

Fitch Ratings 'AA-(mex)' (Estable)

www.Indexity.mx

FNOVA

Fibra Nova (FNOVA) es un fideicomiso de inversión en bienes raíces (Fibra) que inició operaciones el 3 de agosto de 2017, identificado con el No. F/ 2870. La estrategia de Fibra Nova está basada principalmente en la adquisición, arrendamiento, operación y desarrollo de inmuebles destinados a sectores con dinamismo económico y que capturan el beneficio del bono demográfico como son el sector industrial, retail y educativo.

Evento Relevante (Fuente: EMISNET BMV)
02 de febrero de 2024

Fibra Nova anuncia la entrega de una nueva planta productiva en el Complejo Agroindustrial de La Piedad, Michoacán.

Chihuahua, México, 02 de febrero de 2024 – 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 anuncia al público inversionista que en evento protocolario del pasado martes 30 de enero realizó la entrega de una nueva planta de producción en el Complejo Agroindustrial ubicado en La Piedad Michoacán arrendada a la división de alimentos de Grupo Bafar. Esta propiedad requirió de una inversión en la construcción de las instalaciones por poco más de \$15.5 millones de dólares y cuenta con un contrato de arrendamiento a 10 años de tipo triple neto en pesos.

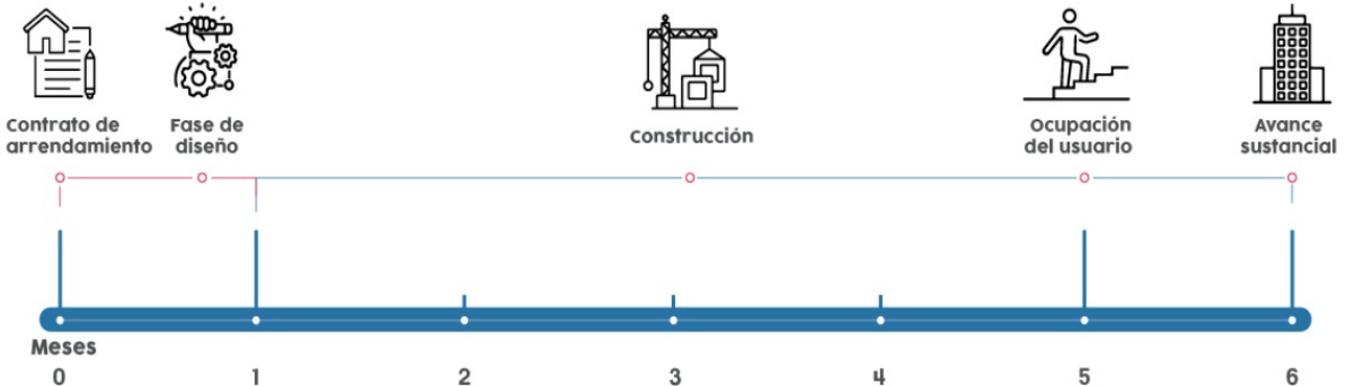
En sep 20'23 Fitch ratificó la calificación en 'AA-(mex)';
Perspectiva Estable

1. Rating. 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.

2. Portafolio con Ingresos Estables. Se 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.

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.

Estrategia



Edificios Hechos a la Medida (BTS por sus siglas en inglés). Fibra Nova es una fibra diversificada que cuenta con propiedades dentro del sector industrial, educativo, comercial, logístico, oficinas y agroindustria. Dentro de estas, se especializa en Edificios Hechos a la Medida (BTS por sus siglas en inglés); ofreciendo un edificio construido por el desarrollador de acuerdo con el diseño, ubicación y características físicas del usuario quien arrendará el edificio. Dado que Fibra Nova no está enfocado en el negocio de la construcción, el proceso de edificación se realiza a través de concursos de obra y el usuario tiene acceso al presupuesto ganador. Dicho proyecto tiene una duración aproximada de 6 meses desde la firma del contrato de arrendamiento hasta alcanzar un avance sustancial. Al concluir el edificio el usuario asumirá los costos operacionales, costos de mantenimiento, entre otros.

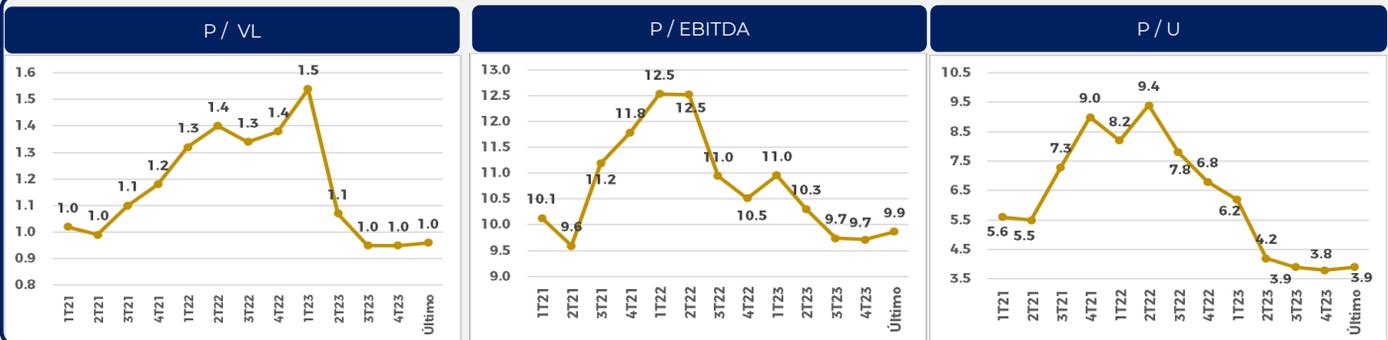
FUENTE: fibra-nova.com

Desempeño con la BMV

FNOVA17	Precio	Cap. Bursátil (MXN\$ Mill)	P/U	P/VL	P/EBITDA	UPA	Bursatilización Participación 1Y %	ROE	Correlación	Beta
	28.54	9,633	3.90	1.00	9.90	7.33	96%	24.60	0.11	0.17



Indicadores de Mercado de la Emisora al Cierre



Presencia Geográfica



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.