

14/feb/2023



**FNOVA**

**Rating Fitch  
AA- estable (mx)**

Fibra Nova es una fibra inmobiliaria diversificada en los sectores industrial, logística, educativo, comercial y agroindustrial, con un ABR de 527.7 mil m<sup>2</sup> y 1,654 hectáreas. Al 30 de junio de 2022 su portafolio incluyó 110 propiedades en 20 estados de la República Mexicana

**Evento Relevante (Fuente: EMISNET BMV)  
13 de febrero de 2023**

FNOVA17. Banco Actinver S.A., Institución de Banca Múltiple, grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, anuncia que, de acuerdo a su política de Distribución, pagará una distribución en efectivo correspondiente a reembolso de capital del trimestre de octubre a diciembre de 2022, por un monto total de \$194,819,000 (ciento noventa y cuatro millones ochocientos diecinueve mil pesos 00/100 MN), cantidad que entre el total de los 335,560,456 CBFIs en circulación equivale a \$0.58057794 por CBFi.

El pago de la distribución en efectivo correspondiente al cuarto trimestre de 2022 se hará en una sola exhibición y se efectuará el día 21 de febrero de 2023.

El ex derecho se aplica el 17 de febrero de 2023.

El registro se hará el 20 de febrero de 2023.

**En oct'22 Fitch ratificó su rating en AA- con Perspectiva Estable en escala nacional**

**1. Rating AA-** Las calificaciones se fundamentan en el portafolio de activos diversificado, con contratos a largo plazo y tasas de ocupación altas. También reflejan el perfil financiero moderado con márgenes EBITDA altos y apalancamiento neto (deuda neta a EBITDA), esperado en el mediano plazo de alrededor a 5.0 veces (x).

**2. Portafolio con Ingresos Estables:** Contratos de arrendamiento de largo plazo con una vida remanente promedio de 7.8 años le permiten estabilidad de ingresos a Fibra Nova. En los contratos, el arrendatario cubre los gastos de predial, seguro y mantenimiento. Estos son pactados con clientes que cuentan con calidad crediticia sólida, usualmente con garantías corporativas de empresas internacionales. Al cierre del 30 de junio de 2022, Fibra Nova contaba con 110 propiedades que equivalen a 527.7 mil metros cuadrados (m<sup>2</sup>) y 1,654 hectáreas de área bruta rentable (ABR).

**3. Fuertes Márgenes Operativos:** Fibra Nova registró márgenes de EBITDA por arriba del de empresas comparables debido a su estructura corporativa, la naturaleza de los contratos y por su estrategia de construcción de propiedades built to suit. Las actividades de administración y asesoría se realizan de manera interna, lo cual le permite mantener una estructura de costos bajos y generar eficiencias y economías de escala.

**4. Desapalancamiento Gradual hacia 2023:** Las proyecciones del caso base de calificación de Fitch estiman que el apalancamiento neto permanecerá por arriba de 6.0x en 2022 (2021: 7.2x), que se considera alto para el nivel de calificación. Fitch estima que esta métrica será cercana a 5.0x en el mediano plazo conforme Fibra Nova despliegue su plan de inversión de capital y los desarrollos nuevos contribuyan al EBITDA.

**5. Propiedades Enfocadas en el Sector Industrial:** Fibra Nova se especializa en desarrollar y arrendar propiedades industriales principalmente en el norte de México. Fitch espera que la demanda del espacio industrial continúe alta en el mediano plazo, debido a un costo menor de mano de obra y a la ubicación estratégica del país que acerca a las empresas al mercado del consumidor final. Fitch proyecta que Fibra Nova continuará con una demanda de 100% durante el horizonte de calificación. La compañía cuenta con reservas de tierra por 812 mil m<sup>2</sup> en mercados principales como Ciudad Juárez, lo que le permitiría cubrir parte de la demanda del sector.

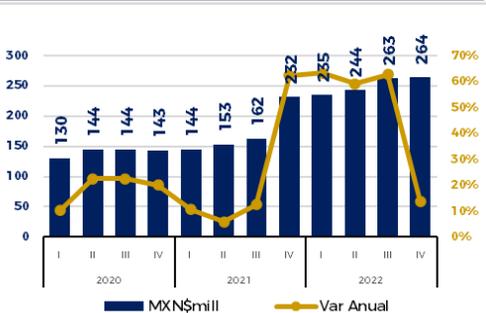
**Factores de Riesgo (Fuente: Fitch)**

**1. Limitación de la calificación.** Las calificaciones están limitadas por la concentración de ingresos por propiedades, inquilinos y por geografía. Mitigantes para este factor incluyen la calidad buena de los inquilinos y las garantías corporativas contenidas en los contratos.

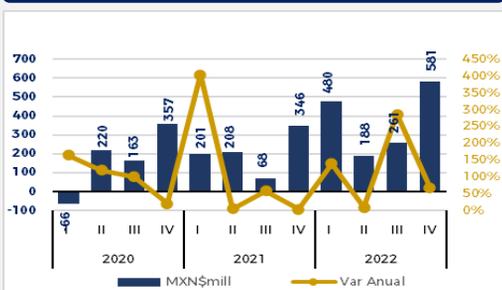
**2. Concentración de Ingresos:** Fitch considera que Fibra Nova presenta una granularidad limitada en su portafolio dada la concentración por propiedad, geográfica e inquilino cuando se compara con sus pares. Se estima que la compañía logrará una diversificación mayor de su portafolio en la medida en que ejecute su plan de crecimiento. En términos de concentración de ingresos, al 30 de junio de 2022 las 10 propiedades principales concentraron alrededor de 54.8% de los ingresos anualizados (junio 2021: 60.2%). A la misma fecha, alrededor de 61.6% de los ingresos anualizados se generan en Chihuahua, 8.5% en Michoacán y 7.7% en Sonora.

Contacto Indexity: [contacto@indexity.mx](mailto:contacto@indexity.mx)

**Ingresos Netos**



**Utilidad Neta**



## Desempeño con la BMV

IPC

52,663.12 -0.73% (-387.71)

Estudios Mis listas

Fuente: hubinfo

Comparar 1



## Disclaimer:

El presente documento y la información que se señala en el mismo emana de fuentes públicas por lo que se emite únicamente para fines informativos y no constituye una recomendación de inversión. Todas las personas que tengan acceso al mismo, deberán remitirse y leer el prospecto de información al público inversionista, el folleto informativo, los documentos clave de inversión, o cualquier otra información o documentación de carácter público para conocer, de manera enunciativa mas no limitativa, todas las características de los valores, la emisión, los factores de riesgo del mismo, o de la emisora o valores correspondientes. Asimismo, la información contenida en este documento es indicativa y no necesariamente exhaustiva, aunque refleja la postura u opinión de Indexity, S.A. de C.V., misma que se emite con carácter personal y no así en representación de cualquier asociación gremial, entidad o institución financiera.

Se advierte que las opiniones resultantes en el contenido de presente documento derivaron de un proceso analítico, utilizando información pública del desempeño financiero de la (s) compañías y/o valores colocados y/o registrados en alguna bolsa de valores o en algún instituto para el depósito de valores o sociedad que haga dichas funciones, por lo que, deben ser entendidas como una manifestación de una opinión individual e independiente, sin perjuicio de lo anterior, Indexity, S.A. de C.V. se reserva el derecho de cambiar su opinión en cualquier momento sin asumir responsabilidad alguna al respecto.

En caso de que en este documento se utilicen vocablos tales como "intenta", "anticipa", "cree", "considera", "podría", "estima", "espera", "pronostica", "pretende", "puede", "planea", "potencial", "predice", "busca", "debería", "será" así como, expresiones similares u homólogas tendrán el único propósito de identificar las mencionadas estimaciones futuras, por lo que, Indexity, S.A. de C.V., no asumen obligación de actualizar estimaciones futuras. Es de advertir que, las proyecciones han sido preparadas y tienen un propósito meramente ilustrativo e informativo, y no constituyen un pronóstico de cualquier índole.

Nuestra información emplea, de manera enunciativa más no limitativa datos: públicos, históricos, financieros, contables, sectoriales, tendencias, capacidad de administración, eventos relevantes, entre otros, que ayudan al conocimiento de la compañía/emisión/estructura, de que se trate, así como los elementos que intervienen en el comportamiento del instrumento cotizado y/o registrado en alguna bolsa de valores o cualquier otra entidad y difundidos por medios masivos de comunicación incluidos los referentes a la red mundial (Internet), sin exigencia de comprobación.

Todas nuestras opiniones y comentarios, se basan única y exclusivamente en las características de la entidad y/o emisora, estructura, emisión y/u operación, que se trate, con independencia de cualquier actividad de negocio diferente a la presentada o informada públicamente de la emisora o sus accionistas.

La información y/u opiniones emitidas y publicadas no constituyen recomendaciones para invertir, comprar, vender, mantener algún instrumento de inversión, definir una estrategia de inversión, legal o fiscal o suscribir ninguna clase de valores o bien para la realización de operaciones específicas, asimismo, no implica por ningún motivo la certificación sobre la bondad del valor (es) o la solvencia del emisor (es) así como tampoco para llevar a cabo ningún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con nuestro proceso de análisis, derivado de algún evento conocido públicamente. En consecuencia, el inversionista o la persona que tenga acceso al presente documento deberá adoptar sus propias decisiones de inversión sujeto a su perfil de inversión o de riesgo, teniendo en cuenta dichas circunstancias y procurando obtener el asesoramiento específico y especializado de personas autorizadas para tales fines, sin responsabilidad alguna para Indexity, S.A. de C.V.

El análisis, opiniones y publicaciones que se presentan están basadas y construidas con fuentes originales u originarias del emisor y, en su caso, de las autoridades supervisoras, que se consideran fieles, confiables y actuales. Sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la certeza, temporalidad, exactitud o totalidad de cualquier información, por lo que Indexity, S.A. de C.V., no es responsable por errores u omisiones de los resultados obtenidos de dicha información.

Es necesario señalar que, Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de cualquier cambio, actualización o información adicional posterior a la fecha de publicación del presente documento. Este material proporciona información con un panorama general, por lo que, Indexity, S.A. de C.V., no tendrá responsabilidad alguna, por las decisiones de inversión en que pudiera incurrir el inversionista o persona que tenga acceso a este documento, derivado de la lectura o análisis del presente documento, de tal manera que, Indexity, S.A. de C.V., no responderá por ningún tipo de daño(s) y/o perjuicio(s).

El presente documento podrá ser publicado o distribuido a través de cualquier medio de comunicación electrónica o convencional. En consecuencia, la información contenida no será información confidencial, y estará disponible a todo posible inversionista(s) o persona(s) en igualdad de condiciones. La información que se incluye en esta presentación ha sido obtenida de fuentes públicas y que se consideran confiables, por lo cual Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de la validez, puntualidad, integridad o veracidad para cualquier propósito. Derivado de lo anterior, la presentación no se deberá entender como recomendación alguna, ya sea expresa o tácita, ni garantiza o sugiere que el inversionista se deberá basar en la exactitud, integridad o precisión de la información o las opiniones aquí contenidas.

El presente documento tiene como finalidad promover la inclusión y educación financiera, mediante un análisis serio a través del conocimiento de las empresas o valores analizados.

Para la distribución o divulgación del presente documento, bastará que se mencione la fuente y como autor del mismo a Indexity, S.A. de C.V., así como que el mismo, no implica una oferta, recomendación de inversión o estrategia fiscal, en caso de que alguna persona lo utilice o distribuya para fines distintos a los señalados, será responsable de los daños y perjuicios que se le lleguen a ocasionar a Indexity, S.A. de C.V., así como a sus accionistas, asociados, afiliados (en cualquiera de sus modalidades), consejeros, administradores, directivos, representantes legales, asesores, y demás empleados, dependientes y factores.