	0%	1	0%
Propiedades de Inversión	274,531	97%	274,507	95%
Propiedades en desarrollo	6,431	2%	9,847	3%
Activos por derechos de uso		0%	46	0%
Otros activos	54	0%	112	0%
Activo No Circulante	281,017	99%	284,512	99%
Total Activo	283,190	100%	287,705	100%
Pasivos y Capital Contable				
Prestamos de instituciones financieras	25,123	9%	33,208	12%
Cuentas por pagar	2,484	1%	1,252	0%
Impuestos por pagar	119	0%	34	0%
Pasivo Circulante	27,727	10%	34,494	12%
Prestamos de instituciones financieras a largo plazo	12,168	4%	58,502	20%
Otros pasivos largo plazo	728	0%	582	0%
Pasivos por arrendamiento			47	
Pasivo No Circulante	12,896	5%	59,131	21%
Total Pasivo	40,622	14%	93,625	33%
Patrimonio Contribuido	208,869	74%	150,073	52%
Fondo de Recompra	(132)	0%	(46)	0%
Utilidades Acumuladas	28,583	10%	46,780	16%
Utilidad del Ejercicio	5,266	2%	(2,281)	-1%
Efecto de Conversión	(17)	0%	(447)	0%
Capital Contable	242,568	86%	194,080	67%
Pasivo y Capital	283,190	100%	287,705	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

	1T2019	%	1T2020	%
Ingresos				
Ingresos por rentas de periodo	6,100	99.6%	6,301	99.3%
Otros ingresos operativos	26	0.4%	47	0.7%
Ingresos Totales	6,127	100.0%	6,348	100.0%
Gastos Operativos				
Gastos administrativos	149	2.4%	105	1.7%
Gastos operación	27	0.4%	50	0.8%
Predial	9	0.1%	15	0.2%
Seguros	-	0.0%	14	0.2%
Otros gastos	-	0.0%	-	0.0%
Total Gastos Operativos	185	3.0%	184	2.9%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	5,941	97.0%	6,164	97.1%
Servicios de administración de propiedades	426	6.9%	446	7.0%
Utilidad de Operación	5,516	90.0%	5,718	90.1%
Gasto Financiero	535	8.7%	560	8.8%
Producto Financiero	(0)	0.0%	(0)	0.0%
Perdida (utilidad) cambiaria	(287)	-4.7%	15,869	250.0%
Revaluacion de Propiedades de Inversión	-	0.0%	(8,430)	-132.8%
Utilidad antes de impuestos	5,268	86.0%	(2,281)	-35.9%
Impuestos	-	0.0%	-	0.0%
Utilidad neta	5,268	86.0%	(2,281)	-35.9%
EBITDA	5,518	90.1%	5,718	90.1%

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

Contacto:

Luis Carlos Piñon Reza
Director de Finanzas y Administración
lpinon@fibra-nova.com

Relación con Inversionistas
investor@fibra-nova.com



KM 7.5 CARRETERA A CUAUHTÉMOC
COLONIA LAS ANIMAS C.P. 31450
CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, MÉXICO

TEL: 614.439.01.00

www.fibra-nova.com