



FIBRA NOVA[®]



Resultados del Tercer Trimestre 2020.

Chihuahua, Chihuahua, a 23 de octubre 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 tercer trimestre.

Las cifras presentadas en este reporte han sido preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en 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 Tercer Trimestre del 2020:

- El portafolio inmobiliario de Fibra Nova al 30 de septiembre estaba compuesto por 97 propiedades.
- Al cierre del 3T20 se contaba con un total de 342,737 metros cuadrados de Área Bruta Rentable (ABR).
- La tasa de ocupación es del 100%.
- Los ingresos totales ascendieron a \$143.8 millones de pesos (\$6.4 millones de dólares).
- El EBITDA ascendió a \$131.0 millones de pesos (\$5.9 millones de dólares).
- El Flujo de Operación (FFO) se ubicó en \$113.1 millones de pesos (\$5.1 millones de dólares).
- Durante el trimestre realizamos una distribución en efectivo por \$113.6 millones de pesos.

Información Relevante del Trimestre: Indicadores Financieros

	IIIT19	IIIT20	Var %	IIIT19	IIIT20	Var %
Ingresos totales	117,436	143,831	22.5%	6,013	6,462	7.5%
Ingresos por rentas	116,931	142,309	21.7%	5,987	6,394	6.8%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	114,026	139,564	22.4%	5,838	6,270	7.4%
<i>Margen NOI %</i>	97.1%	97.0%		97.1%	97.0%	
EBITDA	105,864	130,992	23.7%	5,420	5,885	8.6%
<i>Margen EBITDA %</i>	90.1%	91.1%		90.1%	91.1%	
Flujo de Operación (FFO)	101,390	113,120	11.6%	5,189	5,085	-2.0%
Distribuciones [1]	101,390	113,120	11.6%	5,189	5,085	-2.0%

Por CBFi:

Distribuciones [1]	0.4193	0.4676	0.0215	0.0210
--------------------	--------	--------	--------	--------

CBFIs:

CBFi's en Circulacion	241,796,858	241,893,855
-----------------------	-------------	-------------

Indicadores Operativos:

Número de Propiedades	93	97
Área Bruta Rentable (ABR)	303,571	342,737
Tasa de Ocupación	100%	100%
Plazo promedio de renta remanente	7.5	6.4

[1] Las distribuciones del 3T20 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 complace informar que continuamos un trimestre más con crecimiento en nuestros resultados y generación de flujo de efectivo. Un claro reflejo es que en estos primeros nueve meses del año se han cobrado el 100% de las rentas de acuerdo a nuestros contratos de arrendamientos vigentes, logrando recuperar la totalidad de las rentas que habíamos diferido durante el trimestre anterior como apoyo a nuestros inquilinos del sector educativo quienes con el inicio del nuevo ciclo escolar han regresado a sus actividades. Lo anterior demuestra el sólido modelo de negocio que hemos construido en Fibra Nova, con un portafolio inmobiliario resiliente ante las épocas de crisis y con un modelo operativo con alto servicio al cliente y un enfoque a la rentabilidad y eficiencia.

La entrada en vigor del T MEC a inicios de este trimestre es una oportunidad invaluable para el crecimiento de la actividad industrial y el cual sin lugar a dudas ofrecerá oportunidades de inversión que Fibra Nova deberá capitalizar. Creemos que este nuevo tratado abre la puerta a inversiones de empresas con las condiciones que buscamos, empresas extranjeras con contratos en dólares y con garantía corporativa.

Durante el tercer trimestre iniciamos el proceso ante las autoridades sobre un programa multivalor que permite a Fibra Nova realizar una posible emisión ya sea en certificados de deuda o una nueva emisión de capital, y como parte de este proceso Fitch y HR Ratings nos otorgaron calificaciones crediticias de AA- y AA+, respectivamente, ambas con perspectiva estable. Estas calificaciones son reflejo que nuestra posición financiera y niveles de apalancamiento son adecuados y son una plataforma importante para apuntalar nuestro crecimiento.

Una vez más, agradezco la confianza que han depositado en Fibra Nova y en el equipo directivo.

Guillermo Medrano

Director General

Resultados Operativos

La información presentada en este apartado se determina en base a contratos firmados, pudiendo no coincidir con los resultados financieros por aquellos proyectos que aún no inician operación o se encuentran en proceso de estabilización y cuentan con un contrato de arrendamiento firmado. Las cifras en dólares se manejan a tipo de cambio informativo de 19 pesos por dólar.

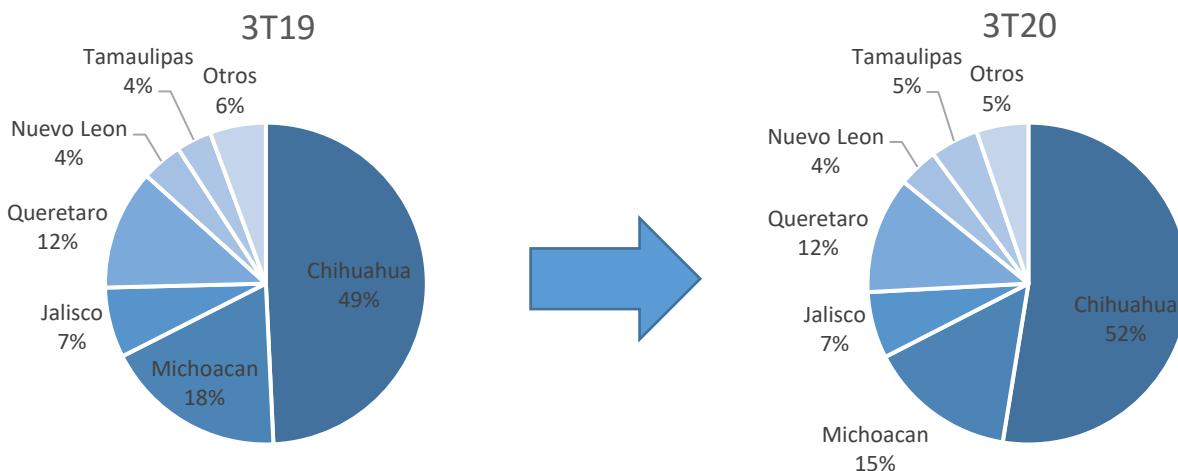
Al 30 de septiembre de 2020 nuestro portafolio estaba compuesto por 97 propiedades y un total de 342,737 metros cuadrados.

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 52.6%, seguido por Michoacán con 14.9%, Querétaro 11.7%, Jalisco con 6.7%, Tamaulipas 4.9% y Nuevo Leon 4.0%.

Portafolio	Propiedades	ABR (m2)	Renta Anualizada*	% Ingresos	Renta Anualizada USD*	% Ocupación	Vigencia contratos
Chihuahua	38	186,648.4	306,192.7	52.6%	16,115.4	100.0%	5.6
Michoacan	1	42,596.0	86,801.3	14.9%	4,568.5	100.0%	7.1
Jalisco	3	26,630.4	38,956.3	6.7%	2,050.3	100.0%	7.5
Queretaro	5	23,174.1	68,363.0	11.7%	3,598.1	100.0%	8.6
Nuevo Leon	3	17,393.7	23,448.0	4.0%	1,234.1	100.0%	3.7
Tamaulipas	5	23,264.5	28,353.7	4.9%	1,492.3	100.0%	8.2
Otros	42	23,030.2	30,434.8	5.2%	1,601.8	100.0%	6.3
Total	97	342,737.3	582,549.8	100.0%	30,660.5	100.0%	6.4

*miles de pesos

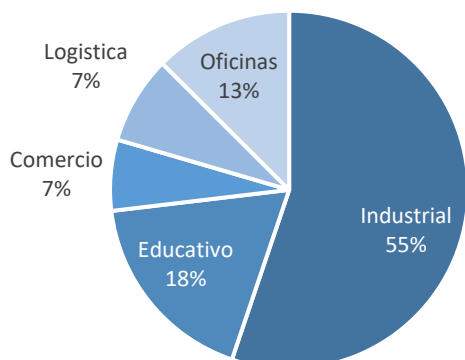


Distribución por sector o giro

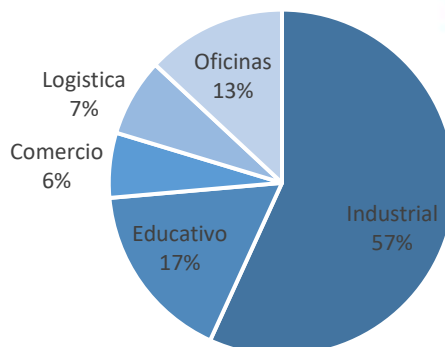
Fibra Nova mantiene una diversificación del ingreso en sectores económicos de alto dinamismo. Al 30 de septiembre, el portafolio inmobiliario se encontraba distribuido de la siguiente forma: el 56.8% corresponde al sector industrial, 16.8% educativo, oficinas 13.1%, comercio 6.1% y 7.3% al sector logística.

Resultados Operativos

3T19



3T20



Portafolio	Propiedades	ABR (m2)	Renta Anualizada*	% Ingresos	Renta Anualizada USD*	% Ocupación	Vigencia contratos
Industrial	15	216,681.9	330,941.9	56.8%	17,418.0	100.0%	6.1
Educativo	3	43,081.8	97,873.3	16.8%	5,151.2	100.0%	7.3
Comercio	65	23,431.2	35,312.1	6.1%	1,858.5	100.0%	6.4
Logística	10	36,345.5	42,343.9	7.3%	2,228.6	100.0%	5.1
Oficinas	4	23,196.9	76,078.6	13.1%	4,004.1	100.0%	6.9
Total	97	342,737.3	582,549.8	100.0%	30,660.5	100.0%	6.4

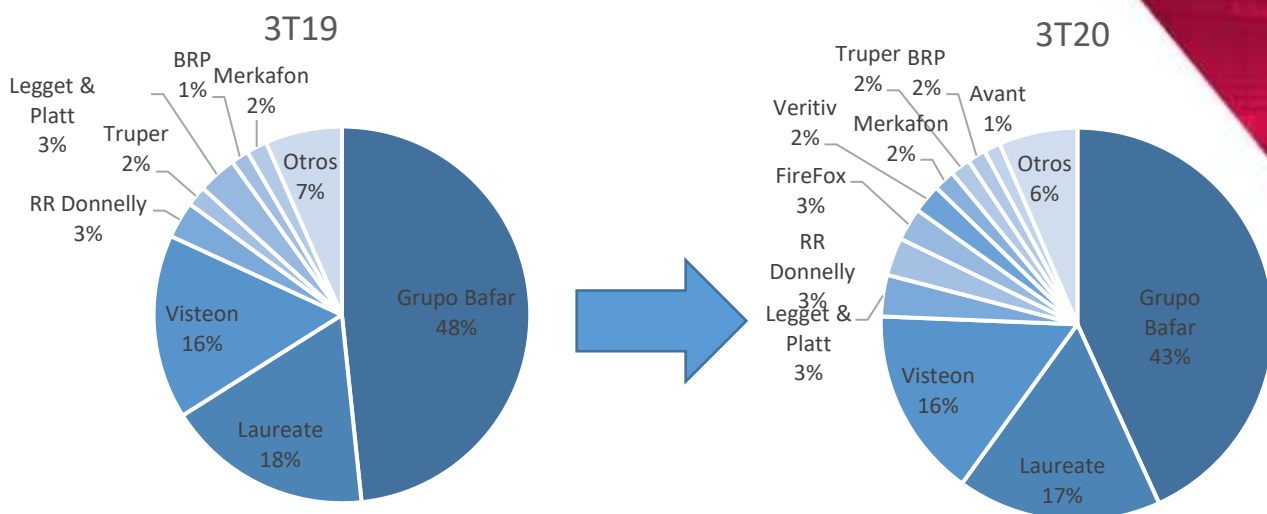
*miles de pesos

Composición por clientes principales

Fibra Nova mantiene una amplia diversificación de clientes de alta calidad crediticia mediante contratos con vencimiento promedio de 6.4 años. Al cierre del 3T20, 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	251,570.1	43.2%	13,240.5	100.0%	6.9
Laureate	3	43,081.8	97,873.3	16.8%	5,151.2	100.0%	7.3
Visteon	5	49,661.3	91,226.9	15.7%	4,801.4	100.0%	8.7
Legget & Platt	1	23,876.1	19,870.6	3.4%	1,045.8	100.0%	2.8
RR Donnelly	1	15,055.0	18,176.4	3.1%	956.7	100.0%	1.5
FireFox	1	12,210.9	15,705.7	2.7%	826.6	100.0%	4.2
Veritiv	1	15,156.6	13,829.0	2.4%	727.8	100.0%	4.4
Merkafon	1	6,512.0	10,161.6	1.7%	534.8	100.0%	0.5
Truper	2	11,799.0	9,685.9	1.7%	509.8	100.0%	4.7
BRP	1	8,013.2	8,795.6	1.5%	462.9	100.0%	2.2
Avant	1	11,798.6	7,965.0	1.4%	419.2	100.0%	5.3
Otros	6	29,948.3	37,689.6	6.5%	1,983.7	100.0%	4.3
Total	97	342,737.3	582,549.8	100.0%	30,660.5	100.0%	6.4

*miles de pesos

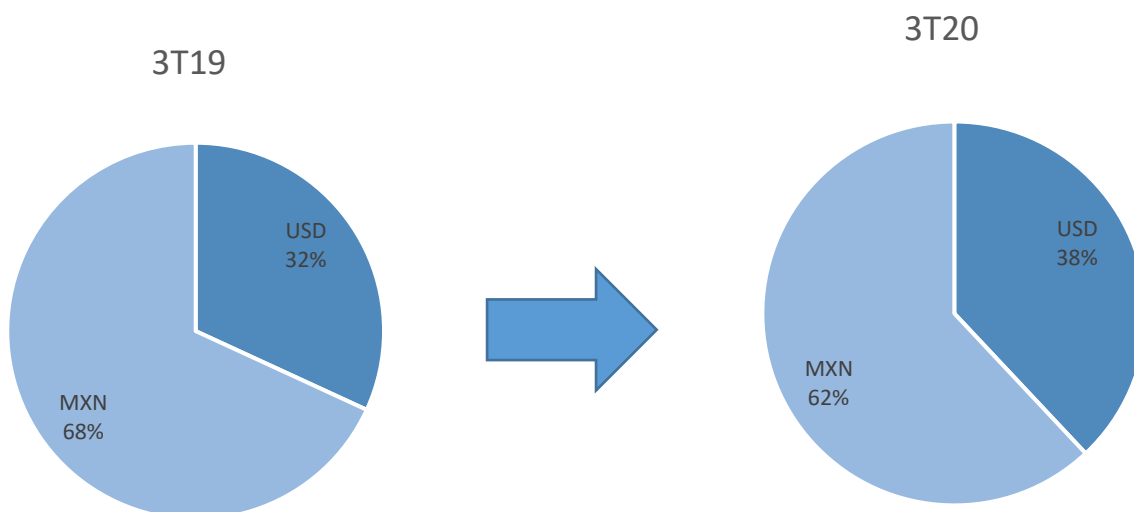


Rentas en moneda en dólares

Al 30 de septiembre, el porcentaje de los ingresos denominados en moneda nacional corresponde al 62.0% y el restante 38.0% a ingresos denominados en dólar estadounidense.

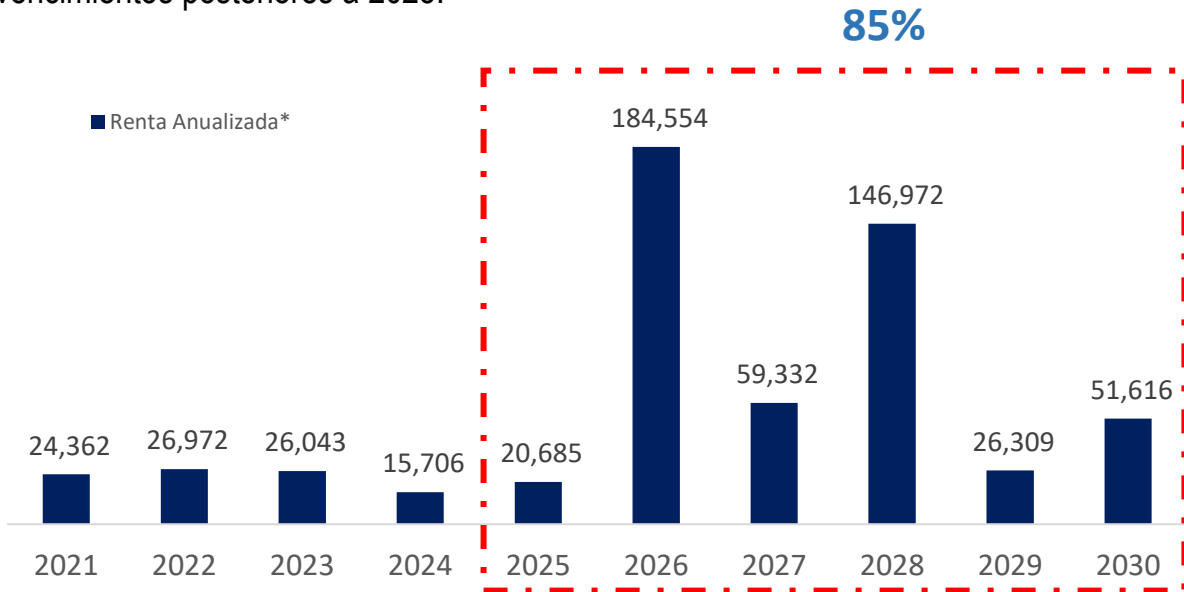
Portafolio	Propiedades	ABR (m2)	Renta Anualizada*	% Ingresos	Renta Anualizada USD*	% Ocupación	Vigencia contratos
USD	17	171,232.0	221,402.0	38.0%	11,652.7	100.0%	5.5
MXN	80	171,505.3	361,147.7	62.0%	19,007.8	100.0%	6.9
Total	97	342,737.3	582,549.8	100.0%	30,660.5	100.0%	6.4

*miles de pesos



Vencimiento de contratos de arrendamiento

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



Portafolio Fibra Nova



Resultados Financieros

Ingresos Totales

Los ingresos totales para el tercer trimestre del año fueron \$143.8 millones, de los cuales \$142.3 millones corresponden a ingresos por rentas. Los ingresos totales presentan un incremento del 22.5% en comparación con los ingresos reportados al tercer 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 \$418.5 millones de pesos con un incremento de 18.4% en comparación a los \$353.5 millones reportados durante el mismo periodo del año anterior.

Gastos de operación y administración

Al tercer trimestre, los gastos de operación ascendieron a \$4.3 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 25.1%. Este incremento se debe al crecimiento natural del portafolio y a gastos extraordinarios de mantenimiento los cuales por las características de nuestros contratos son reembolsados por nuestros inquilinos.

Los gastos de administración del periodo ascendieron a \$8.6 millones de pesos, presentando así un incremento del 4.4% 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 \$131.0 millones de pesos con un margen operativo de 91.1% y un incremento del 23.8% en relación al 3T19.

En términos acumulados los gastos de operación y administración ascienden a \$39.0 millones, mientras la utilidad de operación asciende a \$379.5 millones.

Gasto y Producto Financiero

Los gastos por intereses ascendieron a \$17.7 millones de pesos los cuales presentan un incremento en relación con los \$9.2 millones del año anterior, como consecuencia del tipo de cambio y el endeudamiento adicional adquirido año vs año.

Finalmente se tiene una pérdida cambiaria por \$36.0 millones de pesos generado principalmente por la revaluación de nuestros pasivos bancarios en dólares.

Los gastos por intereses acumulados se colocan en \$46.5 millones de pesos. Así mismo, presentamos una pérdida cambiaria acumulada por \$219.6 millones de pesos.

Utilidad neta

Al tercer trimestre de 2020, la utilidad neta se ubico en \$163.2 millones de pesos. Mientras, la utilidad neta acumulada se colocó en \$317.0 millones con un incremento del 11.7% en comparación al año anterior y un margen neto acumulado del 75.7%.

EBITDA

El EBITDA (UAFIDA) ascendió en este periodo a \$131.0 millones de pesos con un margen EBITDA de 91.1% en relación a los ingresos totales, lo cual representa un incremento del 23.7% en comparación con los \$105.9 millones del mismo periodo del año anterior.

NOI

El ingreso operativo neto (NOI) ascendió a \$139.6 millones de pesos con un margen en relación a los ingresos totales del 97.0%. Esto representa un incremento del 22.4% en comparación con los \$114.0 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 \$113.1 millones con un margen FFO de 79% y un incremento del 12% en relación al mismo trimestre del año anterior.

	<u>IIIT19</u>	<u>IIIT20</u>
Utilidad neta	81,828	163,248
Depreciación y amortización	49	4
Utilidad Venta de propiedades	-	-
Revaluación de propiedades	-	(85,900)
Fluctuación cambiaria no realizada	18,244	36,948
Provisiones Bono Ejecutivo	1,269	(1,180)
FFO	101,390	113,120

*FFO calculado de acuerdo a los lineamientos de Amefibra

Balance General

Efectivo

Respecto a la posición de efectivo al 30 de septiembre de 2020 Fibra Nova contaba con \$9.2 millones de pesos.

Capital de Trabajo

Al 30 de septiembre de 2020, las cuentas por cobrar ascendían a \$1.8 millones de pesos y estaban integrada en su totalidad por gastos de mantenimiento, seguros y otros gastos que los inquilinos nos reembolsan bajo nuestros contratos triple neto. Los impuestos por recuperar, principalmente IVA, ascendían a \$35.5 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 30 de septiembre de 2020, el valor de las propiedades de inversión era de \$6,896.6 millones de pesos. De los cuales \$ 176.5 millones corresponden a propiedades en desarrollo principalmente, el centro de ingeniería de Visteon, la tercer fase de Unitec Guadalajara y el desarrollo de las naves industriales shell de los parques industriales en Juárez y Chihuahua.

Deuda

Al 30 de septiembre de 2020, la deuda financiera ascendía a \$2,032.9 millones. De los cuales el 89% corresponde a deuda bancaria denominada en dólares.

	Denominación	Tasa	Vencimiento	Monto
BBVA Bancomer	USD	LIBOR + 2.50%	26.01.2021	111,798
Inbursa	USD	LIBOR + 2.50%	23.10.2020	581,355
Total Deuda Corto Plazo				693,153

	Denominación	Tasa	Vencimiento	Monto
Bancomext	USD	LIBOR + 2.46%	20.03.2027	1,117,990
BBVA Bancomer	Mxn	7.80%	30.09.2026	133,394
BBVA Bancomer	Mxn	8.30%	30.11.2022	57,052
Total Deuda Largo Plazo				1,308,436
- Porción circulante				31,332

*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 septiembre 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

	IIIT20
Efectivo y Equivalente de Efectivo	9,172
IVA por recuperar	35,459
Utilidad de Operación despues Distribuciones*	205,161
Lineas de Credito Disponibles	1,363,948
Pago de intereses*	155,381
Amortización de Capital*	48,742
Gasto de Capital Recurrente*	-
Gasto de Desarrollo*	-
Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda	7.91

*Estimado próximos 6 trimestres

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

	IIIT19	IVT19	IT20	IIT20	IIIT20
Cobertura de Intereses	11.46	12.16	10.02	7.68	7.41
Razón Apalancamiento	22%	27%	48%	43%	43%
Net Asset Value (NAV)	19.38	20.20	19.49	19.96	20.16

	IIIT19	IVT19	IT20	IIT20	IIIT20
Deuda total	983,108	1,278,930	2,227,200	2,010,100	2,032,921
Activos Totales	5,708,419	6,196,224	6,992,124	6,915,077	6,950,375
Apalancamiento (LTV)	17.2%	20.6%	31.9%	29.1%	29.2%

Fondo de Recompra

Al 30 de septiembre de 2020, el fondo de recompra se ubicó en \$0.3 millones de pesos. A esta misma fecha se encontraban 16,859 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 \$ 113,570,000 pesos con un factor \$0.469543888 de pesos por CBFI en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Nova el 13 de agosto 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	0.4695
4T	0.1990	0.3913	0.4193	

Eventos Relevantes:

El 13 de agosto Fibra Nova realizó el pago de distribuciones por un importe total de \$ 113,570,000 pesos con un factor de \$0.469543888 pesos por CBFi en circulación.

El 13 de octubre Fitch Ratings y HR Ratings otorgaron a Fibra Nova la calificación crediticia de AA- y AA+ con perspectiva estable.

Política de Distribuciones:

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

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

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

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

Glosario de términos:

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

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

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

Flujo de la Operación Ajustado AmeFibra: es un indicador de desempeño operativo calculado como la utilidad neta más las depreciaciones y amortizaciones de los activos inmobiliarios, se excluyen los efectos de las utilidades o pérdidas en venta de propiedades, efectos por revaluación de propiedades, impuestos por enajenación de activos inmobiliarios, pérdidas o ganancias cambiarias, cambios en el valor de instrumentos derivados, provisiones de compensaciones a ejecutivos pagados en CBFIs entre otros conceptos definidos por AmeFibra.

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

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

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

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

Conferencia de Resultados 3T20

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

Dirigida por:

Guillermo de Jesus Medrano Artalejo, Director General

Luis Carlos Piñón Reza, Director de Finanzas

Fecha: 29 de octubre 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 septiembre de 2020 y 2019

En miles de pesos

	2019	%	2020	%
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	22,257	0%	9,172	0%
Cuentas por Cobrar	16,120	0%	1,839	0%
Impuestos por recuperar	417	0%	35,459	1%
Pagos anticipados	4,102	0%	2,971	0%
Activo Circulante	42,896	1%	49,441	1%
Mobiliario y Equipo	24	0%	39	0%
Propiedades de Inversión	5,343,238	94%	6,720,068	97%
Propiedades en desarrollo	321,284	6%	176,484	3%
Activos por derechos de uso	-		1,080	0%
Otros activos	977	0%	3,263	0%
Activo No Circulante	5,665,523	99%	6,900,934	99%
Total Activo	5,708,419	100%	6,950,375	100%
Pasivos y Capital Contable				
Prestamos de instituciones financieras	761,346	13%	724,485	10%
Cuentas por pagar	24,465	0%	24,078	0%
Impuestos por pagar	530	0%	1,133	0%
Pasivo Circulante	786,341	14%	749,696	11%
Prestamos de instituciones financieras a largo plazo	221,762	4%	1,308,436	19%
Otros pasivos largo plazo	14,103	0%	14,086	0%
Pasivos por arrendamiento			1,137	
Pasivo No Circulante	235,865	4%	1,323,659	19%
Total Pasivo	1,022,206	18%	2,073,355	30%
Patrimonio Contribuido	3,850,748	67%	3,424,313	49%
Fondo de Recompra	(2,220)	0%	(329)	0%
Utilidades Acumuladas	553,919	10%	1,136,078	16%
Utilidad del Ejercicio	283,766	5%	316,969	5%
Otro Resultado Integral	-	0%	(11)	0%
Capital Contable	4,686,213	82%	4,877,020	70%
Pasivo y Capital	5,708,419	100%	6,950,375	100%

Estados de Resultados Integrales

Por los periodos del tercer trimestre de 2020 y 2019

En miles de pesos

	3T2019	%	3T2020	%
Ingresos				
Ingresos por rentas de periodo	116,931	99.6%	142,309	98.9%
Otros ingresos operativos	505	0.4%	1,522	1.1%
Ingresos Totales	117,436	100.0%	143,831	100.0%
Gastos Operativos				
Gastos administrativos	2,489	2.1%	2,006	1.4%
Gastos operación	572	0.5%	1,872	1.3%
Predial	180	0.2%	233	0.2%
Seguros	169	0.1%	156	0.1%
Otros gastos	-	0.0%	-	0.0%
Total Gastos Operativos	3,410	2.9%	4,267	3.0%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	114,026	97.1%	139,564	97.0%
Servicios de administración de propiedades	8,211	7.0%	8,576	6.0%
Utilidad de Operación	105,815	90.1%	130,988	91.1%
Gasto Financiero	9,236	7.9%	17,666	12.3%
Producto Financiero	(66)	-0.1%	(21)	0.0%
Perdida (utilidad) cambiaria	14,817	12.6%	35,995	25.0%
Revaluacion de Propiedades de Inversión	-	0.0%	(85,900)	-59.7%
Utilidad antes de impuestos	81,828	69.7%	163,248	113.5%
Impuestos	-	0.0%	-	0.0%
Utilidad neta	81,828	69.7%	163,248	113.5%
EBITDA	105,864	90.1%	130,992	91.1%

Estados de Resultados Integrales acumulados

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

En miles de pesos

	2019	%	2020	%
Ingresos				
Ingresos por rentas de periodo	352,126	99.6%	415,210	99.2%
Otros ingresos operativos	1,363	0.4%	3,293	0.8%
Ingresos Totales	353,489	100.0%	418,503	100.0%
Gastos Operativos				
Gastos administrativos	8,074	2.3%	7,453	1.8%
Gastos operación	1,495	0.4%	3,709	0.9%
Predial	538	0.2%	550	0.1%
Seguros	240	0.1%	467	0.1%
Otros gastos	-	0.0%	-	0.0%
Total Gastos Operativos	10,347	2.9%	12,179	2.9%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	343,142	97.1%	406,324	97.1%
Servicios de administración de propiedades	24,655	7.0%	26,831	6.4%
Utilidad de Operación	318,487	90.1%	379,493	90.7%
Gasto Financiero	30,011	8.5%	46,448	11.1%
Producto Financiero	(72)	0.0%	(231)	-0.1%
Perdida (utilidad) cambiaria	4,782	1.4%	236,373	56.5%
Revaluacion de Propiedades de Inversión	-	0.0%	(219,654)	-52.5%
Utilidad antes de impuestos	283,766	80.3%	316,557	75.6%
Impuestos	-	0.0%	(412)	-0.1%
Utilidad neta	283,766	80.3%	316,969	75.7%
EBITDA	318,630	90.1%	379,507	90.7%

Estados de Situación Financiera

Al 30 de septiembre de 2020 y 2019

En miles de dólares

	2019	%	2020	%
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,131	0%	410	0%
Cuentas por Cobrar	819	0%	82	0%
Impuestos por recuperar	21	0%	1,586	1%
Pagos anticipados	208	0%	133	0%
Activo Circulante	2,180	1%	2,211	1%
Mobiliario y Equipo	1	0%	2	0%
Propiedades de Inversión	271,495	94%	300,542	97%
Propiedades en desarrollo	16,325	6%	7,893	3%
Activos por derechos de uso		0%	48	0%
Otros activos	50	0%	146	0%
Activo No Circulante	287,871	99%	308,631	99%
Total Activo	290,050	100%	310,842	100%
Pasivos y Capital Contable				
Prestamos de instituciones financieras	38,685	13%	32,401	10%
Cuentas por pagar	1,243	0%	1,077	0%
Impuestos por pagar	27	0%	51	0%
Pasivo Circulante	39,955	14%	33,529	11%
Prestamos de instituciones financieras a largo plazo	11,268	4%	58,517	19%
Otros pasivos largo plazo	717	0%	630	0%
Pasivos por arrendamiento			51	
Pasivo No Circulante	11,985	4%	59,198	19%
Total Pasivo	51,939	18%	92,727	30%
Patrimonio Contribuido	195,660	67%	153,145	49%
Fondo de Recompra	(113)	0%	(15)	0%
Utilidades Acumuladas	28,145	10%	50,809	16%
Utilidad del Ejercicio	14,729	5%	14,509	5%
Efecto de Conversión	(311)	0%	(333)	0%
Capital Contable	238,111	82%	218,116	70%
Pasivo y Capital	290,050	100%	310,842	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 tercer trimestre de 2020 y 2019

En miles de dólares

	3T2019	%	3T2020	%
Ingresos				
Ingresos por rentas de periodo	5,987	99.6%	6,394	98.9%
Otros ingresos operativos	26	0.4%	69	1.1%
Ingresos Totales	6,013	100.0%	6,462	100.0%
Gastos Operativos				
Gastos administrativos	127	2.1%	90	1.4%
Gastos operación	29	0.5%	84	1.3%
Predial	9	0.2%	10	0.2%
Seguros	9	0.1%	7	0.1%
Otros gastos	-	0.0%	-	0.0%
Total Gastos Operativos	175	2.9%	192	3.0%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	5,838	97.1%	6,270	97.0%
Servicios de administración de propiedades	420	7.0%	386	6.0%
Utilidad de Operación	5,418	90.1%	5,884	91.1%
Gasto Financiero	473	7.9%	789	12.2%
Producto Financiero	(3)	-0.1%	4	0.1%
Perdida (utilidad) cambiaria	727	12.1%	1,592	24.6%
Revaluacion de Propiedades de Inversión	-	0.0%	(3,885)	-60.1%
Utilidad antes de impuestos	4,221	70.2%	7,385	114.3%
Impuestos	-	0.0%	-	0.0%
Utilidad neta	4,221	70.2%	7,385	114.3%
EBITDA	5,420	90.1%	5,885	91.1%

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 30 septiembre de 2020 y 2019

En miles de dólares

	2019	%	2020	%
Ingresos				
Ingresos por rentas de periodo	18,233	99.6%	18,861	99.2%
Otros ingresos operativos	71	0.4%	150	0.8%
Ingresos Totales	18,304	100.0%	19,011	100.0%
Gastos Operativos				
Gastos administrativos	419	2.3%	339	1.8%
Gastos operación	77	0.4%	169	0.9%
Predial	28	0.2%	25	0.1%
Seguros	12	0.1%	21	0.1%
Otros gastos	-	0.0%	-	0.0%
Total Gastos Operativos	536	2.9%	554	2.9%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	17,767	97.1%	18,457	97.1%
Servicios de administración de propiedades	1,278	7.0%	1,221	6.4%
Utilidad de Operación	16,489	90.1%	17,236	90.7%
Gasto Financiero	1,555	8.5%	2,082	11.0%
Producto Financiero	(4)	0.0%	(5)	0.0%
Perdida (utilidad) cambiaria	210	1.1%	9,853	51.8%
Revaluacion de Propiedades de Inversión	-	0.0%	(9,184)	-48.3%
Utilidad antes de impuestos	14,729	80.5%	14,491	76.2%
Impuestos	-	0.0%	(18)	-0.1%
Utilidad neta	14,729	80.5%	14,509	76.3%
EBITDA	16,497	90.1%	17,237	90.7%

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