



F I B R A N O V A[®]



Resultados del Segundo Trimestre 2020.

Chihuahua, Chihuahua, a 28 de julio 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 segundo 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 Segundo Trimestre del 2020:

- El portafolio inmobiliario de Fibra Nova al 30 de julio estaba compuesto por 97 propiedades.
- Al cierre del 2T20 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 \$144.4 millones de pesos (\$6.2 millones de dólares).
- El EBITDA ascendió a \$131.2 millones de pesos (\$5.6 millones de dólares).
- El Flujo de Operación (FFO) se ubicó en \$113.6 millones de pesos (\$4.9 millones de dólares).
- Durante el trimestre realizamos una distribución en efectivo por \$106.7 millones de pesos.

Información Relevante del Trimestre: Indicadores Financieros

| | MXN | | | USD | | |
|-------------------------------------|-------------|-------------|-------|--------|--------|-------|
| | IIT19 | IIT20 | Var % | IIT19 | IIT20 | Var % |
| Ingresos totales | 117,847 | 144,439 | 22.6% | 6,164 | 6,201 | 0.6% |
| Ingresos por rentas | 117,499 | 143,619 | 22.2% | 6,146 | 6,166 | 0.3% |
| Ingreso Operativo Neto (NOI) | 114,472 | 140,303 | 22.6% | 5,988 | 6,024 | 0.6% |
| <i>Margen NOI %</i> | 97.1% | 97.1% | | 97.1% | 97.1% | |
| EBITDA | 106,263 | 131,184 | 23.5% | 5,558 | 5,633 | 1.3% |
| <i>Margen EBITDA %</i> | 90.2% | 90.8% | | 90.2% | 90.8% | |
| Flujo de Operación (FFO) | 100,750 | 113,570 | 12.7% | 5,268 | 4,878 | -7.4% |
| Distribuciones [1] | 100,750 | 113,570 | 12.7% | 5,268 | 4,878 | -7.4% |
| Por CBFi: | | | | | | |
| Distribuciones [1] | 0.4167 | 0.4695 | | 0.0218 | 0.0202 | |
| CBFis: | | | | | | |
| CBFi's en Circulación | 241,796,858 | 241,873,024 | | | | |
| 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 | 7.8 | 6.8 | | | | |

[1] Las distribuciones del 2T20 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

Ante la situación contingente que estamos viviendo por la pandemia del COVID 19, nuestra máxima prioridad ha sido la salud, seguridad y bienestar de nuestro equipo, nuestros clientes y proveedores. Hemos implementado medidas diseñadas para mantener la continuidad del negocio o para tratar de reducir cualquier impacto adverso que pudiera tener en el mismo. Nuestros colaboradores, en la medida que sus funciones lo permiten, continúan trabajando de manera remota. Además, hemos implementado estrictos protocolos de higiene en todas nuestras áreas de trabajo.

Nos encontramos monitoreando constantemente las recomendaciones de las autoridades sobre las diferentes fases de reapertura en cada uno de los sectores en los que participamos. Con nuestros clientes y proveedores, estamos en constante comunicación y trabajamos conjuntamente para anticipar cualquier adversidad que pueda impactar sus negocios y por consiguiente las operaciones de Fibra Nova.

Como anunciamos en el mes de mayo, llegamos a un acuerdo con nuestros clientes del portafolio educativo para diferir el 25% de las rentas de los meses de abril, mayo y junio. Al 30 de junio las rentas diferidas representaban el 1.7% de la facturación total del primer semestre del año.

Fibra Nova cuenta con un sólido modelo de negocio capaz de afrontar los desafíos del entorno, con una posición financiera y niveles de apalancamiento adecuados. El sano desempeño en la recuperación de nuestras cuentas por cobrar nos permite seguir cumpliendo con nuestro compromiso en la entrega de dividendos sin comprometer la liquidez del fideicomiso.

Igualmente continuamos trabajando en la expansión de nuestro portafolio inmobiliario, es por ello que decidimos aprovechar las reservas territoriales por 305 mil pies cuadrados con las que aun contamos en nuestros parques industriales de Ciudad Juárez y Chihuahua para desarrollar naves industriales.

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 de 19 pesos por dólar.

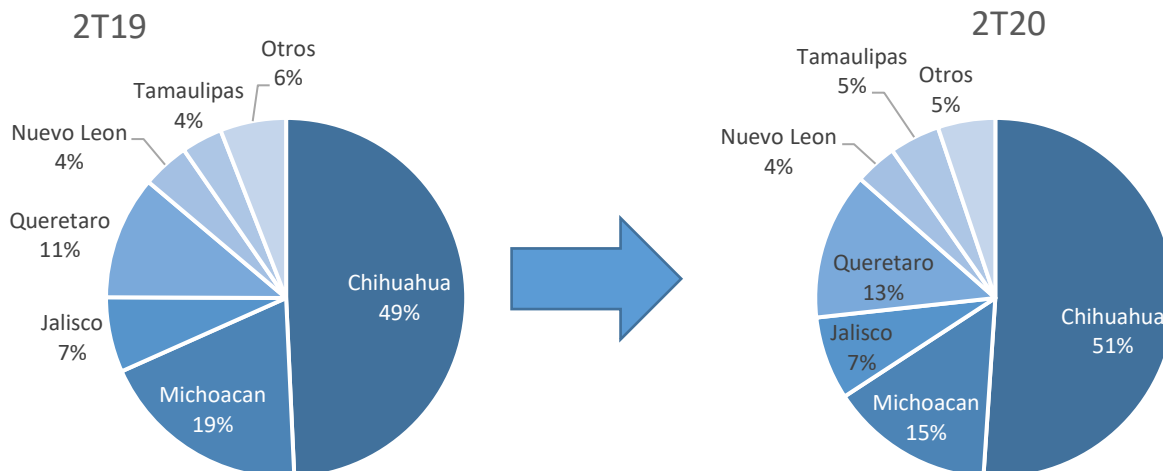
Al 30 de junio de 2020 nuestro portafolio estaba compuesto por 97 propiedades y un total de 342,737.3 metros cuadrados.

Diversificación geográfica del ingreso

Nuestro portafolio se encuentra diversificado geográficamente de la siguiente forma: el estado de Chihuahua con una mayor concentración al ubicarse en 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% | 5.9 |
| Michoacan | 1 | 42,596.0 | 86,801.3 | 14.7% | 4,568.5 | 100.0% | 7.3 |
| Jalisco | 3 | 26,630.4 | 44,056.4 | 7.5% | 2,318.8 | 100.0% | 7.8 |
| Queretaro | 5 | 23,174.1 | 77,995.2 | 13.2% | 4,105.0 | 100.0% | 9.1 |
| Nuevo Leon | 3 | 17,393.7 | 22,376.6 | 3.8% | 1,177.7 | 100.0% | 4.0 |
| Tamaulipas | 5 | 23,264.5 | 26,728.2 | 4.5% | 1,406.7 | 100.0% | 8.5 |
| Otros | 42 | 23,030.2 | 30,434.8 | 5.2% | 1,601.8 | 100.0% | 6.6 |
| Total | 97 | 342,737.3 | 589,287.1 | 100.0% | 31,015.1 | 100.0% | 6.8 |

*miles de pesos

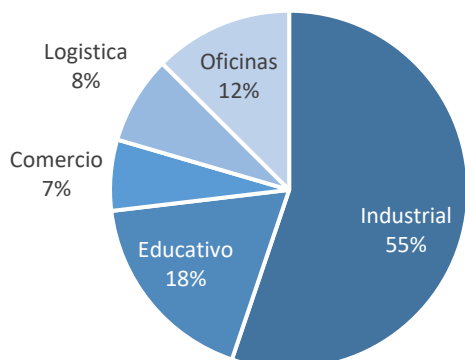


Distribución por sector o giro

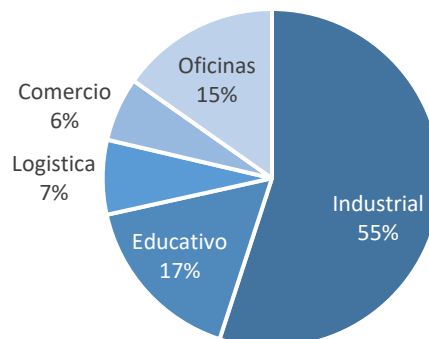
Fibra Nova mantiene una diversificación del ingreso en sectores económicos de alto dinamismo. Al 30 de junio, el portafolio inmobiliario se encontraba distribuido de la siguiente forma: el 55.0% corresponde al sector industrial, 16.5% educativo, oficinas 15.2%, comercio 6.0% y 7.1% al sector logística.

Resultados Operativos

2T19



2T20



| 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% | 6.4 |
| Educativo | 3 | 43,081.8 | 97,474.4 | 16.5% | 5,130.2 | 100.0% | 7.5 |
| Logística | 10 | 36,345.5 | 42,024.1 | 7.1% | 2,211.8 | 100.0% | 5.8 |
| Comercio | 65 | 23,431.2 | 35,631.2 | 6.0% | 1,875.3 | 100.0% | 6.7 |
| Oficinas | 4 | 23,196.9 | 89,781.1 | 15.2% | 4,725.3 | 100.0% | 7.6 |
| Total | 97 | 342,737.3 | 589,287.1 | 100.0% | 31,015.1 | 100.0% | 6.8 |

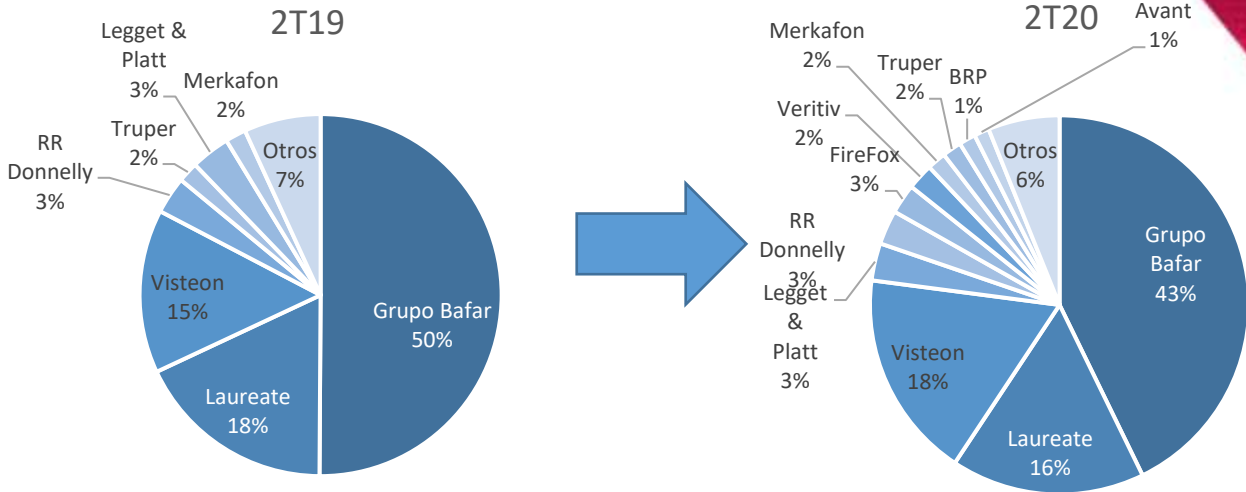
*miles de pesos

Composición por clientes principales

Fibra Nova mantiene una amplia diversificación de clientes de alta calidad crediticia mediante contratos con vencimiento promedio de 6.8 años. Al cierre del 2T20, 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% | 7.1 |
| Laureate | 3 | 43,081.8 | 97,474.4 | 16.5% | 5,130.2 | 100.0% | 7.5 |
| Visteon | 5 | 49,661.3 | 104,729.5 | 17.8% | 5,512.1 | 100.0% | 9.1 |
| Legget & Platt | 1 | 23,876.1 | 18,784.9 | 3.2% | 988.7 | 100.0% | 3.1 |
| RR Donnelly | 1 | 15,055.0 | 17,267.6 | 2.9% | 908.8 | 100.0% | 1.8 |
| FireFox | 1 | 12,210.9 | 14,920.4 | 2.5% | 785.3 | 100.0% | 4.4 |
| Veritiv | 1 | 15,156.6 | 13,137.6 | 2.2% | 691.5 | 100.0% | 4.7 |
| Merkafon | 1 | 6,512.0 | 9,507.2 | 1.6% | 500.4 | 100.0% | 0.8 |
| Truper | 2 | 11,799.0 | 9,646.6 | 1.6% | 507.7 | 100.0% | 5.0 |
| BRP | 1 | 8,013.2 | 8,355.8 | 1.4% | 439.8 | 100.0% | 2.4 |
| Avant | 1 | 11,798.6 | 7,566.8 | 1.3% | 398.3 | 100.0% | 5.6 |
| Otros | 6 | 29,948.3 | 36,007.0 | 6.1% | 1,895.1 | 100.0% | 5.0 |
| Total | 97 | 342,737.3 | 589,287.1 | 100.0% | 31,015.1 | 100.0% | 6.8 |

*miles de pesos

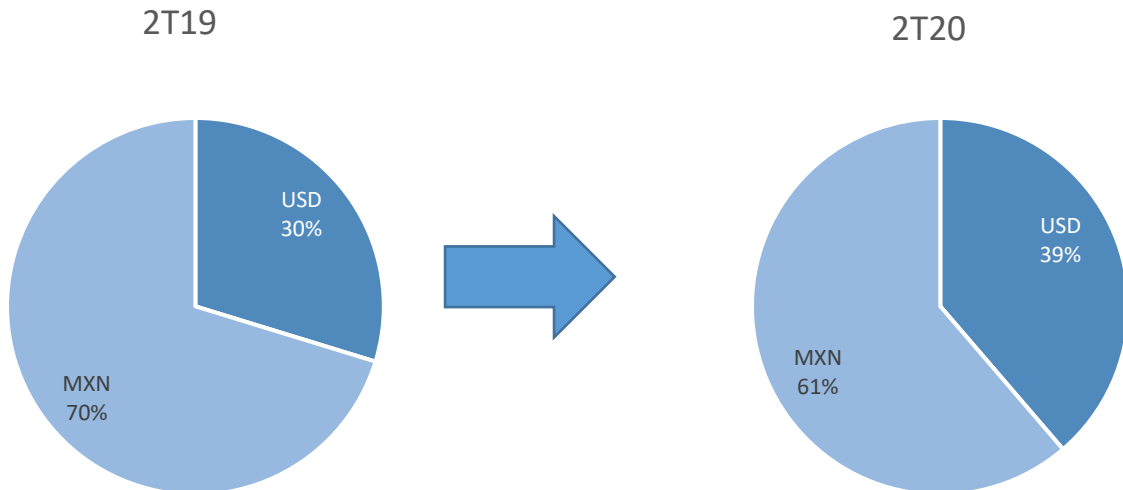


Rentas en moneda en dólares

Al 30 de junio, el porcentaje de los ingresos denominados en moneda nacional corresponde al 61.3% y el restante 38.7% a ingresos denominados en dólar estadounidense.

| 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% | 6.1 |
| MXN | 80 | 171,505.3 | 361,028.7 | 61.3% | 19,001.5 | 100.0% | 7.2 |
| Total | 97 | 342,737.3 | 589,287.1 | 100.0% | 31,015.1 | 100.0% | 6.8 |

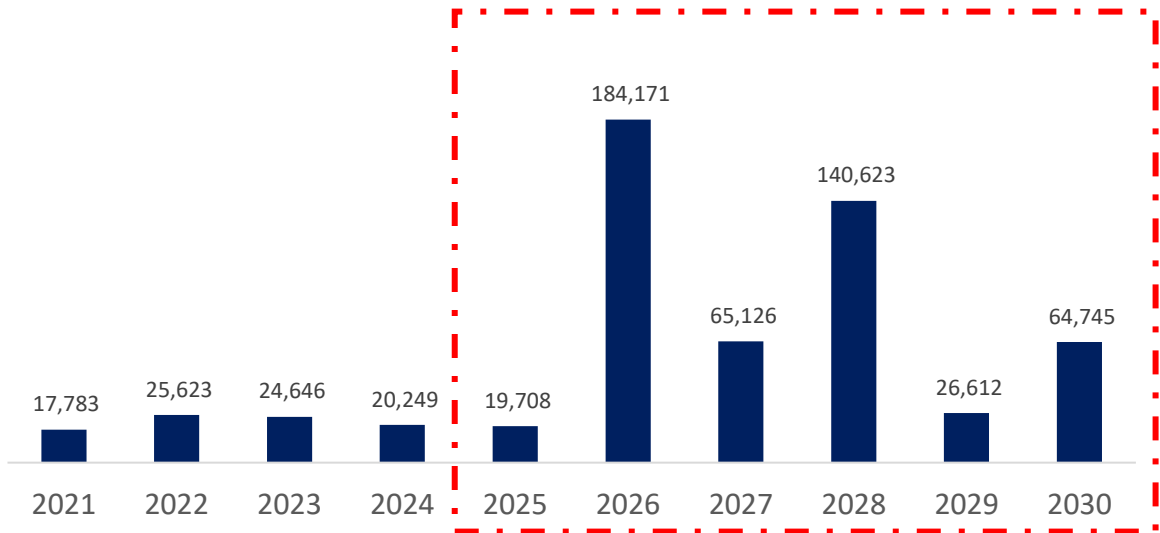
*miles de pesos



Vencimiento de contratos de arrendamiento

Tenemos terminaciones de contratos de arrendamiento escalonadas. Al 30 de junio 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



FIBRA NOVA

Resultados Financieros

Ingresos Totales

Los ingresos totales para el segundo trimestre del año fueron \$144.4 millones, de los cuales \$143.6 millones corresponden a ingresos por rentas. Los ingresos totales presentan un incremento del 22.6% en comparación con los ingresos reportados al segundo trimestre del año anterior. Este incremento se debe al cobro de las primeras rentas de los nuevos inmuebles en Ciudad Juárez, Reynosa y Querétaro y a la depreciación en la paridad cambiaria del peso frente al dólar.

Los ingresos acumulados ascienden a \$274.67 millones de pesos con un incremento de 16.4% en comparación a los \$236.1 millones del año anterior.

Gastos de operación y administración

Al segundo trimestre, los gastos de operación ascendieron a \$4.1 millones de pesos, los cuales corresponden a gastos de administración y servicios, mantenimientos y seguros. En comparación al mismo periodo del año anterior presentan un incremento del 22.5%. Este incremento se debe al crecimiento natural del portafolio y a gastos derivados por las medidas implementadas para afrontar la crisis sanitaria y mantener nuestras operaciones con normalidad.

Los gastos de administración del periodo ascendieron a \$9.1 millones de pesos, presentando así un incremento del 10.5% en comparación a los \$8.3 millones del mismo periodo del año anterior.

Como consecuencia de lo anterior, la utilidad de operación se coloca en \$131.2 millones de pesos con un margen operativo de 90.8%.

En términos acumulados los gastos de operación y administración ascienden a \$26.2 millones, mientras la utilidad de operación asciende a \$248.5 millones.

Gasto y Producto Financiero

Los gastos por intereses ascendieron a \$17.1 millones de pesos los cuales presentan un incremento en relación con los \$10.4 millones del año anterior, como consecuencia del tipo de cambio y el endeudamiento adicional adquirido año vs año.

Finalmente se tiene una utilidad cambiaria por \$176.2 millones de pesos generado principalmente por la revaluación de nuestros pasivos bancarios en dólares a un tipo de cambio más favorable que el tipo de cambio de cierre del primer trimestre del año.

Los gastos por intereses acumulados se colocan en \$28.8 millones de pesos, un incremento de \$8 millones en comparación a la cifra del año anterior. Así mismo, presentamos una pérdida cambiaria acumulada por \$200.4 millones de pesos.

En el trimestre registramos disminución en la revaluación de las propiedades de inversión por \$70.9 millones de pesos por un ajuste en el cálculo efectuado el trimestre anterior. Adicional registramos una provisión de beneficio por impuesto diferido correspondiente al Administrador por 0.4 millones.

Utilidad neta

Al segundo trimestre de 2020, presentamos una utilidad neta por \$220.0 millones de pesos.

La utilidad neta acumulada se colocó en \$153.7 millones marcada principalmente por la pérdida neta obtenida en el primer trimestre del año.

EBITDA

El EBITDA (UAFIDA) ascendió en este periodo a \$131.2 millones de pesos con un margen EBITDA de 90.8% en relación a los ingresos totales, lo cual representa un incremento del 23.5% en comparación con los \$106.3 millones del mismo periodo del año anterior.

NOI

El ingreso operativo neto (NOI) ascendió a \$140.3 millones de pesos con un margen en relación a los ingresos totales del 97.1%. Esto representa un incremento del 22.6% en comparación con los \$114.5 millones del año anterior.

FFO

Fibra Nova ha adoptado la metodología propuesta por Amefibra para la estandarización del cálculo del FFO en la industria mexicana. De este modo, el FFO ajustado se posicionó en \$113.6 millones con un margen FFO de 79%.

| | <u>IIT19</u> | <u>IIT20</u> |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Utilidad neta | 100,228 | 219,962 |
| Depreciación y amortización | 47 | 5 |
| Utilidad Venta de propiedades | - | - |
| Revaluación de propiedades | - | 70,946 |
| Fluctuación cambiaria no realizada | (26) | (177,725) |
| Provisiones Bono Ejecutivo | 501 | 382 |
| FFO | 100,750 | 113,570 |

*FFO calculado de acuerdo a los lineamientos de Amefibra

Balance General

Efectivo

Respecto a la posición de efectivo al 30 de junio de 2020 Fibra Nova contaba con \$3.9 millones de pesos.

Cuentas por Cobrar

Al 30 de junio de 2020, las cuentas por cobrar ascendían a \$7.2 millones de pesos y estaban integradas principalmente por \$5.7 de rentas diferidas del portafolio educativo (incluyendo IVA), y el resto por gastos que los inquilinos reembolsan. Igualmente, los impuestos por recuperar, principalmente IVA, ascendían a \$40.1 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 30 de junio de 2020, el valor de las propiedades de inversión era de \$6,857.2 millones de pesos. De los cuales \$ 129.3 millones corresponden a propiedades en desarrollo principalmente, el centro de ingeniería de Visteon y el desarrollo de las naves industriales *shell* del parque industrial en Juárez.

Deuda

Al 30 de junio de 2020, la deuda financiera ascendía a \$2,010.1 millones. De los cuales el 89% corresponde a deuda bancaria denominada en dólares.

| | Denominación | Tasa | Vencimiento | Monto |
|--------------------------------|--------------|---------------|-------------|----------------|
| BBVA Bancomer | USD | LIBOR + 1.85% | 29.07.2020 | 115,662 |
| Inbursa | USD | LIBOR + 2.50% | 31.07.2020 | 508,915 |
| Total Deuda Corto Plazo | | | | 624,577 |

| | Denominación | Tasa | Vencimiento | Monto |
|--------------------------------|--------------|---------------|-------------|------------------|
| Bancomext | USD | LIBOR + 2.46% | 20.03.2027 | 1,156,625 |
| BBVA Bancomer | Mxn | 7.80% | 30.09.2026 | 136,504 |
| BBVA Bancomer | Mxn | 8.30% | 30.11.2022 | 62,069 |
| Total Deuda Largo Plazo | | | | 1,355,198 |
| - Porción circulante | | | | 30,325 |

*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 30 de junio 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

| | IIT20 |
|---|--------------|
| Efectivo y Equivalente de Efectivo | 3,904 |
| IVA por recuperar | 40,127 |
| Utilidad de Operación despues Distribuciones* | 174,244 |
| Lineas de Credito Disponibles | 1,156,500 |
| Pago de intereses* | 126,128 |
| Amortización de Capital* | 47,069 |
| Gasto de Capital Recurrente* | - |
| Gasto de Desarrollo* | - |
| Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda | 7.94 |

*Estimado próximos 6 trimestres

Los principales indicadores financieros al 30 de junio de 2020 son los siguientes:

| | IIT19 | IIIT19 | IVT19 | IT20 | IIT20 |
|-------------------------------|-------|--------|-------|-------|-------|
| Cobertura de Intereses | 10.17 | 11.46 | 12.16 | 10.02 | 7.68 |
| Razón Apalancamiento | 19% | 22% | 27% | 48% | 44% |
| Net Asset Value (NAV) | 19.46 | 19.38 | 20.20 | 19.49 | 19.86 |

| | IIT19 | IIIT19 | IVT19 | IT20 | IIT20 |
|-----------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Deuda total | 821,144 | 983,108 | 1,278,930 | 2,227,200 | 2,010,100 |
| Activos Totales | 5,576,586 | 5,708,419 | 6,196,224 | 6,992,124 | 6,915,077 |
| Apalancamiento (LTV) | 14.7% | 17.2% | 20.6% | 31.9% | 29.1% |

Fondo de Recompra

Al 30 de junio de 2020, el fondo de recompra se ubicó en \$0.7 millones de pesos. A esta misma fecha se encontraban 37,690 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 \$ 106,689,000 pesos con un factor \$0.441130766562752 de pesos por CBFi en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Nova el 20 de mayo de 2020.

Distribuciones por CBFi

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

Eventos Relevantes:

El 20 de mayo Fibra Nova realizó el pago de distribuciones por un importe total de \$ 106,689,000 pesos con un factor de \$ 0.441130766562752 pesos por CBFi en circulación.

Ese mismo día, anunciamos un acuerdo con los inquilinos del portafolio educativo para diferir el 25% de las rentas de los meses de abril y mayo como medida ante la contingencia sanitaria.

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 2T20

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

Dirigida por:

Guillermo de Jesus Medrano Artalejo, Director General

Luis Carlos Piñón Reza, Director de Finanzas

Fecha: 30 de julio 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 30 de junio de 2020 y 2019

En miles de pesos

| | 2019 | % | 2020 | % |
|--|------------------|-------------|------------------|-------------|
| Activos | | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 18,855 | 0% | 3,859 | 0% |
| Cuentas por Cobrar | 10,658 | 0% | 7,187 | 0% |
| Impuestos por recuperar | 767 | 0% | 40,126 | 1% |
| Pagos anticipados | 4,257 | 0% | 2,411 | 0% |
| Activo Circulante | 34,537 | 1% | 53,583 | 1% |
| Mobiliario y Equipo | 29 | 0% | 28 | 0% |
| Propiedades de Inversión | 5,333,577 | 96% | 6,727,966 | 97% |
| Propiedades en desarrollo | 207,423 | 4% | 129,280 | 2% |
| Activos por derechos de uso | - | | 1,095 | 0% |
| Otros activos | 1,020 | 0% | 3,125 | 0% |
| Activo No Circulante | 5,542,049 | 99% | 6,861,494 | 99% |
| Total Activo | 5,576,586 | 100% | 6,915,077 | 100% |
| Pasivos y Capital Contable | | | | |
| Prestamos de instituciones financieras | 592,246 | 11% | 654,902 | 9% |
| Cuentas por pagar | 35,800 | 1% | 62,363 | 1% |
| Impuestos por pagar | 404 | 0% | 1,052 | 0% |
| Pasivo Circulante | 628,450 | 11% | 718,317 | 10% |
| Prestamos de instituciones financieras a largo plazo | 228,898 | 4% | 1,355,198 | 20% |
| Otros pasivos largo plazo | 14,103 | 0% | 13,483 | 0% |
| Pasivos por arrendamiento | | | 1,143 | |
| Pasivo No Circulante | 243,001 | 4% | 1,369,824 | 20% |
| Total Pasivo | 871,451 | 16% | 2,088,141 | 30% |
| Patrimonio Contribuido | 3,951,498 | 71% | 3,537,883 | 51% |
| Fondo de Recompra | (2,220) | 0% | (735) | 0% |
| Utilidades Acumuladas | 553,919 | 10% | 1,136,078 | 16% |
| Utilidad del Ejercicio | 201,938 | 4% | 153,721 | 2% |
| Otro Resultado Integral | - | 0% | (11) | 0% |
| Capital Contable | 4,705,135 | 84% | 4,826,936 | 70% |
| Pasivo y Capital | 5,576,586 | 100% | 6,915,077 | 100% |

Estados de Resultados Integrales

Por los periodos del segundo trimestre de 2020 y 2019

En miles de pesos

| | 2T2019 | % | 2T2020 | % |
|--|----------------|---------------|----------------|---------------|
| Ingresos | | | | |
| Ingresos por rentas de periodo | 117,499 | 99.7% | 143,619 | 99.4% |
| Otros ingresos operativos | 348 | 0.3% | 820 | 0.6% |
| Ingresos Totales | 117,847 | 100.0% | 144,439 | 100.0% |
| Gastos Operativos | | | | |
| Gastos administrativos | 2,714 | 2.3% | 3,294 | 2.3% |
| Gastos operación | 401 | 0.3% | 818 | 0.6% |
| Predial | 189 | 0.2% | - | 0.0% |
| Seguros | 71 | 0.1% | 24 | 0.0% |
| Otros gastos | - | 0.0% | - | 0.0% |
| Total Gastos Operativos | 3,375 | 2.9% | 4,136 | 2.9% |
| Ingreso Operativo Neto (NOI) | 114,472 | 97.1% | 140,303 | 97.1% |
| Servicios de administración de propiedades | 8,256 | 7.0% | 9,124 | 6.3% |
| Utilidad de Operación | 106,216 | 90.1% | 131,179 | 90.8% |
| Gasto Financiero | 10,443 | 8.9% | 17,078 | 11.8% |
| Producto Financiero | - | 0.0% | (210) | -0.1% |
| Perdida (utilidad) cambiaria | (4,455) | -3.8% | (176,185) | -122.0% |
| Revaluacion de Propiedades de Inversión | - | 0.0% | 70,946 | 49.1% |
| Utilidad antes de impuestos | 100,228 | 85.0% | 219,550 | 152.0% |
| Impuestos | - | 0.0% | (412) | -0.3% |
| Utilidad neta | 100,228 | 85.0% | 219,962 | 152.3% |
| EBITDA | 106,263 | 90.2% | 131,184 | 90.8% |

Estados de Resultados Integrales acumulados

Por los periodos del 1 de enero al 30 de junio de 2020 y 2019

En miles de pesos

| | 2019 | % | 2020 | % |
|--|----------------|---------------|----------------|---------------|
| Ingresos | | | | |
| Ingresos por rentas de periodo | 235,195 | 99.6% | 272,901 | 99.4% |
| Otros ingresos operativos | 858 | 0.4% | 1,771 | 0.6% |
| Ingresos Totales | 236,053 | 100.0% | 274,672 | 100.0% |
| Gastos Operativos | | | | |
| Gastos administrativos | 5,585 | 2.4% | 5,447 | 2.0% |
| Gastos operación | 923 | 0.4% | 1,837 | 0.7% |
| Predial | 358 | 0.2% | 317 | 0.1% |
| Seguros | 71 | 0.0% | 311 | 0.1% |
| Otros gastos | - | 0.0% | - | 0.0% |
| Total Gastos Operativos | 6,937 | 2.9% | 7,912 | 2.9% |
| Ingreso Operativo Neto (NOI) | 229,116 | 97.1% | 266,760 | 97.1% |
| Servicios de administración de propiedades | 16,444 | 7.0% | 18,255 | 6.6% |
| Utilidad de Operación | 212,672 | 90.1% | 248,505 | 90.5% |
| Gasto Financiero | 20,775 | 8.8% | 28,782 | 10.5% |
| Producto Financiero | (6) | 0.0% | (210) | -0.1% |
| Perdida (utilidad) cambiaria | (10,035) | -4.3% | 200,378 | 73.0% |
| Revaluacion de Propiedades de Inversión | - | 0.0% | (133,754) | -48.7% |
| Utilidad antes de impuestos | 201,938 | 85.5% | 153,309 | 55.8% |
| Impuestos | - | 0.0% | (412) | -0.1% |
| Utilidad neta | 201,938 | 85.5% | 153,721 | 56.0% |
| EBITDA | 212,766 | 90.1% | 248,515 | 90.5% |

Estados de Situación Financiera

Al 30 de junio de 2020 y 2019

En miles de dólares

| | 2019 | % | 2020 | % |
|--|----------------|-------------|----------------|-------------|
| Activos | | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 984 | 0% | 167 | 0% |
| Cuentas por Cobrar | 532 | 0% | 311 | 0% |
| Impuestos por recuperar | 40 | 0% | 1,735 | 1% |
| Pagos anticipados | 222 | 0% | 104 | 0% |
| Activo Circulante | 1,778 | 1% | 2,316 | 1% |
| Mobiliario y Equipo | 2 | 0% | 1 | 0% |
| Propiedades de Inversión | 278,247 | 96% | 290,845 | 97% |
| Propiedades en desarrollo | 10,821 | 4% | 5,589 | 2% |
| Activos por derechos de uso | | 0% | 47 | 0% |
| Otros activos | 53 | 0% | 135 | 0% |
| Activo No Circulante | 289,123 | 99% | 296,617 | 99% |
| Total Activo | 290,900 | 100% | 298,933 | 100% |
| Pasivos y Capital Contable | | | | |
| Prestamos de instituciones financieras | 26,144 | 9% | 28,311 | 9% |
| Cuentas por pagar | 1,620 | 1% | 2,696 | 1% |
| Impuestos por pagar | 21 | 0% | 45 | 0% |
| Pasivo Circulante | 27,786 | 10% | 31,052 | 10% |
| Prestamos de instituciones financieras a largo plazo | 16,941 | 6% | 58,584 | 20% |
| Otros pasivos largo plazo | 736 | 0% | 583 | 0% |
| Pasivos por arrendamiento | | | 49 | |
| Pasivo No Circulante | 17,677 | 6% | 59,216 | 20% |
| Total Pasivo | 45,463 | 16% | 90,269 | 30% |
| Patrimonio Contribuido | 237,748 | 82% | 152,939 | 51% |
| Fondo de Recompra | (116) | 0% | (32) | 0% |
| Utilidades Acumuladas | (2,705) | -1% | 49,112 | 16% |
| Utilidad del Ejercicio | 10,505 | 4% | 7,124 | 2% |
| Efecto de Conversión | 6 | 0% | (479) | 0% |
| Capital Contable | 245,438 | 84% | 208,665 | 70% |
| Pasivo y Capital | 290,900 | 100% | 298,933 | 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 segundo trimestre de 2020 y 2019

En miles de dólares

| | 2T2019 | % | 2T2020 | % |
|--|--------------|---------------|--------------|---------------|
| Ingresos | | | | |
| Ingresos por rentas de periodo | 6,146 | 99.7% | 6,166 | 99.4% |
| Otros ingresos operativos | 18 | 0.3% | 35 | 0.6% |
| Ingresos Totales | 6,164 | 100.0% | 6,201 | 100.0% |
| Gastos Operativos | | | | |
| Gastos administrativos | 142 | 2.3% | 141 | 2.3% |
| Gastos operación | 21 | 0.3% | 35 | 0.6% |
| Predial | 10 | 0.2% | - | 0.0% |
| Seguros | 4 | 0.1% | 1 | 0.0% |
| Otros gastos | - | 0.0% | - | 0.0% |
| Total Gastos Operativos | 177 | 2.9% | 177 | 2.9% |
| Ingreso Operativo Neto (NOI) | 5,988 | 97.1% | 6,024 | 97.1% |
| Servicios de administración de propiedades | 432 | 7.0% | 391 | 6.3% |
| Utilidad de Operación | 5,556 | 90.1% | 5,633 | 90.8% |
| Gasto Financiero | 546 | 8.9% | 733 | 11.8% |
| Producto Financiero | - | 0.0% | (9) | -0.1% |
| Perdida (utilidad) cambiaria | (231) | -3.7% | (7,608) | -122.7% |
| Revaluacion de Propiedades de Inversión | - | 0.0% | 3,130 | 50.5% |
| Utilidad antes de impuestos | 5,240 | 85.0% | 9,387 | 151.4% |
| Impuestos | - | 0.0% | (18) | -0.3% |
| Utilidad neta | 5,240 | 85.0% | 9,405 | 151.7% |
| EBITDA | 5,558 | 90.2% | 5,633 | 90.8% |

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 30 junio de 2020 y 2019

En miles de dólares

| | 2019 | % | 2020 | % |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Ingresos | | | | |
| Ingresos por rentas de periodo | 12,246 | 99.6% | 12,467 | 99.3% |
| Otros ingresos operativos | 45 | 0.4% | 82 | 0.7% |
| Ingresos Totales | 12,291 | 100.0% | 12,549 | 100.0% |
| Gastos Operativos | | | | |
| Gastos administrativos | 291 | 2.4% | 249 | 2.0% |
| Gastos operación | 48 | 0.4% | 84 | 0.7% |
| Predial | 19 | 0.2% | 15 | 0.1% |
| Seguros | 4 | 0.0% | 14 | 0.1% |
| Otros gastos | - | 0.0% | - | 0.0% |
| Total Gastos Operativos | 362 | 2.9% | 362 | 2.9% |
| Ingreso Operativo Neto (NOI) | 11,929 | 97.1% | 12,187 | 97.1% |
| Servicios de administración de propiedades | 858 | 7.0% | 835 | 6.7% |
| Utilidad de Operación | 11,072 | 90.1% | 11,351 | 90.5% |
| Gasto Financiero | 1,082 | 8.8% | 1,293 | 10.3% |
| Producto Financiero | (0) | 0.0% | (9) | -0.1% |
| Perdida (utilidad) cambiaria | (518) | -4.2% | 8,261 | 65.8% |
| Revaluacion de Propiedades de Inversión | - | 0.0% | (5,299) | -42.2% |
| Utilidad antes de impuestos | 10,508 | 85.5% | 7,106 | 56.6% |
| Impuestos | - | 0.0% | (18) | -0.1% |
| Utilidad neta | 10,508 | 85.5% | 7,124 | 56.8% |
| EBITDA | 11,077 | 90.1% | 11,352 | 90.5% |

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