

**Rating Fitch
AA- (mx)**

www.Indexity.mx

FNOVA17

Fibra Nova es una fibra inmobiliaria diversificada en los sectores industrial, logística, educativo, comercial y agroindustrial, con un ABR de 550,182 m2 y 1,654 hectáreas. Al 2T23 su portafolio incluyó 112 propiedades en 20 estados de la República Mexicana.

Evento Relevante (Fuente: EMISNET BMV)
20 de septiembre de 2023

Fitch Ratings - Monterrey - 20 Sep 2023: Fitch Ratings ratificó las calificaciones nacionales de largo y corto plazo de Fideicomiso 2870 Fibra Nova (Fibra Nova) en 'AA-(mex)' y 'F1+ (mex)', respectivamente. La Perspectiva de calificación de largo plazo es Estable. Asimismo, ratificó la calificación 'F1+(mex)' de la porción de corto plazo del Programa Multivalor de certificados bursátiles fiduciarios (CBF) quirografarios de largo y corto plazo de Fibra Nova.

Las calificaciones se fundamentan en el portafolio de activos enfocado al sector industrial, con contratos a largo plazo, tasas de ocupación altas, y rentabilidad superior a sus pares. También reflejan la expectativa de Fitch de un apalancamiento neto (deuda neta a EBITDA) de alrededor a 6.0 veces (x) debido al plan de desarrollo de propiedades de la fibra, valor en el rango débil para el nivel de calificación actual.

Las calificaciones están limitadas por la concentración de ingresos por propiedades, inquilinos, geografía, y por la escala menor en comparación con otras fibras. Mitigantes para lo anterior incluyen la calidad buena de los inquilinos y las garantías corporativas contenidas en los contratos.

En sep'23 Fitch Ratings ratificó la calificación de Fibra Nova en 'AA-(mex)' con perspectiva estable.

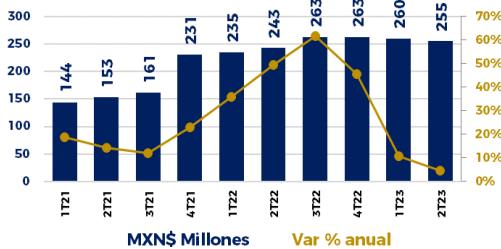
1. Propiedades Enfocadas en el Sector Industrial: Fibra Nova se especializa en desarrollar y arrendar propiedades industriales, principalmente en el norte de México. Fitch espera que la demanda del espacio industrial continúe robusta en el mediano plazo debido al factor de relocalización cercana (nearshoring), puesto que México presenta un costo menor de mano de obra y una ubicación estratégica que acerca a las empresas al mercado del consumidor final. La agencia proyecta que Fibra Nova continuará con una ocupación de 100% durante el horizonte de calificación.

2. Portafolio con Ingresos Estables: Fitch considera que los contratos de arrendamiento de Fibra Nova, con una vida remanente promedio de más de 7.5 años, proporcionan visibilidad sobre los ingresos futuros de la fibra. Los contratos de arrendamiento de Fibra Nova son pactados con clientes que cuentan con calidad crediticia sólida, usualmente con garantías corporativas de empresas internacionales. La compañía tiene un calendario escalonado de vencimientos de contratos en términos de renta anualizada que le brinda estabilidad de ingresos; 2024: 0.5%, 2025: 6.3% y posterior a 2026: 93.2%.

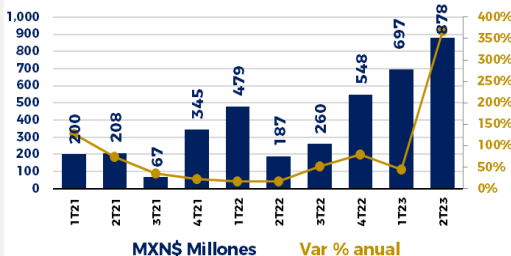
3. Fuertes Márgenes Operativos: El margen de EBITDA de Fibra Nova es mayor al de empresas comparables debido a su estructura corporativa delgada, la naturaleza de los contratos con características triple neto y por su estrategia de construcción de propiedades built to suit. Las actividades de administración y asesoría se realizan de manera interna, lo cual le permite mantener una estructura de costos bajos y generar eficiencias y economías de escala. El margen EBITDA calculado por Fitch para los últimos 12 meses (UDM) terminados el 30 de junio de 2023 fue de 90.2%, en línea con el margen reportado desde el inicio de la fibra a finales de 2017.

4. Acceso a Distintas Fuentes de Financiamientos: Fibra Nova cuenta con un historial comprobado de acceso al mercado de capitales y deuda bancaria que le brinda soporte para continuar con su plan de crecimiento. En junio de 2023, la fibra realizó una emisión de capital por MXN2,721 millones y utilizó gran parte de los recursos para disminuir su deuda. Fitch prevé que la fibra continuará con acceso a estas fuentes de financiamiento en los próximos años, en la medida que ejecute exitosamente su estrategia de desarrollo.

Ingresos Netos



Utilidad Neta



Factores de Riesgo (Fuente: Fitch)

1. Apalancamiento Alto por Desarrollo de Propiedades: Las proyecciones del caso base de calificación de Fitch estiman que el apalancamiento neto de Fibra Nova estará alrededor de 6.0x (2022: 6.8x; 2021: 7.2x) en los próximos cuatro años. Esto le resta flexibilidad en el nivel de calificación actual. Las expectativas previas de la agencia consideraban un indicador de apalancamiento neto en un rango entre 4.5x y 5x.

2. Concentración de Ingresos: Fitch considera que Fibra Nova presenta una granularidad menor en su portafolio dada la concentración geográfica, por propiedad e inquilino en comparación a sus pares. Al 2T23, 48% de los ingresos anualizados se generaron en Chihuahua, 18% en Ciudad Juárez y 7% en Sonora. A la misma fecha, las 10 propiedades principales y los cinco clientes principales concentraron alrededor de 49.5% (2T22: 54.8%; 2T21: 60.2%) y 68.5% (2T22: 72%, 2T21: 81.1%) de los ingresos anualizados, respectivamente.

3. Factores que podrían, individual o colectivamente, conducir a una acción de calificación negativa/baja:

Concentración mayor de ingresos por inquilino y/o por propiedad;

Deterioro en la rentabilidad que resulte en un margen de EBITDA inferior a 85% de forma sostenida;

Apalancamiento neto superior a 6.0x de forma sostenida como resultado de un deterioro en la rentabilidad o crecimiento principalmente financiado con deuda;

Pago de dividendos consistentemente superior a 100% del FGO, que resulte en un debilitamiento en la estructura de capital;

Perfil de liquidez debilitado; Cobertura de EBITDA a Intereses pagados de 3.0x o inferior;

Cobertura de activos no gravados a deuda quirografía inferior a 2.0x.

Desempeño con la BMV

S&P/BMV INDICE DE PRECIOS Y COTIZACIONES, 1D, - 1.54%

FNOVA17, - -0.04%



IPC +1.54%
FNOVA17 -0.04%

TradingView

Fuente: Infosel.com

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.