

FECHA: 21/01/2022

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

CLAVE DE COTIZACIÓN	FIBRAHD
RAZÓN SOCIAL	BANCO ACTINVER, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO
LUGAR	Ciudad de México

ASUNTO

HR Ratings ratificó la calificación de HR AA y modificó la Revisión en Proceso a Perspectiva Estable para las emisiones FIBRAHD 19 y FIBRAHD 19U de Fibra HD

EVENTO RELEVANTE

Ciudad de México (21 de enero de 2022) - HR Ratings ratificó la calificación de HR AA y modificó la Revisión en Proceso a Perspectiva Estable para las emisiones FIBRAHD 19 y FIBRAHD 19U de Fibra HD

La ratificación de las calificaciones para las emisiones FIBRAHD 19 y FIBRAHD 19U (las Emisiones) de Fibra HD (El Fideicomiso) se basa en los niveles esperados de generación de Flujo Libre de Efectivo (FLE), que contemplamos alcanzará para 2027 P\$356 millones (m), lo que permitirá un mejor desempeño de la Razón de Cobertura para el Servicio de la Deuda (DSCR, por sus siglas en inglés) para los próximos periodos, reflejando un promedio de 1.7 veces (x) para los años 2021-2027. A lo anterior, se suma un mejor desempeño esperado de la métrica Loan To Value (LTV), a raíz del prepago pactado con BBVA por P\$500m en el cuarto trimestre de 2021 (4T21) y el refinanciamiento esperado de la emisión FIBRAHD 19 durante el primer trimestre de 2022. Lo anterior se verá reflejado en una disminución de la Deuda Total y la Deuda Neta, que cerrarán 2021 en niveles de P\$2,285m y P\$2,153m respectivamente.

Así mismo, en los últimos doce meses (UDM) al 3T21, observamos una recuperación en los niveles de ocupación de los principales portafolios de Fibra HD, como resultado de un aumento en los aforos permitidos en las plazas comerciales y el paulatino retorno a actividades en oficinas. En términos operativos, para el periodo proyectado consideramos que los resultados de Fibra HD se verán impulsados por una recuperación en el factor de ocupación, aunado a un incremento en la tarifa promedio.

Las emisiones se colocaron de manera conjunta bajo la modalidad de vasos comunicantes por un monto total de P\$2,200m, correspondiendo P\$1,388m a FIBRAHD 19 y P\$812m a FIBRAHD 19U. La colocación se llevó a cabo al amparo del Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios (CEBURS) con Carácter Revolvente de Fibra HD por hasta P\$2,500m, con una ampliación por hasta P\$5,000m y con vigencia de cinco años a partir de su autorización el 13 de enero de 2017. A continuación, se presenta una tabla con las principales características de las Emisiones

Principales Factores Considerados

De acuerdo con la metodología de HR Ratings, se realizaron proyecciones financieras de Fibra HD, en donde se evalúan sus métricas financieras y de efectivo disponible, bajo un escenario base y un escenario de estrés. Las proyecciones abarcan desde el 4T21 hasta el 4T27. A continuación se muestran los resultados proyectados

Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

Menores resultados operativos. En términos de ingresos totales, durante los UDM al 3T21, mostraron un decremento de -5.3% alcanzando P\$518m (vs. P\$547m al 3T20 y -12.0% vs. P\$589m nuestro escenario base), lo anterior debido a que Fibra HD durante los primeros meses de 2021 continuó viéndose afectada por la pandemia de COVID19, aunado a los apoyos que continuó brindando a sus inquilinos al 3T21, lo que afectó la generación de ingresos por arrendamiento.

FECHA: 21/01/2022

Menor generación de FLE. El FLE al 3T21 fue de -\$245m (vs los +P\$138m reportados al 3T20 y vs. P\$340m esperados en nuestro escenario base), esta generación de FLE negativo, obedece a los bajos niveles operativos en los UDM al 3T21 y a un mayor requerimiento de capital de trabajo, principalmente por el incremento de 74.6% en las cuentas por cobrar.

Expectativas para Periodos Futuros

Mayor generación de FLE. Contemplamos que la Empresa alcanzará un FLE de \$356m en 2027 con una TMAC21-27 de 9.4%. Lo anterior derivado del incremento en la generación de EBITDA, así como por un menor requerimiento de capital de trabajo en comparación con 2020, y distribuciones sujetas exclusivamente al 95% de la utilidad fiscal neta, como lo marca la Ley del Impuesto sobre la Renta, a partir de 2022.

Perfil de endeudamiento. Para 2022 comenzarán a presentarse amortizaciones de pago importantes, las cuales proyectamos que la Empresa será capaz de refinanciar con condiciones similares a las actuales.

Mayores eficiencias operativas. Para 2022, contemplamos una reducción del -28% a/a en los gastos generales del Fideicomiso, como resultado de la terminación del contrato de servicios con Colliers Rems S.A. de C.V., lo que incrementará en al menos 300 puntos base el margen EBITDA para 2022. En el futuro, esperamos que Fibra HD mantenga su estrategia de control de gastos, de tal manera que los márgenes NOI y EBITDA, alcancen para 2027 81.7% y 76.5% respectivamente.

Factores adicionales considerados

Aumento esperado en las propiedades de inversión. Contemplamos en nuestros escenarios que, a partir de 2022, el valor de las propiedades de inversión aumentará al menos la inflación, con ello, la métrica la LTV se ve beneficiada de 2023 en adelante.

Factores que podrían subir la calificación

Certidumbre en proyectos operativos. En caso de que el Fideicomiso Irrevocable No. F/1110, denominado como Fibra Plus y Fibra HD, concreten un plan operativo y/o modelo de negocio conjunto, el cual impulse a mejores resultados operativos de los esperados para Fibra HD, la calificación podría beneficiarse.

Factores que podrían bajar la calificación

Mayores niveles de endeudamiento. En caso de que el refinanciamiento para Fibra HD no se dé bajo las condiciones esperadas, o se incurra en un nuevo financiamiento al previsto por HR Ratings, en el que el perfil de vencimiento fuera menor a 5 años, las métricas de DSCR y DSCR con caja podrían verse presionadas y modificarían la calificación a la baja.

Crecimiento menor al esperado en el valor de las propiedades de inversión. En caso de que el comportamiento del valor de las propiedades de inversión no se comporte bajo lo esperado en nuestros escenarios, la métrica LTV podría aumentar, afectando la calificación a la baja.

Anexo - Escenario Base incluido en el documento adjunto

Anexo - Escenario de Estrés incluido en el documento adjunto

Glosario incluido en el documento adjunto

Contactos

Heinz Cederborg
Director Asociado de Corporativos
Analista Responsable
heinz.cederborg@hrratings.com

FECHA: 21/01/2022

Dulce López
Analista de Corporativos
dulce.lopez@hrratings.com

México: Guillermo González Camarena No. 1200, Piso 10, Colonia Centro de Ciudad Santa Fe, Del. Álvaro Obregón, C.P. 01210, Ciudad de México. Tel 52 (55) 1500 3130.
Estados Unidos: One World Trade Center, Suite 8500, New York, New York, ZIP Code 10007, Tel +1 (212) 220 5735.

La calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V. a esa entidad, emisora y/o emisión está sustentada en el análisis practicado en escenarios base y de estrés, de conformidad con la(s) siguiente(s) metodología(s) establecida(s) por la propia institución calificadora:

Metodología de Deuda Quirografaria y de Flujos Futuros Dependientes de Corporativos, agosto de 2021

Para mayor información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar <https://www.hrratings.com/es/methodology>

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.

Calificación anterior FIBRAHD 19: HR AA | Revisión en Proceso

FIBRAHD 19U: HR AA | Revisión en Proceso

Fecha de última acción de calificación FIBRAHD 19: 13 de abril de 2021

FIBRAHD 19U: 13 de abril de 2021

Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación. 1T18-3T21

Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas Información trimestral interna y anual dictaminada (Deloitte)

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

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), registrada ante la Securities and Exchange Commission (SEC) como una Nationally Recognized Statistical Rating Organization (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).

La calificación antes señalada fue solicitada por la entidad o emisor, o en su nombre, 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, (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 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, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings, en términos de lo dispuesto en el artículo 7, fracción II y/o III, según corresponda, de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores".

FECHA: 21/01/2022

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 y no es responsable de cualquier error u omisión o por los resultados obtenidos por el uso de esa información. La mayoría de las emisoras de instrumentos de deuda calificadas por HR Ratings 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 lo anterior, 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 (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 varíen entre US\$5,000 y US\$2,000,000 (o el equivalente en otra moneda).

MERCADO EXTERIOR