



F I B R A N O V A[®]



Resultados del Cuarto Trimestre 2019.

Chihuahua, Chihuahua, a 29 de enero 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 cuarto trimestre.

Las cifras presentadas en este reporte han sido preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés) y en términos nominales. Las cifras expresadas en dólares estadounidenses han sido convertidas de conformidad con la IAS 21 salvo donde se indique lo contrario. Adicionalmente, los resultados financieros contenidos en el presente reporte no han sido auditados.

La información contenida en este reporte incluye determinadas declaraciones con respecto al desempeño financiero y operativo esperado, las cuales se basan en información financiera, niveles de operación y condiciones del mercado vigentes a la fecha, así como en estimaciones realizadas por la administración. Por lo tanto, las estimaciones a futuro están sujetas a incertidumbres que pueden provocar cambios en función de diversos factores que no se encuentran bajo el control de Fibra Nova. Las cifras expresadas en dólares son única y exclusivamente para efectos de reporte.

Información Relevante del Cuarto Trimestre del 2019:

- El portafolio inmobiliario de Fibra Nova al 31 de diciembre estaba compuesto por 97 propiedades.
- Al cierre del 4T19 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 \$118.8 millones de pesos (\$6.1 millones de dólares).
- El EBITDA ascendió a \$107.1 millones de pesos (\$5.5 millones de dólares).
- La utilidad neta se ubicó en \$224.5 millones de pesos (\$11.6 millones de dólares).
- El Flujo de Operación Ajustado (AFFO) se ubicó en \$104.8 millones de pesos (\$5.4 millones de dólares).
- Durante el trimestre se realizó una distribución en efectivo por \$101.4 millones de pesos.

Información Relevante del Trimestre: Indicadores Financieros

	MXN			USD		
	IVT18	IVT19	Var %	IVT18	IVT19	Var %
Ingresos totales	116,578	118,836	1.9%	5,880	6,141	4.4%
Ingresos por rentas	115,590	117,739	1.9%	5,830	6,085	4.4%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	112,750	114,751	1.8%	5,687	5,930	4.3%
<i>Margen NOI %</i>	96.7%	96.6%		96.7%	96.6%	
EBITDA	105,204	107,098	1.8%	5,306	5,535	4.3%
<i>Margen EBITDA %</i>	90.2%	90.1%		90.2%	90.1%	
Flujo de Operación (FFO)	91,497	129,915	42.0%	4,612	6,722	45.7%
Flujo de Operación Ajustado (AFFO)	95,279	104,786	10.0%	4,894	5,414	10.6%
Distribuciones [1]	95,279	104,786	10.0%	4,894	5,414	10.6%
Por CBFI:						
Distribuciones [1]	0.3941	0.4333		0.0202	0.0224	
CBFIs:						
CBFI's en Circulación	241,761,731	241,815,338				
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	8.3	7.1				

[1] Las distribuciones del 4T19 son estimadas en base al AFFO calculado.

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

Comentarios del Director General

Estimados inversionistas

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

Este último trimestre del año fue muy dinámico en cuanto a la incorporación de nuevos proyectos, en el reporte del trimestre anterior adelantamos que en octubre habíamos logrado un contrato para el arrendamiento de una nave industrial en Ciudad Juárez, a esto lo siguieron la incorporación de dos naves industriales más, una ubicada en Ciudad Juárez y otra en la ciudad de Reynosa, siendo estas plazas de las más atractivas en el país por su ubicación estratégica. Si a estas nuevas incorporaciones añadimos el contrato que anunciamos hace algunos días nuestro portafolio comprende un total de 342,737 metros cuadrados de área bruta rentable y supone un incremento de 11.2% en ingresos anualizados en comparación al año anterior en términos de contratos firmados, cabe resaltar que todos estos nuevos contratos están pactados en dólares y estarán generando rentas a finales del primer trimestre de 2020.

En cuanto a los resultados financieros, los ingresos totales del año tuvieron un incremento del 7% en comparación con el año 2018, para totalizar en \$ 472.3 millones de pesos, mientras que el AFFO se ubicó en \$403.2 millones de pesos significando así un incremento del 8% contra el año anterior y un margen en relación a los ingresos del 88%. Lo cual es el resultado de la eficiencia en nuestro operar y el reflejo un modelo de negocios rentable.

Con el flujo generado en el año estaríamos en la posibilidad de distribuir un dividend yield anual del 8.6%.

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.

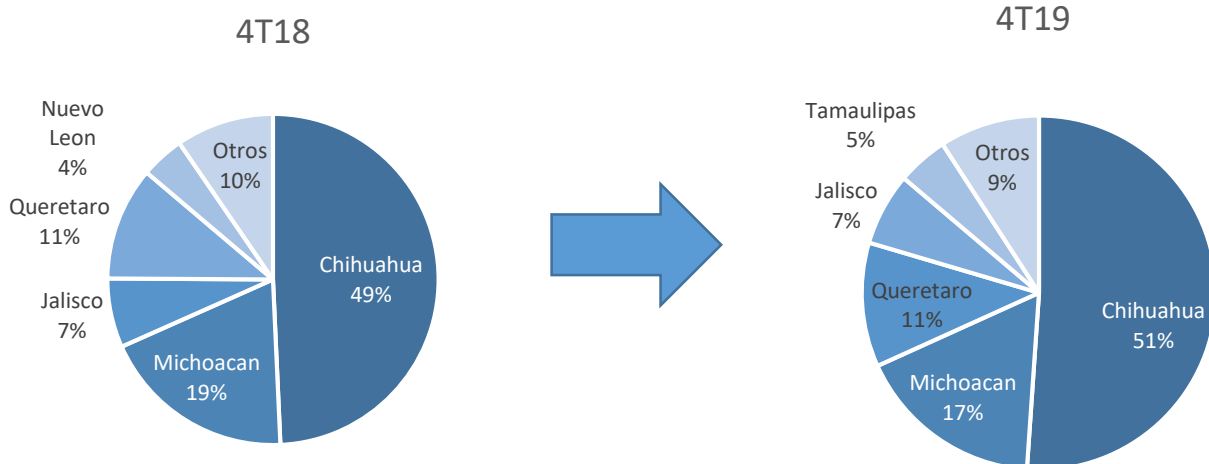
Al 31 de diciembre de 2019 nuestro portafolio estaba compuesto por 97 propiedades y un total de 342,737.3 metros cuadrados. De los cuales 48,650 metros cuadrados aun no inicia operación y corresponden principalmente a los nuevos inmuebles anunciados durante el último trimestre de 2019. Estimamos que para el primer trimestre de 2020 todos los contratos firmados hasta la fecha del presente informe se encuentren en operación.

Diversificación geográfica del ingreso

Al 31 de diciembre de 2019 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 17.1%, Querétaro 11.3%, Jalisco con 6.6%, Tamaulipas 4.6% y Nuevo Leon 3.9%.

Portafolio	Propiedades	ABR (m2)	Renta Anualizada*	% Ingresos	Renta Anualizada USD*	% Ocupación	Vigencia contratos
Chihuahua	38	186,648.4	293,875.0	51.1%	15,467.1	100.0%	6.3
Michoacan	1	42,596.0	98,593.1	17.1%	5,189.1	100.0%	7.8
Queretaro	5	23,174.1	65,215.8	11.3%	3,432.4	100.0%	9.3
Jalisco	3	26,630.4	38,115.6	6.6%	2,006.1	100.0%	8.3
Tamaulipas	5	23,264.5	26,694.5	4.6%	1,405.0	100.0%	9.0
Nuevo Leon	3	17,393.7	22,310.8	3.9%	1,174.3	100.0%	4.5
Otros	45	40,423.9	52,677.4	9.2%	2,772.5	100.0%	6.9
Total	97	342,737.3	575,171.4	100.0%	30,272.2	100.0%	7.1

*Cifras expresadas en miles

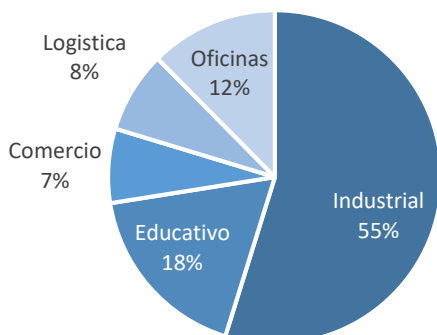


Distribución por sector o giro

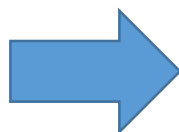
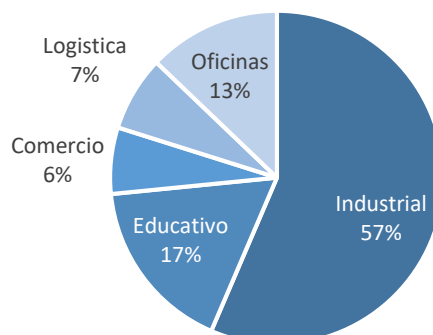
Fibra Nova mantiene una diversificación del ingreso en sectores económicos de alto dinamismo. Al 31 de diciembre, el portafolio inmobiliario se encontraba distribuido de la siguiente forma: el 57.4% corresponde al sector industrial, 16.6% educativo, oficinas 12.6%, retail 6.3% y 7.1% al sector logística.

Resultados Operativos

4T18



4T19



Portafolio	Propiedades	ABR (m2)	Renta Anualizada*	% Ingresos	Renta Anualizada USD*	% Ocupación	Vigencia contratos
Industrial	15	216,681.9	330,359.4	57.4%	17,387.3	100.0%	6.9
Educativo	3	43,081.8	95,446.6	16.6%	5,023.5	100.0%	8.1
Oficinas	4	23,196.9	72,266.2	12.6%	3,803.5	100.0%	7.6
Logística	10	36,345.5	40,913.8	7.1%	2,153.4	100.0%	5.9
Comercio	65	23,431.2	36,185.4	6.3%	1,904.5	100.0%	7.1
Total	97	342,737.3	575,171.4	100.0%	30,272.2	100.0%	7.1

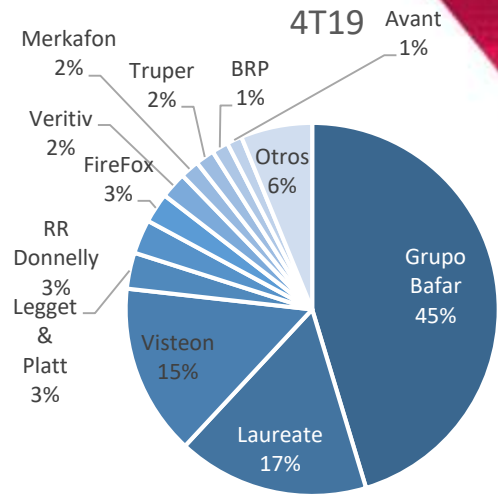
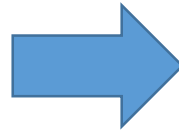
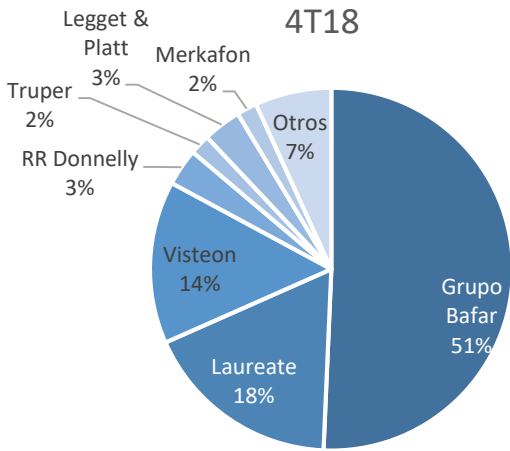
*Cifras expresadas en miles

Composición por clientes principales

Fibra Nova mantiene una amplia diversificación de clientes de alta calidad crediticia mediante contratos con vencimiento promedio de 7.1 años. Al cierre del 4T19, el porcentaje de los ingresos por los principales clientes se muestra a continuación.

Portafolio	Propiedades	ABR (m2)	Renta Anualizada*	% Ingresos	Renta Anualizada USD*	% Ocupación	Vigencia contratos
Grupo Bafar	74	115,624.5	260,756.7	45.3%	13,724.0	100.0%	7.6
Laureate	3	43,081.8	95,446.6	16.6%	5,023.5	100.0%	8.1
Visteon	5	49,661.3	85,418.4	14.9%	4,495.7	100.0%	9.5
Legget & Platt	1	23,876.1	18,018.3	3.1%	948.3	100.0%	3.6
RR Donnelly	1	15,055.0	17,021.3	3.0%	895.9	100.0%	2.2
FireFox	1	12,210.9	14,930.0	2.6%	785.8	100.0%	4.9
Veritiv	1	15,156.6	13,134.2	2.3%	691.3	100.0%	5.2
Merkafon	1	6,512.0	9,507.2	1.7%	500.4	100.0%	1.2
Truper	2	11,799.0	9,462.4	1.6%	498.0	100.0%	5.5
BRP	1	8,013.2	8,273.0	1.4%	435.4	100.0%	2.9
Avant	1	11,798.6	7,566.8	1.3%	398.3	100.0%	6.1
Otros	11	29,948.3	35,636.4	6.2%	1,875.6	100.0%	5.1
Total	97	342,737.3	575,171.4	100.0%	30,272.2	100.0%	7.1

*Cifras expresadas en miles



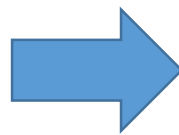
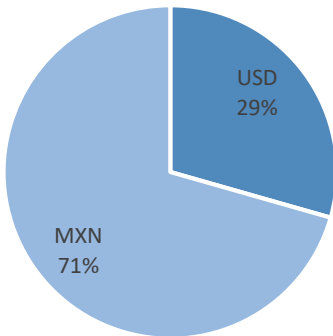
Rentas en moneda en dólares

Al 31 de diciembre, el porcentaje de los ingresos denominados en moneda nacional corresponde al 63.9% y el restante 36.1% a ingresos denominados en dólar estadounidense. En comparación al año anterior la ponderación de los contratos en moneda extranjera ha incrementado.

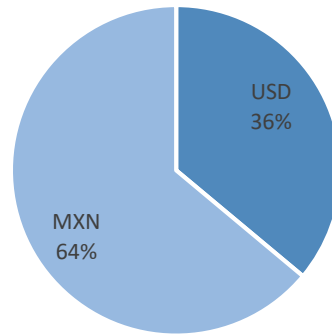
Portafolio	Propiedades	ABR (m2)	Renta Anualizada*	% Ingresos	Renta Anualizada USD*	% Ocupación	Vigencia contratos
USD	17	171,232.0	207,487.3	36.1%	10,920.4	100.0%	6.2
MXN	80	171,505.3	367,684.1	63.9%	19,351.8	100.0%	7.7
Total	97	342,737.3	575,171.4	100.0%	30,272.2	100.0%	7.1

*Cifras expresadas en miles

4T18

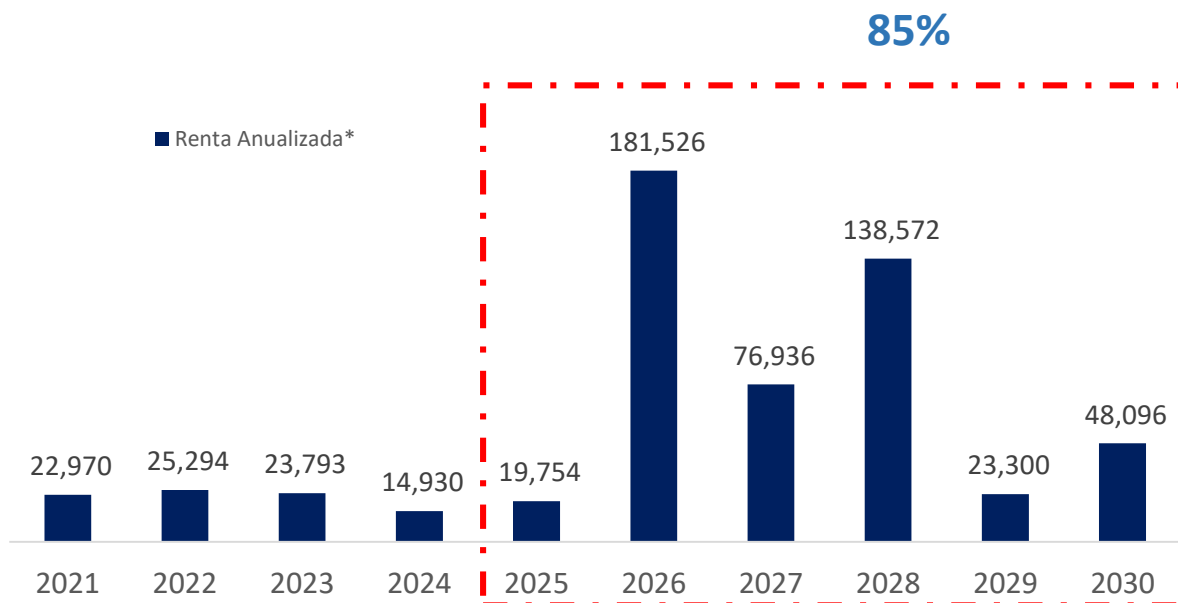


4T19

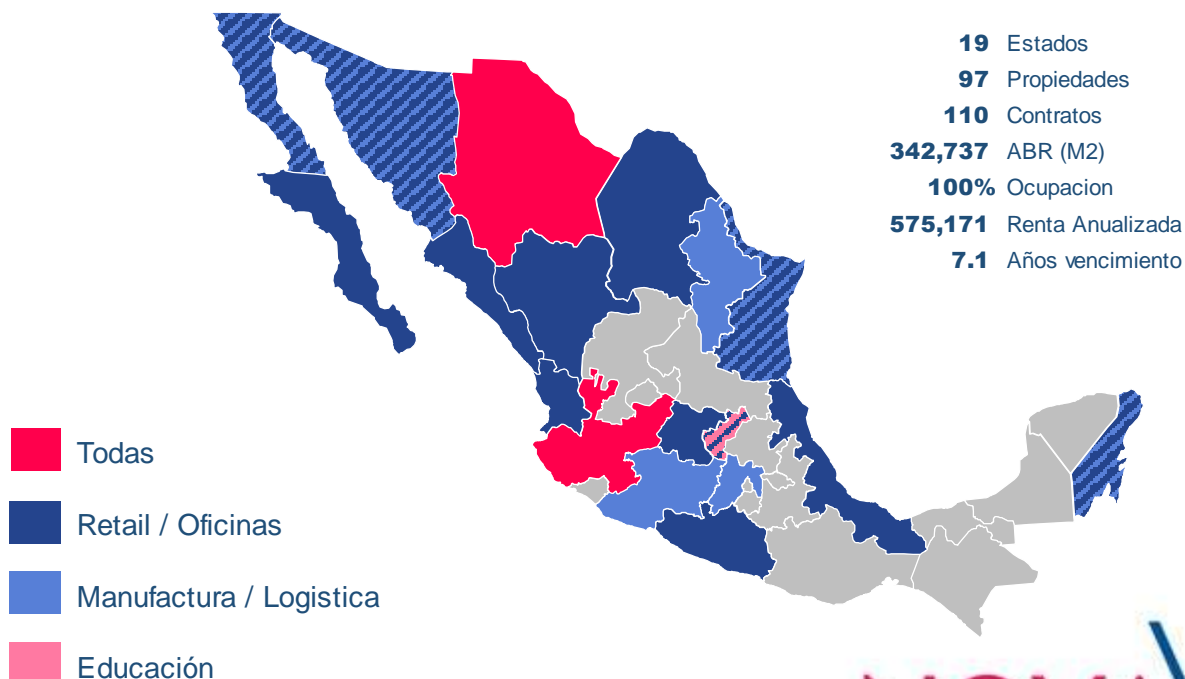


Vencimiento de contratos de arrendamiento

Tenemos terminaciones de contratos de arrendamiento escalonadas. Al 31 de diciembre de 2019, 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.



Portafolio Fibra Nova



Resultados Financieros

Ingresos Totales

Los ingresos totales para el cuarto trimestre del año fueron \$118.8 millones, de los cuales \$117.7 millones corresponden a ingresos por rentas. De este modo, los ingresos presentan un incremento del 1.9% en comparación con los ingresos reportados al mismo trimestre del año anterior. Este incremento es la mezcla de dos efectos: (i) un incremento de 4.4% derivado de los incrementos contractuales más (ii) un decremento por la conversión de los ingresos en dólares a un tipo de cambio menos favorable que el del año anterior.

En términos acumulados los ingresos presentan un incremento del 7.2% año contra año para llegar a \$472.3 millones de pesos. Este incremento se explica principalmente por las rentas de los inmuebles "Legget" y "ALT" dado que estos comenzaron operaciones a finales del año 2018; y en menor medida por los incrementos contractuales.

Gastos de operación y administración

Al cuarto trimestre, los gastos de operación ascendieron a \$4.1 millones de pesos, los cuales corresponden a gastos de administración y servicios, mantenimientos y prediales. En comparación al mismo periodo del año anterior presentan un incremento del 6.7% impulsado principalmente por servicios y seguros.

Los gastos de administración del periodo ascendieron a \$7.7 millones de pesos, presentando así un incremento del 1.6% en comparación a los \$7.6 millones del mismo periodo del año anterior. Como consecuencia de lo anterior, la utilidad de operación se coloca en \$107.1 millones de pesos con un margen operativo de 90.1%.

Los gastos acumulados en su conjunto ascendieron a \$46.8 millones de pesos los cuales representan 9.9% de los ingresos totales. En términos acumulados los gastos se mantienen en niveles del 10% de los ingresos.

Gasto y Producto Financiero

Los gastos por intereses ascendieron a \$8.7 millones de pesos los cuales presentan un decremento en relación con los \$10.9 millones del año anterior, como consecuencia de un tipo de cambio más favorable y los recortes en las tasas de referencia. La cobertura de interés se mantiene en niveles de doble dígito, posicionándose al cuarto trimestre en 12.3 veces.

Finalmente se tiene una utilidad cambiaria por \$31.5 millones de pesos generado principalmente por la revaluación de pasivos bancarios a tipo de cambio más bajo.

Utilidad neta

Al cuarto trimestre de 2019 se reconoce un beneficio de \$94.7 millones por efecto de la revaluación de las propiedades de inversión de acuerdo a la NIC 40, de este modo, la utilidad neta se colocó en \$224.5 millones con un incremento del 54.3% en comparación a los \$145.5 millones alcanzados en 2018.

La utilidad neta acumulada ascendió a \$508.3 millones de pesos con un incremento de 22.1% año contra año.

EBITDA

El EBITDA (UAFIDA) ascendió en este periodo a \$107.1 millones de pesos con un margen EBITDA de 90.1% en relación a los ingresos totales, lo cual representa un incremento del 1.8% en comparación con los \$105.2 millones del mismo periodo del año anterior.

El EBITDA acumulado para 2019 se colocó en \$425.7 millones de pesos presentando así un incremento de 7.3% año contra año.

NOI

Durante el 4T19, el ingreso operativo neto (NOI) ascendió a \$114.8 millones de pesos con un margen en relación a los ingresos totales del 96.6%. Esto representa un incremento del 1.8% en comparación con los \$112.8 millones del cuarto trimestre del año anterior.

FFO y AFFO

El FFO para el cuarto trimestre se posicionó en \$129.9 millones con un margen FFO de 109.3%. Mientras, el AFFO fue \$104.8 millones con un margen de 88.2%. De este modo el AFFO presenta un incremento de 10.0% en comparación con los \$95.3 millones del mismo periodo del año anterior.

En términos acumulados el AFFO se ubicó en \$403.2 millones de pesos lo cual representa un incremento del 8.2% en comparación al año anterior.

	IVT18	IT19	IIT19	IIIT19	IVT19
Utilidad neta	145,479	101,710	100,228	81,828	224,531
Depreciación y amortización	36	47	47	49	48
Utilidad Venta de propiedades	-	-	-	-	-
Revaluación de propiedades	(54,018)	-	-	-	(94,664)
FFO	91,497	101,757	100,275	81,877	129,915
Fluctuación cambiaria no realizada	5,011	(5,999)	(26)	18,244	(23,808)
Provisiones	(1,229)	474	501	1,269	(1,321)
Otros efectos	-	-	-	-	-
AFFO	95,279	96,232	100,750	101,390	104,786

Balance General

Efectivo

Respecto a la posición de efectivo al 31 de diciembre de 2019 Fibra Nova contaba con \$8.7 millones de pesos.

Cuentas por Cobrar

Al 31 de diciembre de 2019, las cuentas por cobrar ascendían a \$0.9 millones de pesos y estaban integradas principalmente por cuentas por cobrar a clientes. Igualmente, los impuestos por recuperar, principalmente IVA, ascendían a \$27.5 millones de pesos.

Propiedades de inversión y otros activos no circulantes

Las propiedades de inversión se integran principalmente por los inmuebles que conforman nuestro portafolio inmobiliario. Al 31 de diciembre de 2019, el valor de las propiedades de inversión era de \$6,078.9 millones de pesos. De los cuales \$ 485.2 millones corresponden a propiedades en desarrollo principalmente el complejo de oficinas en Querétaro, el centro de ingeniería de Visteon, la segunda fase de Unitec en Guadalajara y las naves industriales en Ciudad Juárez anunciadas a finales de año.

Deuda

Al 31 de diciembre de 2019, la deuda financiera ascendía a \$1,278.9 millones. De los cuales \$1,036.4 millones corresponde a deuda de corto plazo denominada en dólares estadounidenses. El restante corresponde a deuda de largo plazo denominada en moneda nacional y costo promedio de 8%.

	Denominación	Tasa	Vencimiento	Monto
Vextor Activo SOFOM	USD	LIBOR + 2%	26.04.2020	847,626
BBVA Bancomer	USD	LIBOR + 1.85%	06.02.2020	94,364
Inbursa	USD	LIBOR + 1.00%	11.02.2020	94,364
Total Deuda Corto Plazo				1,036,354

	Denominación	Tasa	Vencimiento	Monto
BBVA Bancomer	Mxn	7.80%	30.09.2026	142,546
BBVA Bancomer	Mxn	8.30%	30.11.2022	71,653
Total Deuda Largo Plazo				214,199
- Porción circulante				28,377

*Cifras expresadas en miles de pesos

Durante el cuarto trimestre Fibra Nova firmó una línea de crédito con Bancomext por 50 millones de dólares a 5 años y a tasa LIBOR + 2.45% con periodo de gracia de 2 años para el pago de amortizaciones. Esta línea de crédito será dispuesta dentro de los primeros 60 días de 2020 y permitirá refinanciar la deuda de corto plazo.

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 diciembre de 2019, 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.

	IVT19
Efectivo y Equivalente de Efectivo	8,683
IVA por recuperar	27,491
Utilidad de Operación despues Distribuciones*	109,670
Lineas de Credito Disponibles	943,500
Pago de intereses*	81,412
Amortización de Capital*	44,003
Gasto de Capital Recurrente*	-
Gasto de Desarrollo*	-
Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda	8.69

*Estimado próximos 6 trimestres

Los principales indicadores financieros al 31 de diciembre de 2019 son los siguientes:

	IVT18	IT19	IIT19	IIIT19	IVT19
Cobertura de Intereses	9.59	10.30	10.17	11.46	12.29
Razón Apalancamiento	17%	17%	19%	22%	27%
Net Asset Value (NAV)	19.42	19.44	19.46	19.38	19.89

	IVT18	IT19	IIT19	IIIT19	IVT19
Deuda total	752,046	722,680	821,144	983,108	1,278,930
Activos Totales	5,469,909	5,488,027	5,576,586	5,708,419	6,120,477
Apalancamiento (LTV)	13.7%	13.2%	14.7%	17.2%	20.9%

Fondo de Recompra

Al 31 de diciembre de 2019, el fondo de recompra se ubicó en \$1.9 millones de pesos. A esta misma fecha se encontraban 95,376 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 \$ 101,390,000 pesos con un factor de \$0.419318930934992 pesos por CBFi en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Nova el 29 de noviembre de 2019.

	2017	2018	2019
1T	-	0.3673	0.3941
2T	-	0.3737	0.3980
3T	-	0.3817	0.4167
4T	0.1990	0.3913	0.4193

Eventos Relevantes:

A finales de diciembre Fibra Nova contrató una línea de crédito con Bancomext de 50 millones de dólares por 5 años a tasa LIBOR +2.45%.

El 23 de diciembre anunciamos un nuevo contrato de arrendamiento a siete años para un edificio de 127,000 pies cuadrados en Reynosa, Tamaulipas.

El 29 de noviembre Fibra Nova realizó el pago de distribuciones por un importe total de \$ 101,390,000 pesos con un factor de \$ 0.419318930934992 pesos por CBFi en circulación.

El 26 de noviembre anunciamos un nuevo contrato de arrendamiento por cinco años por un edificio de tipo build to suit ubicado en Ciudad Juárez con superficie de 131,000 pies cuadrados.

El 15 de octubre anunciamos el desarrollo de un inmueble de 58,526 pies cuadrados ubicado en Querétaro.

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

Política de Distribuciones:

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

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

El Resultado Fiscal del ejercicio fiscal de que se trate se dividirá entre el número de 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.

Conferencia de Resultados 4T19

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

Dirigida por:

Guillermo de Jesus Medrano Artalejo, Director General

Luis Carlos Piñón Reza, Director de Finanzas

Fecha: 31 de enero de 2020

Hora: 5:30 pm (Hora de Ciudad de México)

Número de marcación:

E.E.U.U: 1 877 395 5064

México: 01 55 4000 1286

No. Conferencia: 21507

Código acceso: 858

Estados de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2018 y 2019

En miles de pesos

	2018	%	2019	%
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	61,668	1%	8,683	0%
Cuentas por Cobrar	1,570	0%	915	0%
Impuestos por recuperar	12,302	0%	27,491	0%
Pagos anticipados	2,879	0%	3,563	0%
Activo Circulante	78,419	1%	40,652	1%
Mobiliario y Equipo	40	0%	19	0%
Propiedades de Inversión	5,311,381	97%	5,593,669	91%
Propiedades en desarrollo	78,989		485,196	8%
Otros activos	1,080	0%	941	0%
Activo No Circulante	5,391,490	99%	6,079,825	99%
Total Activo	5,469,909	100%	6,120,477	100%
Pasivos y Capital Contable				
Prestamos de instituciones financieras	509,470	9%	1,064,731	17%
Cuentas por pagar	9,280	0%	16,765	0%
Impuestos por pagar	457	0%	940	0%
Pasivo Circulante	519,207	9%	1,082,436	18%
Prestamos de instituciones financieras a largo plazo	242,576	4%	214,199	3%
Otros pasivos largo plazo	14,103	0%	14,139	0%
Pasivo No Circulante	256,679	5%	228,338	4%
Total Pasivo	775,886	14%	1,310,774	21%
Patrimonio Contribuido	4,143,009	76%	3,749,358	61%
Fondo de Recompra	(2,905)	0%	(1,860)	0%
Utilidades Acumuladas	137,637	3%	553,919	9%
Utilidad del Ejercicio	416,282	8%	508,297	8%
Otro Resultado Integral	-	0%	(11)	0%
Capital Contable	4,694,023	86%	4,809,703	79%
Pasivo y Capital	5,469,909	100%	6,120,477	100%

Estados de Resultados Integrales

Por los periodos del cuarto trimestre de 2018 y 2019

En miles de pesos

	4T2018	%	4T2019	%
Ingresos				
Ingresos por rentas de periodo	115,590	99.2%	117,739	99.1%
Otros ingresos operativos	988	0.8%	1,097	0.9%
Ingresos Totales	116,578	100.0%	118,836	100.0%
Gastos Operativos				
Gastos administrativos	2,862	2.5%	2,470	2.1%
Gastos operación	613	0.5%	1,098	0.9%
Predial	256	0.2%	275	0.2%
Seguros	97	0.1%	242	0.2%
Otros gastos	-	0.0%	-	0.0%
Total Gastos Operativos	3,828	3.3%	4,085	3.4%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	112,750	96.7%	114,751	96.6%
Servicios de administración de propiedades	7,582	6.5%	7,701	6.5%
Utilidad de Operación	105,168	90.2%	107,050	90.1%
Gasto Financiero	10,961	9.4%	8,709	7.3%
Producto Financiero	(238)	-0.2%	-	0.0%
Perdida (utilidad) cambiaria	2,984	2.6%	(31,531)	-26.5%
Revaluación de Propiedades de Inversión	(54,018)	-46.3%	(94,664)	-79.7%
Utilidad antes de impuestos	145,479	124.8%	224,536	188.9%
Impuestos	-	0.0%	5	0.0%
Utilidad neta	145,479	124.8%	224,531	188.9%
EBITDA	105,204	90.2%	107,098	90.1%

Estados de Resultados Integrales

Por los periodos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2018 y 2019

En miles de pesos

	2018	%	2019	%
Ingresos				
Ingresos por rentas de periodo	434,338	98.5%	469,865	99.5%
Otros ingresos operativos	6,449	1.5%	2,460	0.5%
Ingresos Totales	440,787	100.0%	472,325	100.0%
Gastos Operativos				
Gastos administrativos	10,019	2.3%	10,544	2.2%
Gastos operación	2,195	0.5%	2,593	0.5%
Predial	765	0.2%	813	0.2%
Seguros	317	0.1%	482	0.1%
Otros gastos	1	0.0%	-	0.0%
Total Gastos Operativos	13,297	3.0%	14,432	3.1%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	427,490	97.0%	457,893	96.9%
Servicios de administración de propiedades	30,828	7.0%	32,356	6.9%
Utilidad de Operación	396,662	90.0%	425,537	90.1%
Gasto Financiero	30,501	6.9%	38,720	8.2%
Producto Financiero	(1,534)	-0.3%	(72)	0.0%
Perdida (utilidad) cambiaria	5,431	1.2%	(26,749)	-5.7%
Revaluacion de Propiedades de Inversión	(54,018)	-12.3%	(94,664)	-20.0%
Utilidad antes de impuestos	416,282	94.4%	508,302	107.6%
Impuestos	-	0.0%	5	0.0%
Utilidad neta	416,282	94.4%	508,297	107.6%
EBITDA	396,725	90.0%	425,728	90.1%

Estados de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2018 y 2019

En miles de dólares

	2018	%	2019	%
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	3,137	1%	460	0%
Cuentas por Cobrar	80	0%	48	0%
Impuestos por recuperar	626	0%	1,457	0%
Pagos anticipados	146	0%	189	0%
Activo Circulante	3,989	1%	2,154	1%
Mobiliario y Equipo	2	0%	1	0%
Propiedades de Inversión	270,209	97%	296,389	91%
Propiedades en desarrollo	4,018	1%	25,709	8%
Otros activos	55	0%	50	0%
Activo No Circulante	274,284	99%	322,149	99%
Total Activo	278,273	100%	324,303	100%
Pasivos y Capital Contable				
Prestamos de instituciones financieras	25,919	9%	56,416	17%
Cuentas por pagar	472	0%	888	0%
Impuestos por pagar	23	0%	50	0%
Pasivo Circulante	26,414	9%	57,355	18%
Prestamos de instituciones financieras a largo plazo	12,341	4%	11,350	3%
Otros pasivos largo plazo	717	0%	749	0%
Pasivo No Circulante	13,058	5%	12,099	4%
Total Pasivo	39,472	14%	69,453	21%
Patrimonio Contribuido	210,769	76%	198,665	61%
Fondo de Recompra	(148)	0%	(99)	0%
Utilidades Acumuladas	7,002	3%	29,350	9%
Utilidad del Ejercicio	21,574	8%	26,367	8%
Efecto de Conversión	(396)	0%	566	0%
Capital Contable	238,801	86%	254,850	79%
Pasivo y Capital	278,273	100%	324,303	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 2018 y 2019

En miles de dólares

	4T2018	%	4T2019	%
Ingresos				
Ingresos por rentas de periodo	5,830	99.2%	6,085	99.1%
Otros ingresos operativos	50	0.8%	57	0.9%
Ingresos Totales	5,880	100.0%	6,141	100.0%
Gastos Operativos				
Gastos administrativos	144	2.5%	128	2.1%
Gastos operación	31	0.5%	57	0.9%
Predial	13	0.2%	14	0.2%
Seguros	5	0.1%	13	0.2%
Otros gastos	-	0.0%	-	0.0%
Total Gastos Operativos	193	3.3%	211	3.4%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	5,687	96.7%	5,930	96.6%
Servicios de administración de propiedades	382	6.5%	398	6.5%
Utilidad de Operación	5,304	90.2%	5,532	90.1%
Gasto Financiero	552	9.4%	450	7.3%
Producto Financiero	(12)	-0.2%	0	0.0%
Perdida (utilidad) cambiaria	154	2.6%	(1,637)	-26.7%
Revaluacion de Propiedades de Inversión	(2,709)	-46.1%	(4,920)	-80.1%
Utilidad antes de impuestos	7,319	124.5%	11,639	189.5%
Impuestos	-	0.0%	0	0.0%
Utilidad neta	7,319	124.5%	11,639	189.5%
EBITDA	5,306	90.2%	5,535	90.1%

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

Estados de Resultados Integrales

Por los periodos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2018 y 2019

En miles de dólares

	2018	%	2019	%
Ingresos				
Ingresos por rentas de periodo	22,605	98.5%	24,318	99.5%
Otros ingresos operativos	338	1.5%	127	0.5%
Ingresos Totales	22,943	100.0%	24,445	100.0%
Gastos Operativos				
Gastos administrativos	520	2.3%	546	2.2%
Gastos operación	114	0.5%	134	0.5%
Predial	40	0.2%	42	0.2%
Seguros	16	0.1%	25	0.1%
Otros gastos	0	0.0%	-	0.0%
Total Gastos Operativos	690	3.0%	748	3.1%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	22,252	97.0%	23,697	96.9%
Servicios de administración de propiedades	1,601	7.0%	1,676	6.9%
Utilidad de Operación	20,651	90.0%	22,021	90.1%
Gasto Financiero	1,581	6.9%	2,005	8.2%
Producto Financiero	(80)	-0.4%	(4)	0.0%
Perdida (utilidad) cambiaria	286	1.2%	(1,429)	-5.8%
Revaluación de Propiedades de Inversión	(2,709)	-11.8%	(4,920)	-20.1%
Utilidad antes de impuestos	21,574	94.0%	26,369	107.9%
Impuestos	-	0.0%	0	0.0%
Utilidad neta	21,574	94.0%	26,369	107.9%
EBITDA	20,655	90.0%	22,031	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