

# PCR Verum Ratifica Calificaciones de 'AA/M' y '1+/M' a Fibra HD

Monterrey, Nuevo León (Junio 5, 2024)

PCR Verum ratificó las calificaciones corporativas de 'AA/M' y '1+/M', para el largo y corto plazo, respectivamente, al Fideicomiso Irrevocable No. F/1523 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) y Subsidiaria, denominado como 'Fibra HD'. Igualmente, fue ratificada la calificación de 'AA/M' correspondiente a la emisión de CBs Fiduciarios con clave 'FIBRAHD 19U'. La Perspectiva para la calificación de largo plazo y los CBs se mantiene 'Estable'.

Las calificaciones de Fibra HD contemplan la buena evolución en su apalancamiento, en vías de alcanzar niveles moderados a corto plazo, a su vez entendiendo la contención en sus necesidades de inversión y el adecuado perfil de vencimientos de su deuda. Se destaca la buena evolución en la generación de ingresos y rentabilidad del vehículo, así como en sus principales indicadores operativos, principalmente el repunte en la ocupación de su portafolio inmobiliario y una comercialización oportuna de los contratos de arrendamiento con condiciones mejoradas para estos en términos de plazo y precio. Por su parte, la entidad persiste con una relativamente elevada métrica *Loan-to-Value* (Deuda Total / Activo Total), lo que representaría un factor a monitorear ante el retador entorno económico que se estima prevalezca al menos en los próximos meses a nivel nacional para el sector inmobiliario; en añadido, se observa una relativamente moderada generación de flujo de efectivo.

**Buena Evolución en Niveles de Apalancamiento.** Al 1T24, Fibra HD exhibió una importante reducción en su razón de Deuda Neta a EBITDA (anualizado) a un buen nivel de 5.6x (1T23: 7.7x); el cual, en caso de contemplar los UDM a dicho periodo, se ubicaría en un aún razonable nivel de 7.0x (1T23: 8.3x). Si bien, entre el 1T23 y el 1T24 el saldo de la Deuda Total apenas disminuyó 1.0% a Ps\$2,931.5 millones, las mejoras indicadas han sido reflejo del apropiado avance en su desempeño financiero. Respecto al mencionado saldo de deuda, Ps\$1,894.7 millones corresponden al crédito sindicado contratado en noviembre de 2022 en conjunto con Fibra Plus para sustitución de pasivos, añadiendo otros Ps\$1,020.3 millones de 'FIBRAHD 19U' y Ps\$16.5 millones del financiamiento de la prima del collar contratado, en todos los casos con amplios vencimientos hasta 2027.

**Contención de Necesidades de Inversión.** En este momento, la entidad no considera nuevas necesidades de deuda para inversiones, ya sea a través del desarrollo de activos o la adquisición de nuevos inmuebles. En cambio, las primeras acciones de la nueva Administración conjunta de Fibra HD con Fibra Plus han incluido un plan para la venta de hasta ~Ps\$1,600 millones de activos no-estratégicos, de los cuales el ~10% se encontraría en proceso de cierre de venta.

**Repunte en Ingresos y Rentabilidad.** En 2023, los ingresos de Fibra HD registraron un moderado crecimiento del 3.2% (2022: +8.1%), dinámica presionada principalmente por la depreciación del dólar,



en el entendido que el 35% de las rentas totales recibidas estarían denominadas en dólares. Pese a ello, el monto acumulado de Ps\$586.4 millones puede ser considerado por PCR Verum como bueno. En esta línea, en el 1T24, con Ps\$144.3 millones de ingresos, la Fibra observó un crecimiento del 2.7% respecto al 1T23, ahora teniendo como meta superar los Ps\$650 millones en el acumulado al cierre del ejercicio, para un crecimiento del 11% respecto a 2023.

Fibra HD también avanza en la recuperación de su rentabilidad operativa, apoyada en buena medida en los ahorros en sus gastos operativos. En los UDM al 1T24, su Margen EBITDA mejoró a un razonable 55.3% (teniendo en cuenta el enfoque del vehículo en activos estabilizados), a partir del 51.5% registrado al 1T23. Su monto acumulado ascendió a Ps\$326.5 millones, +12.2%, con la expectativa de que pueda llegar a un buen nivel de ~Ps\$360 millones anuales en el corto plazo.

**Consistencia en Desempeño Operativo.** Al 1T24, la Fibra sostuvo un buen índice de ocupación del 94.5% (4T23: 94.7%), el cual se asemeja a los niveles observados previo a la pandemia. Es de señalar que, los planteles educativos retomaron una ocupación del 100% en 2023, mientras que los industriales se han mantenido en torno a dicho valor. En tanto que los centros o áreas comerciales mejoraron considerablemente su ocupación a un 94.2%. Por otra parte, sus precios promedio exhiben un dinamismo moderado, aunque al alza como reflejo de las medidas implementadas para agilizar la comercialización de espacios disponibles.

**Elevadas Métricas de Loan-to-Value.** Al 1T24 dicho indicador se situó en un todavía relevante 41.0%, aunque con una importante mejora respecto al nivel de 46.1% observado al 1T23. La Administración buscará una gradual baja en los próximos trimestres, apoyada por el desplazamiento de los activos no-estratégicos que consecuentemente le faciliten disminuir sus pasivos con mayor costo.

**Complicado Entorno Económico.** Un persistente entorno inflacionario y/o una eventual contracción del Producto Interno Bruto a nivel nacional podrían presionar algunos segmentos de consumo de los cuales participan algunos de los principales inquilinos de la Fibra.

**Moderada Generación de Flujo de Efectivo.** El Efectivo e Inversiones Temporales de Fibra HD se ha mantenido en niveles razonables; al 1T24, su liquidez se situó en Ps\$639.8 millones, -11.7% respecto al ejercicio anterior, aunque persistiendo cercana a los mejores niveles históricamente observados. En tanto, en el trimestre la Fibra pudo fortalecer su razón de EBITDA a Gastos Financieros a un buen nivel de 3.4x (2023: 1.3x), estimando que siga mejorando de forma gradual. Cabe señalar que, desde el 3T21, bajo el contexto de la adquisición por parte de Fibra Plus de la mayoría de los certificados bursátiles fiduciarios (CBFIs), no se han presentado distribuciones.

## Perspectiva

Las calificaciones de Fibra HD mejorarían ante nuevos avances positivos en su rentabilidad y generación flujo de efectivo, que le permitan continuar reduciendo sus métricas de apalancamiento. Por su parte, las calificaciones podrían ser ajustadas a la baja por nuevas presiones en su rentabilidad, que deriven en bajas en sus coberturas de gastos financieros y/o aumente sus niveles de



apalancamiento, entre otros factores. Cabe añadir que una cesión importante de activos productivos en garantía o gravados podría tener un efecto negativo en las calificaciones.

El portafolio inmobiliario de Fibra HD se conforma por 41 activos (+1 en los UDM al 1T24), con una Área Bruta Rentable (ABR) de 306,295 m<sup>2</sup> (+260 m<sup>2</sup> en los UDM), destacándose por su razonable diversificación al incluir propiedades con vocación para uso comercial (51.2% de la ABR), industrial (30.9%), planteles educativos (12.8%) y oficinas (5.2%). Cabe señalar que, en enero de 2024 se incrementó la participación de Fibra Plus en Fibra HD a través de la compra a mercado de 43,718,000 CBFIs, por lo que al cierre del 1T24 su participación alcanzaría un 95.7%. Ambos vehículos continúan avanzando en un plan de negocios conjunto, el cual procura aprovechar las sinergias entre sí.

## Criterios ESG

Fibra HD presenta una atención promedio de los principales aspectos ESG que rodean sus operaciones. La entidad se apega a las mejores prácticas de gobierno corporativo, al incorporar mecanismos y políticas que le permiten sostener una buena institucionalización. En lo referente a los aspectos ambientales y sociales, la Fibra adoptó parámetros razonables trazados desde Fibra Plus, incluyendo la medición de huella de carbono y acciones de apoyo a las comunidades y grupos de interés. Durante el último año el vehículo invirtió en paneles solares para sus inmuebles en busca de reducir el gasto energético. Hacia adelante se espera que la Fibra incorpore nuevas acciones sociales y ambientales dentro de su planeación, toda vez que el crédito sindicado recientemente firmado se encuentra vinculado a sostenibilidad.

## Metodologías Aplicadas

- Corporativos (Abril 2020, aprobada en Octubre 2020).

## Analistas

**Jesús Hernández de la Fuente**

Director

☎ (81) 1936-6692 Ext. 108

✉ [jesus.hernandez@verum.mx](mailto:jesus.hernandez@verum.mx)

**Daniel Martínez Flores**

Director General Adjunto de Análisis

☎ (81) 1936-6692 Ext. 105

✉ [daniel.martinez@verum.mx](mailto:daniel.martinez@verum.mx)

**Jonathan Félix Gaxiola**

Director

☎ (81) 1936-6692 Ext. 107

✉ [jonathan.felix@verum.mx](mailto:jonathan.felix@verum.mx)

## Acciones de Calificación

| Tipo de Calificación / Instrumento | Nivel Anterior | Nivel Actual |
|------------------------------------|----------------|--------------|
| Largo plazo                        | 'AA/M'         | 'AA/M'       |
| Corto plazo                        | '1+/M'         | '1+/M'       |
| FIBRAHD 19U                        | 'AA/M'         | 'AA/M'       |
| Perspectiva                        | 'Estable'      | 'Estable'    |



## Información Regulatoria:

La última revisión de las calificaciones de Fibra HD se realizó el 6 de marzo de 2023. La información financiera utilizada para el análisis y determinación de estas calificaciones comprende un periodo que abarca desde el 1 de enero de 2019 hasta el 31 de marzo de 2024.

El significado de las calificaciones, una explicación sobre la forma en que se determinan y la periodicidad con la que se les da seguimiento, sus particularidades, atributos y limitaciones, así como las metodologías de calificación, la estructura y proceso de votación del comité que determinó las calificaciones y los criterios para el retiro o suspensión de una calificación pueden ser consultados en nuestro sitio de internet <http://www.pcrverum.mx>. Para las calificaciones antes otorgadas, no se utilizaron modelos o criterios diferentes de los empleados en las calificaciones iniciales.

De conformidad con la metodología de calificación antes indicada y en términos del artículo 7, fracción III, de las *Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores*, se hace notar que las calificaciones en cuestión pueden estar sujetas a actualización en cualquier momento. Las calificaciones otorgadas son una opinión con respecto a la calidad crediticia, la fortaleza financiera o la capacidad de administración de activos, o relativa al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social de la emisora, todo ello con respecto a la emisora o emisión en cuestión, y por tanto no constituyen recomendación alguna para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar al cabo algún negocio, operación o inversión.

Las calificaciones antes indicadas están basadas en información proporcionada por la emisora y/u obtenida de fuentes que se asumen precisas y confiables, dentro de la cual se incluyen estados financieros auditados, información operativa, presentaciones corporativas, análisis sectoriales y regulatorios, entre otras, misma que fue revisada por Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. exclusivamente en la medida necesaria y en relación al otorgamiento de las calificaciones en cuestión, de acuerdo con la metodología referida anteriormente. En ningún caso deberá entenderse que Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. ha en forma alguna validado, garantizado o certificado la precisión, exactitud o totalidad de dicha información, por lo que no asume responsabilidad alguna por cualquier error u omisión o por los resultados obtenidos por el análisis de tal información.

La bondad del instrumento o solvencia de la emisora y la opinión sobre la capacidad de la emisora 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 las calificaciones, sin que ello implique responsabilidad alguna a cargo de Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. Las calificaciones en cuestión consideran un análisis de la calidad crediticia o fortaleza financiera relativa a la emisora, pero no necesariamente refleja una probabilidad estadística de incumplimiento de pago. Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. emite la calificación de que se trata con apego estricto a las sanas prácticas de mercado, a la normatividad aplicable y a su Código de Conducta, el cual se puede consultar en <http://www.pcrverum.mx>.

Las calificaciones antes señaladas fueron solicitadas por el emisor (o en su nombre) por lo que Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. ha percibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación. No obstante, se hace notar que Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. no ha recibido ingresos de la emisora por conceptos diferentes a los relacionados con el estudio, análisis, opinión, evaluación y dictaminación de la calidad crediticia y el otorgamiento de una calificación.

