

Comunicado de Prensa

PCR Verum Coloca en ‘Observación’ Calificaciones de ‘AA/M’ y ‘1+/M’ de Fibra HD

Monterrey, Nuevo León (Junio 30, 2025)

PCR Verum colocó en ‘Observación’ las calificaciones corporativas de ‘AA/M’ y ‘1+/M’ para el largo y corto plazo, respectivamente, del Fideicomiso Irrevocable No. F/1523 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) y Subsidiaria, denominado como ‘Fibra HD’, además de la calificación de ‘AA/M’ correspondiente a la emisión de CBs Fiduciarios con clave ‘FIBRAHD 19U’.

La ‘Observación’ en las calificaciones de Fibra HD refleja las distintas expectativas contempladas por PCR Verum para su posición financiera a corto y mediano plazo, tras la aprobación el 29 de abril de 2025, en el marco de su Asamblea Ordinaria de Tenedores, de un reposicionamiento estratégico consistente en la adquisición de cuatro activos industriales propiedad de Fibra Plus (Fideicomiso Irrevocable No. F/1110) con una superficie de 154,287 m² y valor de Ps\$2,445 millones, junto a la simultánea venta de la totalidad de sus activos no-industriales con una superficie de 202,986 m² y valor de Ps\$4,138 millones. Aunque los traspasos supondrían una inmediata baja en la proyección de ingresos de Fibra HD con una disminución de menor magnitud en el saldo de su Deuda Total, se contempla la elevada posibilidad de que simultáneamente sean materializadas una serie de adquisiciones de activos industriales mediante la disposición en mayor medida de nuevo patrimonio, lo que reformularía las proyecciones respecto a su tamaño, ingresos, rentabilidad y apalancamiento.

Las calificaciones de Fibra HD al mismo tiempo contemplan la estabilidad vista en sus niveles de apalancamiento en los últimos periodos, acompañado de un buen dinamismo en su generación de ingresos, rentabilidad y principales indicadores operativos. A la vez, se contempla el aún relevante nivel de Loan-to-Value (Deuda Total / Activo Total) mantenido por el vehículo.

PCR Verum dará seguimiento al desarrollo y materialización de las distintas transacciones que darán forma al reposicionamiento estratégico de Fibra HD. Resolveremos dicho estatus en la medida que, dentro de un plazo razonable (de momento previsto entre 6 y 12 meses), el vehículo reformule su capacidad para generar el flujo de efectivo suficiente para hacer frente a sus compromisos de deuda; asimismo, se ponderará la posible influencia a su calidad crediticia por las principales condiciones de los activos industriales adquiridos y/o por la resultante distribución geográfica de éstos.

Sinergia con Fibra Plus. Las principales iniciativas de la resultante Administración conjunta de ambos vehículos han incluido la internalización de la gestión del portafolio inmobiliario, el desplazamiento de activos no-estratégicos y la obtención de financiamiento para ambos vehículos. El reposicionamiento



estratégico de Fibra HD estaría orientado a que pueda especializarse en activos industriales, dejando la participación en el resto de los segmentos en control de Fibra Plus.

Consistencia en Apalancamiento Fibra HD ha mostrado graduales mejoras en su razón de Deuda Neta a EBITDA UDM a un razonable 6.3x al cierre 1T25 (UDM 1T24: 7.0x). Su saldo de Deuda Total ha mantenido poco dinamismo (+2.6% en los UDM), sujeto únicamente a la actualización en el valor de 'FIBRAHD 19U', con lo que al 1T25 fue de Ps\$3,016.4 millones. No obstante, el indicador *Loan to Value* (Deuda Total a Activo Total) continuó en un todavía relevante 39.4%. De acuerdo con la Administración, tras el proceso de reposicionamiento estratégico se espera que la Fibra se mantenga en cumplimiento de los distintos índices regulatorios. PCR Verum no desestima aumentos temporales con bajas sobre todo por efectos de consolidación en sus coberturas de servicio de la deuda, las cuales tendrían que ser revertidas en un plazo razonable de tiempo.

Repunte en Ingresos y Rentabilidad. En 2024, los ingresos de Fibra HD ascendieron a Ps\$662.7 millones, observando un buen crecimiento del 13.0% respecto a 2023, principalmente por la comercialización de espacios con precios al alza. En la misma línea, en el 1T25, con Ps\$158.3 millones de ingresos, sostuvo un razonable crecimiento del 9.7% respecto al 1T24. La Fibra igualmente avanzó en el repunte de su rentabilidad, apoyada tanto en las mencionadas alzas en ingresos, como en relevantes ahorros en sus gastos operativos. En los UDM al 1T25, su Margen EBITDA mejoró a un razonable 58.3%, a partir del 55.3% registrado en UDM 1T24, con un monto de Ps\$394.5 millones, +20.8% respecto a UDM 1T24. Debido al proceso de reposicionamiento estratégico, la expectativa de ingresos y rentabilidad para el cierre del ejercicio resultaría incierta, de momento previendo que avance en el 2T25 con un desempeño cercano a lo visto en el 1T25.

Fortalecimiento de Desempeño Operativo. Fibra HD ha mantenido una buena ocupación, conservando un índice del 94.1% al 1T25. Los planteles educativos y activos industriales se han mantenido con el 100% de ocupación, mientras que con una ligera baja los centros comerciales registraron un 92.7% (1T24: 94.2%); en tanto, las oficinas persisten con un significativo rezago tras la pandemia presentaron un 58.9% (1T24: 60.1%). Los principales inquilinos son empresas 'AAA', que identifican a sus activos como una alternativa para extender sus operaciones, además de las instituciones educativas establecidas en los planteles, aspectos que mitigan el riesgo de concentraciones. En tanto, los precios por metro cuadrado han exhibido un buen dinamismo, con alzas por encima de los niveles inflacionarios.

Adecuada Posición de Efectivo. La liquidez de Fibra HD se ha mantenido en niveles razonables en función de sus necesidades. Al 1T25, su Efectivo e Inversiones Temporales se situó en Ps\$522.0 millones, -19.3% vs 1T24, aunque persistiendo cercana a los mejores niveles históricamente observados. El vehículo ha demostrado la capacidad para conseguir fondeo con buenas condiciones en diversos escenarios. Por su parte, en el trimestre la razón de EBITDA a Gastos Financieros de la Fibra se ubicó en 1.8x, mejorando ligeramente el dato de 1.5x registrado durante 2024.

El portafolio de Fibra HD se compone de 40 activos con una ABR (Área Bruta Rentable) total de 297,486 m², en los UDM con una disminución del 2.8% debido a la venta total de Plaza La Roca en



Cancún (7,011 m²) y la venta parcial de Barrio Reforma en la CDMX (1,797 m²). Respecto a la ABR total, el 49.3% se concentraba en activos para actividades comerciales, el 31.8% eran naves industriales, el 13.1% correspondían a planteles educativos y el 5.8% representaban oficinas. A la vez, dispone de una razonable diversificación geográfica, al contar con presencia ubicadas en 19 entidades federativas, aunque concentrando en el Estado de México y la Ciudad de México el 31.8% de su ABR. A la fecha Fibra Plus conserva el control del 95.7% de los CBFIs (Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios) de Fibra HD.

Criterios ESG

Fibra HD presenta una atención promedio de los principales aspectos ESG que involucran 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, partiendo de la periodicidad de las reuniones del Comité Técnico, con una adecuada proporción de miembros independientes (43%). En lo referente a los aspectos ambientales y sociales, 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. Asimismo, bajo el contexto de la reciente disposición de un crédito sindicado, el vehículo ha podido robustecer gradualmente sus acciones, incluyendo inversiones en paneles solares para sus inmuebles en busca de reducir el gasto energético y la certificación 'EDGE Advanced' de varios inmuebles.

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

Daniel Martínez Flores

Director General Adjunto de Análisis

☎ (81) 1936-6692 Ext. 105

✉ daniel.martinez@verum.mx

Jonathan Félix Gaxiola

Director

☎ (81) 1936-6692 Ext. 107

✉ jonathan.felix@verum.mx

Acciones de Calificación de PCR Verum

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'	-
Observación	-	'Observación'



Información Regulatoria:

La última revisión de las calificaciones de Fibra HD se realizó el 5 de junio de 2024. La información financiera utilizada para el análisis y determinación de estas calificaciones comprende un periodo que abarca desde el 1 de enero de 2020 hasta el 31 de marzo de 2025.

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.

