



FIBRA NOVA®



## Resultados del Segundo Trimestre 2021.

**Chihuahua, Chihuahua, a 20 de julio de 2021** Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver Fiduciario del Fideicomiso F/2870 o Fibra Nova. (BMV: FNOVA) fideicomiso mexicano de infraestructura y bienes raíces dedicado a adquirir, desarrollar, arrendar y administrar propiedades inmobiliarias anuncia sus resultados del 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 ingles) y en términos nominales. Las cifras expresadas en dólares estadounidenses han sido convertidas de conformidad con la IAS 21 salvo donde se indique lo contrario. Adicionalmente, los resultados financieros contenidos en el presente reporte no han sido auditados.

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

### Información Relevante del Segundo Trimestre del 2021:

- El portafolio inmobiliario de Fibra Nova al 30 de junio estaba compuesto por 103 propiedades.
- Al cierre del 2T21 se contaba con un total de 390,619 metros cuadrados de Área Bruta Rentable (ABR) y 1,654 hectáreas del portafolio agroindustrial adquirido en mayo.
- La tasa de ocupación es del 100%.
- Los ingresos totales ascendieron a \$153.1 millones de pesos (\$7.6 millones de dólares).
- El EBITDA ascendió a \$138.0 millones de pesos (\$6.9 millones de dólares).
- El Flujo de Operación (FFO) se ubicó en \$121.8 millones de pesos (\$6.1 millones de dólares).
- Durante el trimestre realizamos una distribución en efectivo por \$111.7 millones de pesos.

## Información Relevante del Trimestre: Indicadores Financieros

	MXN			USD		
	IIT20	IIT21	Var %	IIT20	IIT21	Var %
<b>Ingresos totales</b>	144,439	153,099	6.0%	6,201	7,625	23.0%
<b>Ingresos por rentas</b>	143,619	148,727	3.6%	6,166	7,407	20.1%
<b>Ingreso Operativo Neto (NOI)</b>	140,303	148,802	6.1%	6,024	7,411	23.0%
<i>Margen NOI %</i>	97.1%	97.2%		97.1%	97.2%	
<b>EBITDA</b>	131,184	137,975	5.2%	5,633	6,872	22.0%
<i>Margen EBITDA %</i>	90.8%	90.1%		90.8%	90.1%	
<b>Flujo de Operación (FFO)</b>	113,570	121,802	7.2%	4,878	6,066	24.4%
<b>Distribuciones [1]</b>	113,570	155,256	36.7%	4,878	7,732	58.5%

### Por CBFi:

Distribuciones [1]	0.4695	0.4626	0.0202	0.0230
--------------------	--------	--------	--------	--------

<b>Activo Circulante</b>	53,583	118,795
<b>Propiedades de Inversión</b>	6,857,246	10,125,261
<b>Deuda</b>	2,010,100	2,670,224
<b>Pasivo Total</b>	2,088,141	3,169,585
<b>Patrimonio del Fideicomiso</b>	4,826,936	7,117,241

### CBFis:

CBFI's en Circulación	241,873,024	335,607,770
-----------------------	-------------	-------------

### Indicadores Operativos:

Número de Propiedades	97	103
Área Bruta Rentable (ABR)*	342,737	390,619
Tasa de Ocupación	100%	100%
Plazo promedio de renta remanente	6.8	7.8

[1] Las distribuciones del 2T21 son estimadas en base al FFO calculado.

\* No incluye el portafolio agroindustrial

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

## Comentarios del Director General

Estimados inversionistas

A medida que se recuperan las principales economías del mundo de los efectos económicos de la pandemia, observamos un gran dinamismo y mucha actividad en el mercado, con proyectos importantes de expansión de empresas extranjeras y sobre todo en la industria de transformación que es un sector de gran interés para nosotros, esto nos mantiene muy optimistas de las condiciones del mercado de cara a los próximos meses en los que esperamos poder capitalizar estas oportunidades para incorporar nuevas propiedades a nuestro portafolio. Durante el trimestre anterior anunciamos el desarrollo de dos nuevos inmuebles para empresas extranjeras en Chihuahua y anunciábamos un acuerdo de promesa de compra venta de un inmueble en Ciudad Juárez. el cual ya es una realidad, lo incorporamos durante el segundo trimestre y ha comenzado sus primeros meses de arrendamiento con la empresa trasnacional Electrolux, con estos proyectos nuestro portafolio alcanzó los 391 mil metros cuadrados de ABR, los cuales representaron un incremento solo en el portafolio de dólares superior al 15% contra el segundo trimestre del año pasado. Actualmente, tenemos en puerta otros dos proyectos en el norte de México, los cuales los estaríamos anunciando en las próximas semanas y que nos permitirán fortalecer el portafolio inmobiliario con nuevos contratos en dólares e inquilinos de alta calidad.

Por otro lado, en el mes de abril, obtuvimos la autorización de la Asamblea de Tenedores para diversificar nuestro portafolio hacia el sector agroindustrial, siendo este uno de los sectores de exportación de mayor relevancia para el país. Incorporamos dos inmuebles que suman 1,654 hectáreas y que incluyen un total de 176 mil árboles de Nogal convirtiéndonos en la primer Fibra en México en incorporar inmuebles de estas características a su patrimonio. La adquisición de estas propiedades se llevó a cabo mediante la emisión de alrededor de 93 millones de CBFIs adicionales y permitió mejorar de manera importante la posición financiera de la compañía.

En cuanto a términos financieros logramos cifras sumamente positivas, nuestros ingresos totales alcanzaron los \$153.1 millones de pesos mientras nuestro FFO alcanzó los \$121.8 millones de pesos con un margen del 80% en relación a los ingresos.

Con los resultados alcanzados en estos primeros seis meses del año, y con los proyectos que capitalizaríamos en la segunda mitad del año, estoy convencido que será un año más de éxitos para Fibra Nova.

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

Guillermo Medrano

Director General

## Resultados Operativos

La información presentada en este apartado se determina en base a contratos firmados, pudiendo no coincidir con los resultados financieros por aquellos proyectos que aún no inician operación o se encuentran en proceso de estabilización y cuentan con un contrato de arrendamiento firmado. Las cifras en dólares se manejan a tipo de cambio informativo de 20 pesos por dólar.

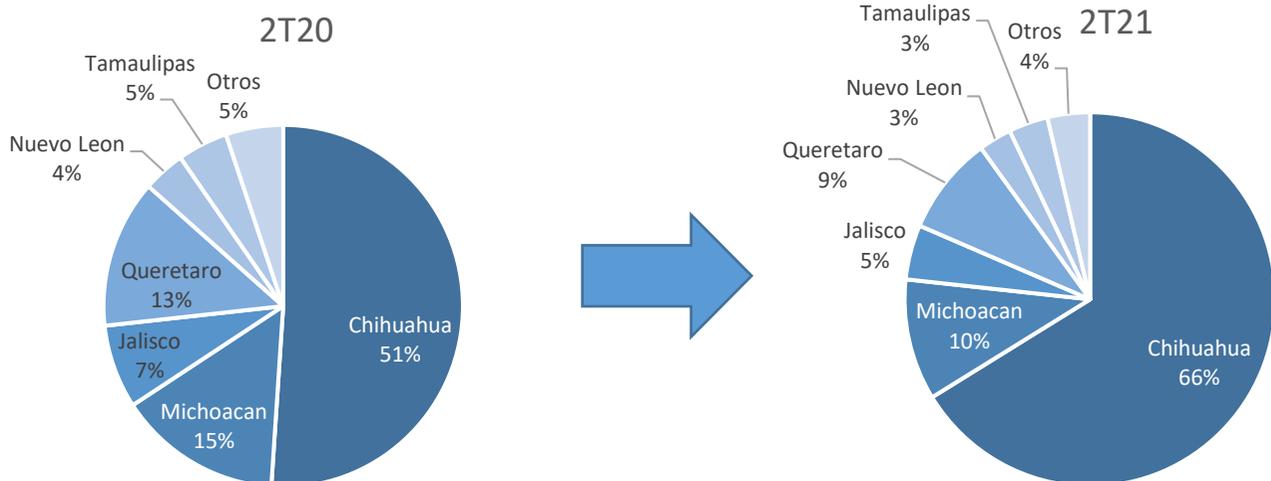
Al 30 de junio de 2021 nuestro portafolio estaba compuesto por 103 propiedades y un total de 390,619 metros cuadrados de ABR y 1,654 hectáreas del portafolio agroindustrial.

### Diversificación geográfica del ingreso

Nuestro portafolio se encuentra diversificado geográficamente de la siguiente forma: el estado de Chihuahua con una mayor concentración al ubicarse en 66.2%, seguido por Michoacán con 10.5%, Querétaro 8.5%, Jalisco con 4.7%, Tamaulipas 3.4% y Nuevo Leon 2.9%.

Portafolio	Propiedades	ABR (m2)	Renta Anualizada*	% Ingresos	Renta Anualizada USD*	% Ocupación	Vigencia contratos
<b>Industrial</b>	18	262,837.2	408,591.2	48.3%	20,429.6	100.0%	5.8
<b>Educativo</b>	3	43,081.8	100,823.1	11.9%	5,041.2	100.0%	6.6
<b>Comercio</b>	65	23,431.2	37,166.4	4.4%	1,858.3	100.0%	5.8
<b>Logística</b>	10	36,345.5	43,824.3	5.2%	2,191.2	100.0%	4.9
<b>Centros Ingeniería</b>	5	24,923.7	83,479.4	9.9%	4,174.0	100.0%	6.6
	<b>101</b>	<b>390,619.4</b>	<b>673,884.4</b>	<b>79.6%</b>	<b>33,694.2</b>	<b>100.0%</b>	<b>6.0</b>
<b>Agroindustrial</b>	2	1,654 ha	172,646.1	20.4%	8,632.3	100.0%	14.8
<b>Total</b>	<b>103</b>		<b>846,530.5</b>	<b>100%</b>	<b>42,326.5</b>	<b>100.0%</b>	<b>7.8</b>

\*miles de pesos

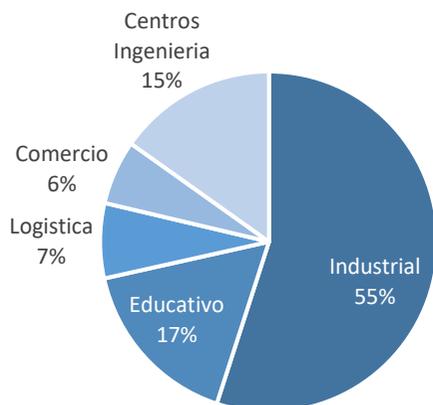


### Distribución por sector o giro

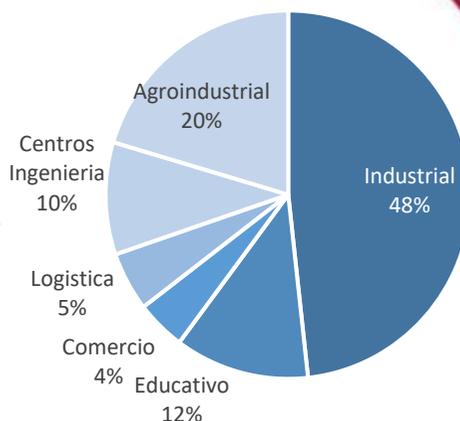
Fibra Nova mantiene una diversificación del ingreso en sectores económicos de alto dinamismo. Al 30 de junio, el portafolio inmobiliario se encontraba distribuido de la siguiente forma: el 48.3% corresponde al sector industrial, 20.4% agroindustrial, 11.9% educativo, centros de ingeniería 9.9%, comercio 4.4% y 5.2% al sector logística.

## Resultados Operativos

2T20



2T21



Portafolio	Propiedades	ABR (m2)	Renta Anualizada*	% Ingresos	Renta Anualizada USD*	% Ocupación	Vigencia contratos
<b>Industrial</b>	18	262,837.2	408,591.2	48.3%	20,429.6	100.0%	5.8
<b>Educativo</b>	3	43,081.8	100,823.1	11.9%	5,041.2	100.0%	6.6
<b>Comercio</b>	65	23,431.2	37,166.4	4.4%	1,858.3	100.0%	5.8
<b>Logistica</b>	10	36,345.5	43,824.3	5.2%	2,191.2	100.0%	4.9
<b>Centros Ingenieria</b>	5	24,923.7	83,479.4	9.9%	4,174.0	100.0%	6.6
	<b>101</b>	<b>390,619.4</b>	<b>673,884.4</b>	<b>79.6%</b>	<b>33,694.2</b>	<b>100.0%</b>	<b>6.0</b>
<b>Agroindustrial</b>	2	1,654 ha	172,646.1	20.4%	8,632.3	100.0%	14.8
<b>Total</b>	<b>103</b>		<b>846,530.5</b>	<b>100%</b>	<b>42,326.5</b>	<b>100.0%</b>	<b>7.8</b>

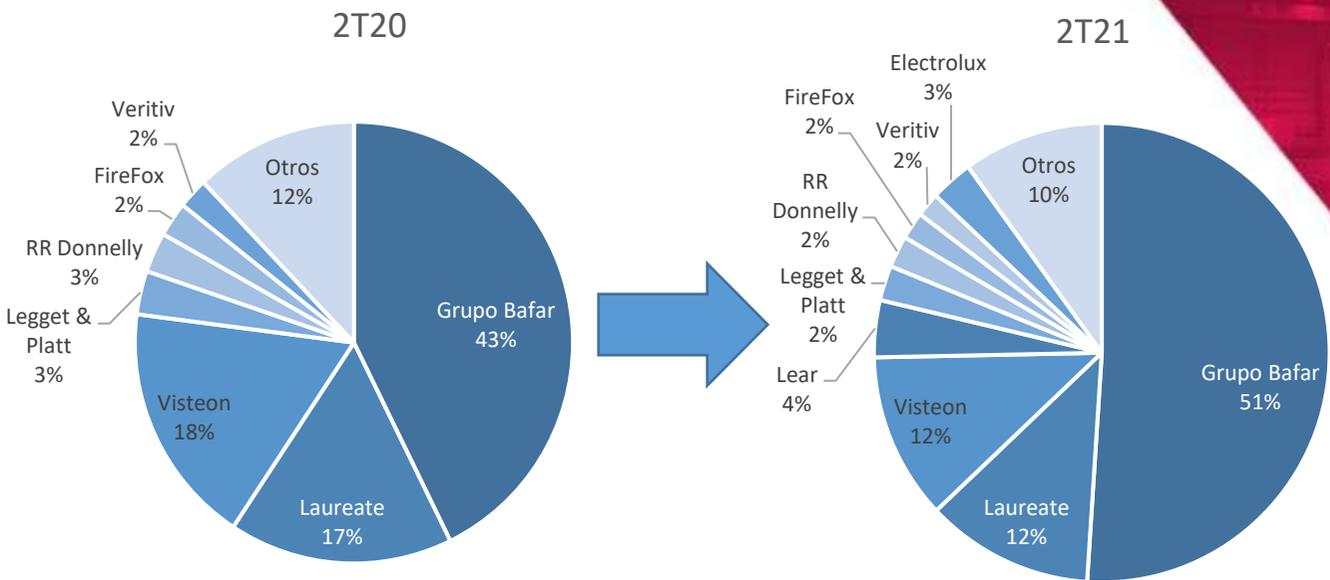
\*miles de pesos

## Composición por clientes principales

Fibra Nova mantiene una amplia diversificación de clientes de alta calidad crediticia mediante contratos con vencimiento promedio de 7.8 años. Al cierre del 2T21, el porcentaje de los ingresos por los principales clientes se muestra a continuación.

Portafolio	Propiedades	Renta Anualizada*	% Ingresos	Renta Anualizada USD*	% Ocupación	Vigencia contratos
<b>Grupo Bafar</b>	76	432,010.5	51.0%	21,600.5	100.0%	9.6
<b>Laureate</b>	3	100,823.1	11.9%	5,041.2	100.0%	6.6
<b>Visteon</b>	6	99,335.9	11.7%	4,966.8	100.0%	8.2
<b>Lear</b>	1	33,973.8	4.0%	1,698.7	100.0%	10.3
<b>Legget &amp; Platt</b>	1	20,774.7	2.5%	1,038.7	100.0%	2.2
<b>RR Donnelly</b>	1	18,896.5	2.2%	944.8	100.0%	0.7
<b>FireFox</b>	1	16,317.6	1.9%	815.9	100.0%	3.7
<b>Veritiv</b>	1	14,334.5	1.7%	716.7	100.0%	3.7
<b>Electrolux</b>	1	25,567.7	3.0%	1,278.4	100.0%	4.6
<b>Merkafon</b>	1	10,415.7	1.2%	520.8	100.0%	0.8
<b>Truper</b>	2	9,929.2	1.2%	496.5	100.0%	4.1
<b>BRP</b>	1	9,121.3	1.1%	456.1	100.0%	1.6
<b>Avant</b>	1	8,164.1	1.0%	408.2	100.0%	4.6
<b>Otros</b>	7	46,866.0	5.5%	2,343.3	100.0%	4.2
<b>Total</b>	<b>103</b>	<b>846,530.5</b>	<b>100.0%</b>	<b>42,326.5</b>	<b>100.0%</b>	<b>7.8</b>

\*miles de pesos

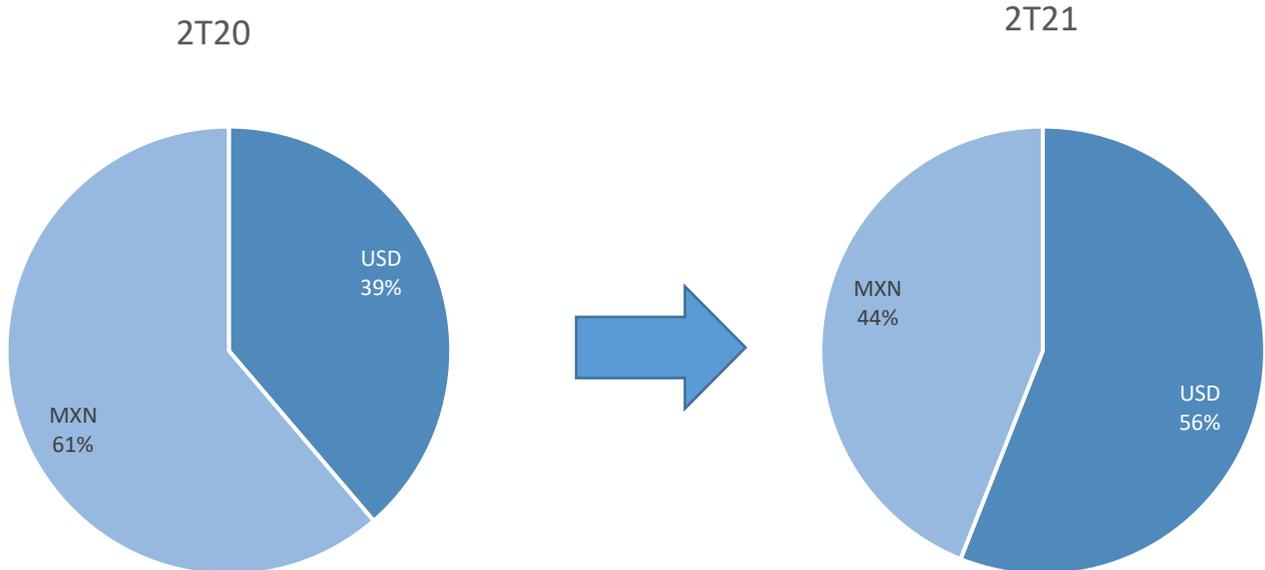


### Rentas en moneda en dólares

Al 30 de junio, el porcentaje de los ingresos denominados en moneda nacional corresponde al 44.0% y el restante 56.0% a ingresos denominados en dólar estadounidense.

Portafolio	Propiedades	Renta Anualizada*	% Ingresos	Renta Anualizada USD*	% Ocupación	Vigencia contratos
<b>USD</b>	23	474,314.5	56.0%	23,715.7	100.0%	8.9
<b>MXN</b>	80	372,216.0	44.0%	18,610.8	100.0%	6.3
<b>Total</b>	<b>103</b>	<b>846,530.5</b>	<b>100.0%</b>	<b>42,326.5</b>	<b>100.0%</b>	<b>7.8</b>

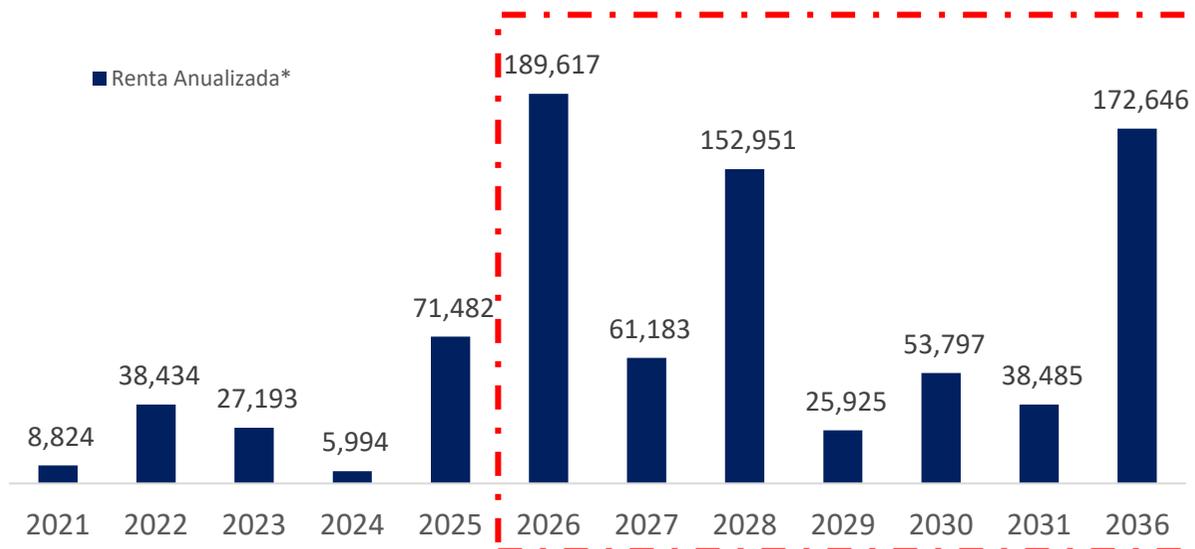
\*miles de pesos



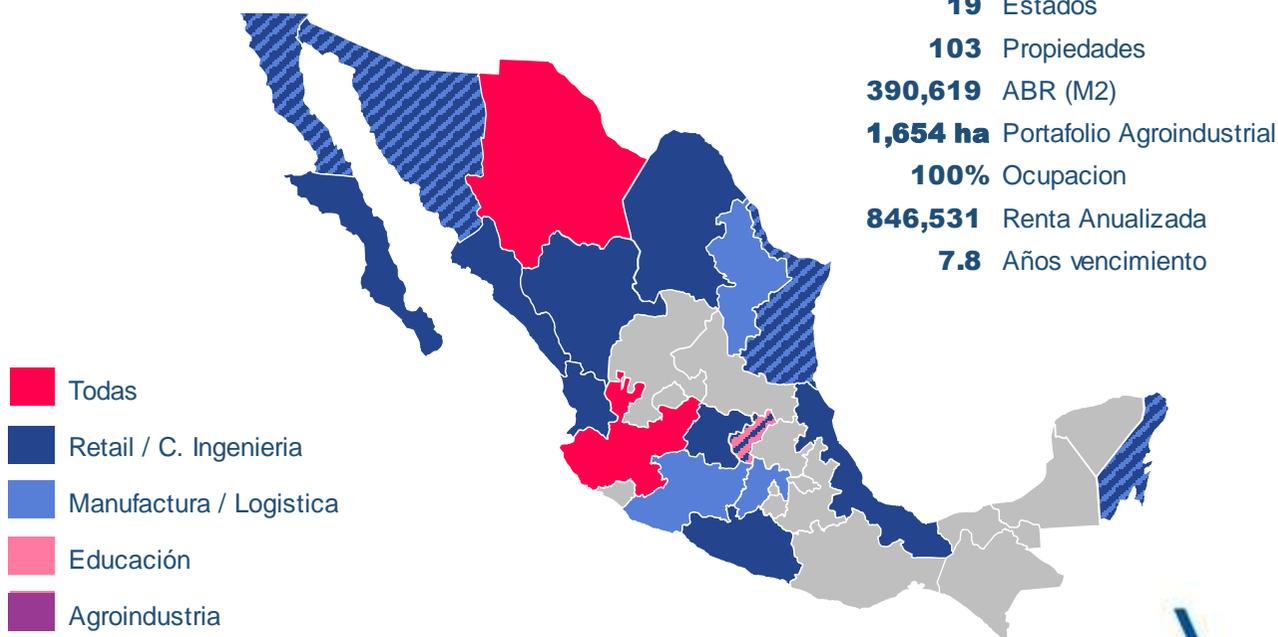
## Vencimiento de contratos de arrendamiento

Tenemos terminaciones de contratos de arrendamiento escalonadas. Al 30 de junio de 2021, no más del 5% de nuestros Contratos de Arrendamiento terminarán en un único año entre el 2021 y el 2025. Así mismo, los contratos de arrendamiento que representan el 82% de las rentas anualizadas cuentan con vencimientos posteriores a 2025.

**82%**



## Portafolio Fibra Nova



# Resultados Financieros

## Ingresos Totales

Los ingresos totales para el segundo trimestre del año fueron \$153.1 millones, de los cuales \$148.7 millones corresponden a ingresos por rentas. Los ingresos totales presentan un incremento del 6% en comparación con los \$144.4 millones reportados al segundo trimestre del año anterior. Este incremento se debe a los arrendamientos del centro de ingeniería de Visteon, la fase 3 de UNITEC y las naves industriales de BWI y Electrolux, los cuales comenzaron en meses posteriores al 2T20. Es importante considerar que el tipo de cambio durante el segundo trimestre del año anterior se encontraba en niveles superiores a los 23 pesos por dólar, lo cual distorsiona el crecimiento real de los ingresos de nuestro portafolio. Los ingresos por rentas de nuestros contratos en dólares presentan un crecimiento del 15% año contra año.

## Gastos de operación y administración

Al segundo 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 por 3.9%.

Los gastos de administración del periodo ascendieron a \$10.9 millones de pesos, presentando así un incremento del 19% en comparación a los \$9.1 millones del mismo periodo del año anterior. De este importe \$4.4 millones de pesos corresponden a gastos cubiertos por Fibra Nova a cuenta de algunos inquilinos los cuales nos fueron reembolsados.

Como consecuencia de lo anterior, la utilidad de operación se coloca en \$137.9 millones de pesos con un margen operativo de 90.1% y un incremento del 5.2% en relación al mismo periodo del año anterior.

## Gasto y Producto Financiero

Los gastos por intereses ascendieron a \$16.6 millones de pesos los cuales presentan un ligero decremento del 2.7% en relación con los \$17.1 millones del 2T21 como consecuencia del tipo de cambio más alto el año anterior.

Finalmente, tuvimos una utilidad cambiaria por \$86.4 millones de pesos generada principalmente por la revaluación de nuestros pasivos bancarios en dólares a medida que en este segundo trimestre del año el tipo de cambio se colocó por debajo de los 20 pesos por dólar.

## Utilidad neta

Por lo anterior, la utilidad neta al segundo trimestre de 2021 se ubicó en \$208.1 millones de pesos.

## EBITDA

Por su parte el EBITDA ascendió en este periodo a \$138.0 millones de pesos con un margen EBITDA de 90.1% en relación a los ingresos totales y presenta un incremento del 5.2% en comparación con los \$131.2 millones del mismo periodo del año anterior.

## NOI

El ingreso operativo neto (NOI) ascendió a \$148.8 millones de pesos con un margen en relación a los ingresos totales del 97.2%. Esto representa un incremento del 6.1% en comparación con los \$140.3 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 \$121.8 millones con un margen FFO de 80% y un incremento del 7.2% en relación al mismo trimestre del año anterior.

	IIT20	IIT21
<b>Utilidad neta</b>	<b>219,962</b>	<b>208,077</b>
Depreciación y amortización	5	29
Utilidad Venta de propiedades	-	-
Revaluación de propiedades	70,946	-
Fluctuación cambiaria no realizada	(177,725)	(86,415)
Provisiones Bono Ejecutivo	382	111
Otros efectos	-	-
<b>FFO</b>	<b>113,570</b>	<b>121,802</b>

\*FFO calculado de acuerdo a los lineamientos de AmeFibra

## Balance General

### Efectivo

Respecto a la posición de efectivo, al 30 de junio de 2021 Fibra Nova contaba con \$26.5 millones de pesos.

### Capital de Trabajo

Al 30 de junio de 2021, las cuentas por cobrar a clientes ascendían a \$3.4 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 \$85.3 millones de pesos.

### Propiedades de inversión y otros activos no circulantes

Al 30 de junio de 2021, el valor de las propiedades de inversión era de \$10,125.3 millones de pesos. De los cuales \$ 545.9 millones corresponden a propiedades en desarrollo. Durante el trimestre incorporamos el portafolio agroindustrial por 2 mil millones de pesos, el inmueble de Electrolux en Juárez y los desarrollos de la nave industrial para Lear Corporation y el centro de ingeniería para Visteon en Chihuahua.

### Deuda Bancaria

Al 30 de junio de 2021, la deuda bancaria ascendía a \$2,670.2 millones. De los cuales el 78% corresponde a deuda bancaria denominada en dólares.

	Denominación	Tasa	Garantía	Vencimiento	Monto
BBVA Bancomer	USD	LIBOR + 2.15%	No	31.07.2021	99,079
Inbursa	USD	LIBOR + 2.15%	No	30.07.2021	505,300
<b>Total Deuda Corto Plazo</b>					<b>604,379</b>
	Denominación	Tasa	Garantía	Vencimiento	Monto
Bancomext	USD	LIBOR + 2.46%	Si	20.03.2027	990,785
Bancomext	USD	2.85%	Si	28.03.2028	576,637
Scotiabank	USD	3.50%	Si	26.12.2025	291,158
BBVA Bancomer	Mxn	7.80%	Si	30.09.2026	139,857
BBVA Bancomer	Mxn	8.30%	Si	30.11.2022	67,408
<b>Total Deuda Largo Plazo</b>					<b>2,065,845</b>
- Porción circulante					61,278

\*Cifras expresadas en miles de pesos

### *Prestamos Partes Relacionadas*

Al 30 de junio de 2021, se contaba con una deuda por \$421.2 millones de pesos con Vextor Activo SOFOM por dos préstamos, el primero por \$12.1 millones de dólares a tasa LIBOR + 2% y el segundo por \$181.3 millones de pesos a TIIE +1.25%.

	Denominación	Tasa	Garantía	Vencimiento	Monto
Vextor Activo SOFOM	MXN	TIIE + 1.25%	No	31.12.2021	181,287
Vextor Activo SOFOM	USD	LIBOR + 2.00%	No	31.12.2021	239,925
<b>Total Deuda Vextor</b>					<b>421,213</b>

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

- Razón cobertura de pago: El flujo de rentas sobre la amortización de capital y pago de intereses ordinarios no deberá ser menor a 1.25.
- Razón de apalancamiento: Mantener durante la vigencia del contrato una relación de pasivo total a capital contable (Pasivo Total / Capital Contable) no mayor a 3.85.
- Índice de Apalancamiento máximo: El índice de apalancamiento deberá ser menor o igual a 50%.
- Cobertura de servicio de deuda: Mantener un índice de cobertura de deuda igual o mayor a 1.25.
- Cobertura de intereses: Mantener durante la vigencia del contrato una relación de utilidad operativa más depreciación del ejercicio (UAFIR) a gastos financieros netos (UAFIR / Gastos Financieros netos) no menor a 1.6.
- Cobertura de Interés a 12 meses: Mantener una relación de UAFIRDA últimos 12 meses a gasto financiero últimos 12 meses no menor a 3.5 veces.

Al 30 de junio de 2021, Fibra Nova se encontraba en cumplimiento de sus obligaciones financieras estipuladas en sus contratos de crédito y de los indicadores financieros estipulados en la circular única de emisoras y los lineamientos de endeudamiento aprobados por la Asamblea de Tenedores.

## Índice de Cobertura

	IIT21
Efectivo y Equivalente de Efectivo	26,525
IVA por recuperar	85,306
Utilidad de Operación despues Distribuciones*	258,621
Lineas de Credito Disponibles	3,190,070
Pago de intereses*	119,479
Amortización de Capital*	136,692
<b>Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda</b>	<b>13.90</b>

\*Estimado próximos 6 trimestres

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

	IIT20	IIIT20	IVT20	IT21	IIT21
<b>Cobertura de Intereses</b>	7.68	7.41	7.76	8.47	8.30
<b>Razón Apalancamiento</b>	43%	43%	38%	45%	45%
<b>Net Asset Value (NAV)</b>	19.96	20.16	21.17	21.54	21.21

	IIT20	IIIT20	IVT20	IT21	IIT21
<b>Deuda total</b>	2,010,100	2,032,921	1,941,306	2,255,766	3,091,437
<b>Activos Totales</b>	6,915,077	6,950,375	7,087,404	7,575,229	10,286,826
<b>Apalancamiento (LTV)</b>	29.1%	29.2%	27.4%	29.8%	30.1%

### *Patrimonio Contribuido*

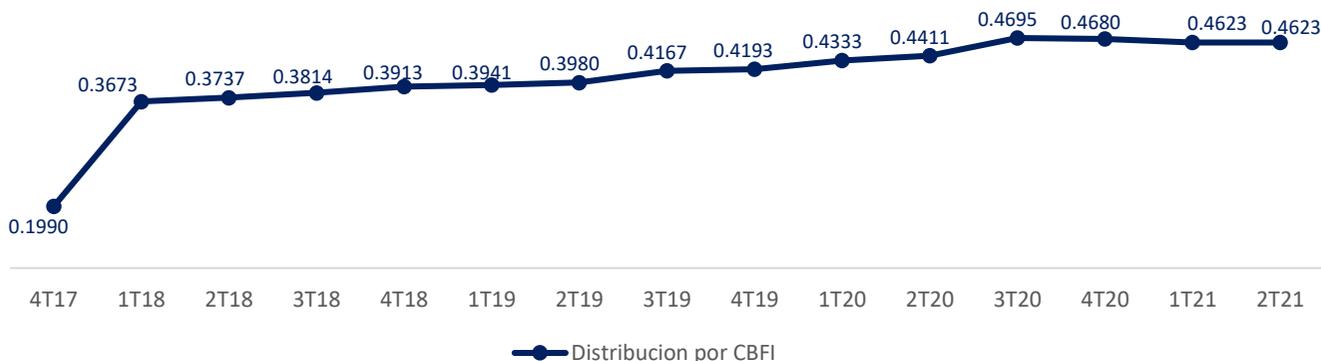
La Asamblea de Tenedores en sesión del 21 de abril de 2021 aprobó la emisión de 93,849,986 CBFIs con derecho de preferencia para los Tenedores actuales a un precio por certificado de \$19.50. Los recursos obtenidos de esta nueva emisión fueron utilizados para adquirir el portafolio agroindustrial.

### *Fondo de Recompra*

Al 30 de junio de 2021, el fondo de recompra se ubicó en \$2.7 millones de pesos. A esta misma fecha se encontraban 152,957 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 \$ 111,744,000 pesos con un factor de \$0.462255779744 pesos por CBFi en circulación. Esta distribución fue pagada en efectivo por Fibra Nova el 11 de mayo de 2021.



## Eventos Relevantes:

El 5 de abril la Asamblea General de Tenedores ratificó el límite de endeudamiento y el índice de cobertura del servicio de la deuda, por lo cual el Fideicomiso mantendrá los mismos límites que se estipulaban en la CUE. Límite de endeudamiento 50% e índice cobertura de deuda 1.0 veces.

El 18 de mayo incorporamos un portafolio inmobiliario de 1,654 hectáreas bajo la modalidad Sale & Lease Back con una empresa del sector agroalimentario, con un contrato de arrendamiento triple neto (NNN) denominado en dólares a un plazo de 15 años, con incrementos anuales y garantía corporativa.

Esta transacción fue autorizada por la Asamblea de Tenedores el pasado 21 de abril 2021 acompañada de una nueva emisión de certificados bursátiles inmobiliarios (CBFis) con derecho de preferencia para los tenedores actuales. La valuación del inmueble realizado por la firma internacional CBRE arrojó un valor de 2 mil millones de pesos menos deuda por \$954 millones de pesos, el valor neto fue pagado en CBFis.

El contrato de arrendamiento incluye dos propiedades; una ubicada al sur de la ciudad de Chihuahua con 1,071 hectáreas y la otra al norte de la misma ciudad con 563 hectáreas. Ambas propiedades incluyen un total de 176 mil árboles de Nogal. Las propiedades cuentan con toda la infraestructura eléctrica, gas natural y una amplia red de pozos registrados para la extracción de agua, sistemas de riego de alta tecnología.

## 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 2T21

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

### Dirigida por:

Guillermo de Jesus Medrano Artalejo, Director General

Luis Carlos Piñón Reza, Director de Finanzas

**Fecha:** 28 de julio 2021

**Hora:** 6:00 pm (Hora de Ciudad de México)

### Número de marcación:

E.E.U.U: 1 888 820 0419

México: 01 55 2881 4600 ó 01 55 2881 4601

Código acceso: 229638



## Estados de Situación Financiera

Al 30 de junio de 2021 y 2020

En miles de pesos

	2020	%	2021	%
<b>Activos</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	3,859	0%	26,525	0%
Cuentas por Cobrar	7,187	0%	3,423	0%
Impuestos por recuperar	40,126	1%	85,306	1%
Pagos anticipados	2,411	0%	3,541	0%
<b>Activo Circulante</b>	<b>53,583</b>	<b>1%</b>	<b>118,795</b>	<b>1%</b>
Mobiliario y Equipo	28	0%	1,032	0%
Propiedades de Inversión	6,727,966	97%	9,579,359	93%
Propiedades en desarrollo	129,280	2%	545,902	5%
Activos por derechos de uso	1,095		1,035	0%
Otros activos	3,125	0%	40,703	0%
<b>Activo No Circulante</b>	<b>6,861,494</b>	<b>99%</b>	<b>10,168,031</b>	<b>99%</b>
<b>Total Activo</b>	<b>6,915,077</b>	<b>100%</b>	<b>10,286,826</b>	<b>100%</b>
<b>Pasivos y Patrimonio</b>				
Prestamos de instituciones financieras	654,902	9%	665,657	6%
Cuentas por pagar	62,363	1%	480,292	5%
Impuestos por pagar	1,052	0%	158	0%
<b>Pasivo Circulante</b>	<b>718,317</b>	<b>10%</b>	<b>1,146,107</b>	<b>11%</b>
Prestamos de instituciones financieras a largo plazo	1,355,198	20%	2,004,567	19%
Otros pasivos largo plazo	13,483	0%	17,794	0%
Pasivos por arrendamiento	1,143	0%	1,117	0%
<b>Pasivo No Circulante</b>	<b>1,369,824</b>	<b>20%</b>	<b>2,023,478</b>	<b>20%</b>
<b>Total Pasivo</b>	<b>2,088,141</b>	<b>30%</b>	<b>3,169,585</b>	<b>31%</b>
Patrimonio Contribuido	3,537,883	51%	4,900,530	48%
Fondo de Recompra	(735)	0%	(2,665)	0%
Utilidades Acumuladas	1,136,078	16%	1,810,358	18%
Utilidad del Ejercicio	153,721	2%	409,035	4%
Otro Resultado Integral	(11)	0%	(17)	0%
<b>Patrimonio del Fideicomiso</b>	<b>4,826,936</b>	<b>70%</b>	<b>7,117,241</b>	<b>69%</b>
<b>Pasivo y Patrimonio del Fideicomiso</b>	<b>6,915,077</b>	<b>100%</b>	<b>10,286,826</b>	<b>100%</b>

## Estados de Resultados Trimestral

Por los periodos del 1 de abril al 30 de junio de 2021 y 2020

En miles de pesos

	2T2020	%	2T2021	%
<b>Ingresos</b>				
Ingresos por rentas de periodo	143,619	99.4%	148,727	97.1%
Otros ingresos operativos	820	0.6%	4,372	2.9%
<b>Ingresos Totales</b>	<b>144,439</b>	<b>100.0%</b>	<b>153,099</b>	<b>100.0%</b>
<b>Gastos Operativos</b>				
Gastos operación	4,136	2.9%	4,297	2.8%
<b>Total Gastos Operativos</b>	<b>4,136</b>	<b>2.9%</b>	<b>4,297</b>	<b>2.8%</b>
<b>Ingreso Operativo Neto (NOI)</b>	<b>140,303</b>	<b>97.1%</b>	<b>148,802</b>	<b>97.2%</b>
Gastos por cuenta del inquilino	820	0.6%	4,372	2.9%
Servicios de administración	8,304	5.7%	6,484	4.2%
<b>Utilidad de Operación</b>	<b>131,179</b>	<b>90.8%</b>	<b>137,946</b>	<b>90.1%</b>
Gasto Financiero	17,078	11.8%	16,617	10.9%
Producto Financiero	(210)	-0.1%	(334)	-0.2%
Perdida (utilidad) cambiaria	(176,185)	-122.0%	(86,414)	-56.4%
Revaluación de Propiedades de Inversión	70,946	49.1%	-	0.0%
<b>Utilidad antes de impuestos</b>	<b>219,550</b>	<b>152.0%</b>	<b>208,077</b>	<b>135.9%</b>
Impuestos	(412)	-0.3%	-	0.0%
<b>Utilidad neta</b>	<b>219,962</b>	<b>152.3%</b>	<b>208,077</b>	<b>135.9%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>131,184</b>	<b>90.8%</b>	<b>137,975</b>	<b>90.1%</b>

## Estados de Resultados Acumulado

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

En miles de pesos

	2020	%	2021	%
<b>Ingresos</b>				
Ingresos por rentas de periodo	272,901	99.4%	291,761	98.2%
Otros ingresos operativos	1,771	0.6%	5,426	1.8%
<b>Ingresos Totales</b>	<b>274,672</b>	<b>100.0%</b>	<b>297,187</b>	<b>100.0%</b>
<b>Gastos Operativos</b>				
Gastos operación	7,912	2.9%	8,507	2.9%
<b>Total Gastos Operativos</b>	<b>7,912</b>	<b>2.9%</b>	<b>8,507</b>	<b>2.9%</b>
<b>Ingreso Operativo Neto (NOI)</b>	<b>266,760</b>	<b>97.1%</b>	<b>288,680</b>	<b>97.1%</b>
Gastos por cuenta del inquilino	1,771	0.6%	5,426	1.8%
Servicios de administración	16,484	6.0%	13,644	4.6%
<b>Utilidad de Operación</b>	<b>248,505</b>	<b>90.5%</b>	<b>269,610</b>	<b>90.7%</b>
Gasto Financiero	28,782	10.5%	32,153	10.8%
Producto Financiero	(210)	-0.1%	(418)	-0.1%
Perdida (utilidad) cambiaria	200,378	73.0%	(21,161)	-7.1%
Revaluacion de Propiedades de Inversión	(133,754)	-48.7%	(149,999)	-50.5%
<b>Utilidad antes de impuestos</b>	<b>153,309</b>	<b>55.8%</b>	<b>409,035</b>	<b>137.6%</b>
Impuestos	(412)	-0.1%	-	0.0%
<b>Utilidad neta</b>	<b>153,721</b>	<b>56.0%</b>	<b>409,035</b>	<b>137.6%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>248,515</b>	<b>90.5%</b>	<b>269,665</b>	<b>90.7%</b>

## Estados de Situación Financiera

Al 30 de junio de 2021 y 2020

En miles de dólares

	2020	%	2021	%
<b>Activos</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	167	0%	1,339	0%
Cuentas por Cobrar	311	0%	173	0%
Impuestos por recuperar	1,735	1%	4,305	1%
Pagos anticipados	104	0%	179	0%
<b>Activo Circulante</b>	<b>2,316</b>	<b>1%</b>	<b>5,995</b>	<b>1%</b>
Mobiliario y Equipo	1	0%	52	0%
Propiedades de Inversión	290,845	97%	483,423	93%
Propiedades en desarrollo	5,589	2%	27,549	5%
Activos por derechos de uso	47	0%	52	0%
Otros activos	135	0%	2,054	0%
<b>Activo No Circulante</b>	<b>296,617</b>	<b>99%</b>	<b>513,130</b>	<b>99%</b>
<b>Total Activo</b>	<b>298,933</b>	<b>100%</b>	<b>519,125</b>	<b>100%</b>
<b>Pasivos y Patrimonio</b>				
Prestamos de instituciones financieras	28,311	9%	33,592	6%
Cuentas por pagar	2,696	1%	24,238	5%
Impuestos por pagar	45	0%	8	0%
<b>Pasivo Circulante</b>	<b>31,052</b>	<b>10%</b>	<b>57,838</b>	<b>11%</b>
Prestamos de instituciones financieras a largo plazo	58,584	20%	101,161	19%
Otros pasivos largo plazo	583	0%	898	0%
Pasivos por arrendamiento	49		56	
<b>Pasivo No Circulante</b>	<b>59,216</b>	<b>20%</b>	<b>102,115</b>	<b>20%</b>
<b>Total Pasivo</b>	<b>90,269</b>	<b>30%</b>	<b>159,953</b>	<b>31%</b>
Patrimonio Contribuido	152,939	51%	247,305	48%
Fondo de Recompra	(32)	0%	(134)	0%
Utilidades Acumuladas	49,112	16%	91,360	18%
Utilidad del Ejercicio	7,124	2%	20,072	4%
Efecto de Conversión	(479)	0%	570	0%
<b>Patrimonio del Fideicomiso</b>	<b>208,665</b>	<b>70%</b>	<b>359,172</b>	<b>69%</b>
<b>Pasivo y Patrimonio del Fideicomiso</b>	<b>298,933</b>	<b>100%</b>	<b>519,125</b>	<b>100%</b>

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

## Estados de Resultados Trimestral

Por los periodos del 1 de abril al 30 de junio de 2021 y 2020

En miles de dólares

	2T2020	%	2T2021	%
<b>Ingresos</b>				
Ingresos por rentas de periodo	6,166	99.4%	7,407	97.1%
Otros ingresos operativos	35	0.6%	218	2.9%
<b>Ingresos Totales</b>	<b>6,201</b>	<b>100.0%</b>	<b>7,625</b>	<b>100.0%</b>
<b>Gastos Operativos</b>				
Gastos operación	177	2.9%	214	2.8%
<b>Total Gastos Operativos</b>	<b>177</b>	<b>2.9%</b>	<b>214</b>	<b>2.8%</b>
<b>Ingreso Operativo Neto (NOI)</b>	<b>6,024</b>	<b>97.1%</b>	<b>7,411</b>	<b>97.2%</b>
Gastos por cuenta del inquilino	35	0.6%	218	2.9%
Servicios de administración de propiedades	356	5.7%	323	4.2%
<b>Utilidad de Operación</b>	<b>5,633</b>	<b>90.8%</b>	<b>6,870</b>	<b>90.1%</b>
Gasto Financiero	733	11.8%	828	10.9%
Producto Financiero	(9)	-0.1%	(17)	-0.2%
Perdida (utilidad) cambiaria	(7,608)	-122.7%	(4,276)	-56.1%
Revaluacion de Propiedades de Inversión	3,130	50.5%	-	0.0%
<b>Utilidad antes de impuestos</b>	<b>9,387</b>	<b>151.4%</b>	<b>10,335</b>	<b>135.5%</b>
Impuestos	(18)	-0.3%	-	0.0%
<b>Utilidad neta</b>	<b>9,405</b>	<b>151.7%</b>	<b>10,335</b>	<b>135.5%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>5,633</b>	<b>90.8%</b>	<b>6,872</b>	<b>90.1%</b>

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

## Estados de Resultados Acumulado

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

En miles de dólares

	2020	%	2021	%
<b>Ingresos</b>				
Ingresos por rentas de periodo	12,467	99.3%	14,397	98.2%
Otros ingresos operativos	82	0.7%	269	1.8%
<b>Ingresos Totales</b>	<b>12,549</b>	<b>100.0%</b>	<b>14,666</b>	<b>100.0%</b>
<b>Gastos Operativos</b>				
Gastos operación	362	2.9%	420	2.9%
<b>Total Gastos Operativos</b>	<b>362</b>	<b>2.9%</b>	<b>420</b>	<b>2.9%</b>
<b>Ingreso Operativo Neto (NOI)</b>	<b>12,187</b>	<b>97.1%</b>	<b>14,246</b>	<b>97.1%</b>
Gastos por cuenta del inquilino	81	0.6%	268	1.8%
Servicios de administración de propiedades	754	6.0%	674	4.6%
<b>Utilidad de Operación</b>	<b>11,351</b>	<b>90.5%</b>	<b>13,304</b>	<b>90.7%</b>
Gasto Financiero	1,293	10.3%	1,587	10.8%
Producto Financiero	(9)	-0.1%	(21)	-0.1%
Perdida (utilidad) cambiaria	8,261	65.8%	(1,065)	-7.3%
Revaluacion de Propiedades de Inversión	(5,299)	-42.2%	(7,237)	-49.3%
<b>Utilidad antes de impuestos</b>	<b>7,106</b>	<b>56.6%</b>	<b>20,039</b>	<b>136.6%</b>
Impuestos	(18)	-0.1%	-	0.0%
<b>Utilidad neta</b>	<b>7,124</b>	<b>56.8%</b>	<b>20,039</b>	<b>136.6%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>11,352</b>	<b>90.5%</b>	<b>13,306</b>	<b>90.7%</b>

**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](mailto:lpinon@fibra-nova.com)

Relación con Inversionistas  
[investor@fibra-nova.com](mailto: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](http://www.fibra-nova.com)