

## Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 25/02/2025

### BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:

<b>CLAVE DE COTIZACIÓN</b>	HR
<b>RAZÓN SOCIAL</b>	HR RATINGS DE MEXICO, S.A. DE C.V.
<b>LUGAR</b>	Ciudad de México

### ASUNTO

HR Ratings asignó las calificaciones de HR AA+ con Perspectiva Estable y HR1 para Fibra Nova. Asimismo, asignó las calificaciones de HR BBB (G) con Perspectiva Negativa y HR3 (G) para Fibra Nova

### EVENTO RELEVANTE

25 de febrero de 2025

La asignación de las calificaciones para El Fideicomiso Irrevocable F/2870 (Fibra Nova y/o el Fideicomiso) refleja la capacidad de generación de Flujo Libre de Efectivo (FLE) de Fibra Nova, así como el respaldo empresarial con el que cuenta por parte de Grupo Bafar S.A.B. de C.V. (Grupo Bafar). Por lo anterior y en consideración de HR Ratings, Grupo Bafar podría brindarle apoyo al Fideicomiso ante un posible escenario de estrés. Asimismo, la calificación incorpora el cambio en la estructura de deuda con el objetivo de financiar la adquisición de propiedades de inversión durante el periodo proyectado, lo que resultaría en un incremento de la métrica Loan To Value (LTV) de 39.5% en 2029 (vs. 22.2% en 2024). De igual forma, consideramos la capacidad de refinanciamiento del Fideicomiso, así como mayores disposiciones de deuda con el objetivo de soportar su estrategia de expansión. Por lo tanto, se estima que Fibra Nova alcance P\$13,008m de deuda total y P\$12,848 de deuda neta en 2029 (vs. P\$5,189m y P\$4,712m en 2024). No obstante, este incremento en deuda estaría compensado por un crecimiento en FLE, el cual estimamos se ubique en P\$1,766m en 2029 (vs. P\$1,130m en 2024), debido a la fortaleza operativa del Fideicomiso al mantener un factor de ocupación del 100%, en línea con lo observado históricamente, siendo apoyado principalmente por el modelo edificios hechos a la medida (Built to Suit o BTS) y una estabilidad en márgenes operativos. Cabe mencionar que nuestros escenarios consideran el pago de las distribuciones obligatorias a partir de 2026, debido a un resultado fiscal neto positivo a partir de dicho año. Asimismo, para el periodo proyectado, se estima la conclusión de los proyectos en Chihuahua: Parque Industrial Juárez I, Juárez II y Parque Norte con lo que alcanzarían un SBA 947,858 m2 en 2029. Finalmente, al considerar los niveles de deuda, amortizaciones y FLE el Fideicomiso registraría un promedio ponderado de DSCR de 4.1x, DSCR con Caja de 5.1x y Años de Pago de 6.2 para los años proyectados.

Para consultar el reporte y/o comunicado completo favor de dirigirse a nuestro sitio web en <https://www.hrratings.com/>

### Contactos

Jesús Pineda  
Subdirector de Corporativos  
Analista Responsable  
[jesus.pineda@hrratings.com](mailto:jesus.pineda@hrratings.com)

Estefanía Chávez  
Analista  
[estefania.chavez@hrratings.com](mailto:estefania.chavez@hrratings.com)

Alfredo Márquez  
Analista Sr.  
[alfredo.marquez@hrratings.com](mailto:alfredo.marquez@hrratings.com)

## Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 25/02/2025

---

Heinz Cederborg  
Director Ejecutivo Sr. De Corporativos / ABS  
heinz.cederborg@hrratings.com

Las calificaciones y/u opiniones de HR Ratings de México S.A. de C.V. (HR Ratings) son opiniones con respecto a la calidad crediticia y/o a la capacidad de administración de activos, o relativas al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social, por parte de sociedades emisoras y demás entidades o sectores, y se basan exclusivamente en las características de la entidad, emisión y/u operación, con independencia de cualquier actividad de negocio entre HR Ratings y la entidad o emisora. Las calificaciones y/u opiniones otorgadas se emiten en nombre de HR Ratings y no de su personal directivo o técnico y no constituyen recomendaciones para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación.

### MERCADO EXTERIOR