

Fibra Nova LP
HR AA
Perspectiva Estable

Fibra Nova CP
HR1

Fibra Nova LP
Global
HR BBB- (G)
Perspectiva Estable

2025

HR AA+

Perspectiva Estable

Fibra Nova CP
Global
HR3 (G)

2026

HR AA

Perspectiva Estable

Corporativos
2 de enero de 2026
A NRSRO Rating**



Jesús Pineda

Subdirector de Corporativos
Analista Responsable
jesus.pineda@hrratings.com



Estephania Chávez

Analista
estephania.chavez@hrratings.com



Alfredo Márquez

Analista Sr.
alfredo.marquez@hrratings.com



Heinz Cederborg

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

HR Ratings revisó a la baja las calificaciones de HR AA+ a HR AA y de HR BBB (G) a HR BBB- (G) manteniendo la Perspectiva Estable para Fibra Nova. Asimismo, ratificó las calificaciones de HR1 y HR3 (G) para Fibra Nova

La revisión a la baja de las calificaciones para el Fideicomiso Irrevocable F/2870 (Fibra Nova y/o el Fideicomiso) refleja un mayor apalancamiento dentro de su grupo operativo, quien en consideración de HR Ratings podría brindar apoyo al Fideicomiso ante un posible escenario de estrés. Al cierre del tercer trimestre de 2025 (3T25), el Fideicomiso alcanzó ventas acumuladas de P\$1,177 millones (m) manteniéndose en línea contra nuestras estimaciones (P\$1,166m) y mostrando un incremento de 24.9% contra el 3T24. El crecimiento anterior es producto del aumento en el número de propiedades, alcanzando 125 unidades al cierre del mismo periodo (vs. 120 unidades al 3T24), lo cual implicó una expansión en el área bruta rentable que pasó de 608,586 metros cuadrados (m²) a 717,108m² al 3T25, manteniendo un factor de ocupación del 100% en ambos periodos. Esto ha apoyado a una mayor generación de FLE al 3T25 alcanzando P\$1,458m vs. P\$1,083m en nuestro escenario base y P\$70m al 3T24. Finalmente, la deuda neta mostró P\$5,513m al cierre del 3T25 (vs. P\$6,335m en nuestro escenario base y P\$3,926m al 3T24).

Descripción del Fideicomiso

El Fideicomiso F/2870 (Fibra Nova, FNOVA y/o el Fideicomiso) fue constituido el 10 de julio de 2017, como un fideicomiso mexicano de infraestructura y bienes raíces. Fibra Nova inició operaciones el 3 de agosto del mismo año, al realizar su Oferta Pública Inicial (OPI) en la BMV y utilizar los recursos para la adquisición de su portafolio inicial. El modelo de negocio consiste en la adquisición, desarrollo, operación y arrendamiento de inmuebles. Fibra Nova mantiene operaciones en sectores inmobiliarios de educación, logística, industrial, centros de ingeniería y *retail*.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Información complementaria en cumplimiento con la fracción V, inciso A), del Anexo 1 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones calificadoras de valores

| | |
|---|---|
| Metodologías utilizadas para el análisis* | Evaluación de Riesgo Corporativo, febrero de 2024 Criterios Generales Metodológicos, octubre de 2024 |
| Calificación anterior | *Fibra Nova LP: HR AA+ Perspectiva Estable *Fibra Nova CP: HR1 **Fibra Nova LP Global: HR BBB (G) Perspectiva Estable *Fibra Nova CP Global: HR3 (G) |
| Fecha de última acción de calificación | *25 de febrero de 2025 **3 de noviembre de 2025 |
| Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación | 1T19-3T25 |
| Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas | Información financiera auditada por EY e información financiera trimestral reportada a la Bolsa Institucional de Valores (BIVA). |
| Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso) | n.a. |
| HR Ratings consideró al otorgar la calificación o darle seguimiento, la existencia de mecanismos para alinear los incentivos entre el originador, administrador y garante y los posibles adquirentes de dichos Valores (en su caso) | n.a. |
| Calificaciones otorgadas por otras agencias calificadoras a los presentes valores (en su caso) | n.a. |

*Para más información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar www.hrratings.com/methodology/

** HR Ratings de México, S.A. de C.V. ("HR Ratings"), es una institución calificadora de valores autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) y registrada ante la Securities and Exchange Commission de los Estados Unidos de Norteamérica (SEC) como una NRSRO para los activos de finanzas públicas, corporativos e instituciones financieras, según lo descrito en la cláusula (v) de la sección 3(a)(62)(A) de la U.S. Securities Exchange Act de 1934 y certificada como una Credit Rating Agency (CRA) por la European Securities and Markets Authority (ESMA) y por el Financial Conduct Authority (FCA).

La calificación antes señalada fue solicitada por la entidad, emisor o tercero distinto a la entidad o emisor y, por lo tanto, HR Ratings ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación. En nuestra página de internet www.hrratings.com se puede consultar la siguiente información: (i) El procedimiento interno para el seguimiento a nuestras calificaciones y la periodicidad de las revisiones; (ii) los criterios de esta institución calificadora para el retiro o suspensión del mantenimiento de una calificación, y (iii) la estructura y proceso de votación de nuestro Comité de Análisis y (iv) las escalas de calificación y sus definiciones.

Las calificaciones y/u opiniones de HR Ratings son opiniones con respecto a la calidad crediticia y/o 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, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings.

HR Ratings basa sus calificaciones y/u opiniones en información obtenida de fuentes que son consideradas como precisas y confiables, sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la precisión, exactitud o totalidad de cualquier información. Derivado de lo anterior, HR Ratings no es responsable de cualquier error u omisión en dicha información o, en caso de que esta sea incorrecta o inexacta, por los resultados obtenidos por el uso de la misma. La mayoría de las emisoras de instrumentos de deuda calificadas por HR Ratings de México, o un tercero, han pagado una cuota de calificación crediticia basada en el monto y tipo de emisión. La bondad del instrumento o solvencia de la emisora y, en su caso, la opinión sobre la capacidad de una entidad con respecto a la administración de activos y desempeño de su objeto social podrán verse modificadas, lo cual afectará, en su caso, al alza o a la baja la calificación, sin que ello implique responsabilidad alguna a cargo de HR Ratings. HR Ratings emite sus calificaciones y/u opiniones de manera ética y con apego a las sanas prácticas de mercado y a la normativa aplicable que se encuentra contenida en la página de la propia calificadora www.hrratings.com, donde se pueden consultar documentos como el Código de Conducta, las metodologías o criterios de calificación y las calificaciones vigentes.

Las calificaciones y/u opiniones que emite HR Ratings consideran un análisis de la calidad crediticia relativa de una entidad, emisora y/o emisión, por lo que no necesariamente reflejan una probabilidad estadística de incumplimiento de pago, entendiéndose como tal, la imposibilidad o falta de voluntad de una entidad o emisora para cumplir con sus obligaciones contractuales de pago, con lo cual los acreedores y/o tenedores se ven forzados a tomar medidas para recuperar su inversión, incluso, a reestructurar la deuda debido a una situación de estrés enfrentada por el deudor. No obstante, para darle mayor validez a nuestras opiniones de calidad crediticia, nuestra metodología considera escenarios de estrés como complemento del análisis elaborado sobre un escenario base. Los honorarios que HR Ratings recibe por parte de los emisores generalmente varían desde US\$1,000 a US\$1,000,000 (mil a un millón dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) (o el equivalente en otra moneda) por emisión. En algunos casos, HR Ratings calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular por una cuota anual. Se estima que las cuotas anuales varían entre US\$5,000 y US\$2,000,000 (cinco mil a dos millones de dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) (o el equivalente en otra moneda).

Contacto con Medios

comunicaciones@hrratings.com



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS