

FECHA: 25/11/2020

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 Perspectiva de Estable a Negativa para las emisiones FIBRAHD 19 y FIBRAHD 19U de Fibra HD

EVENTO RELEVANTE

Ciudad de México (25 de noviembre de 2020)- HR Ratings ratificó la calificación de HR AA y modificó la Perspectiva de Estable a Negativa para las emisiones FIBRAHD 19 y FIBRAHD 19U de Fibra HD

La asignación de la calificación de las Emisiones se basa en la calificación de Fibra HD otorgada por HR Ratings el 25 de noviembre de 2020. La ratificación de las calificaciones se basa en el nivel de caja presentado al 3T20 (+196.1% y/y) sumado a la estructura de deuda a largo plazo que mantiene del 81.6% del total. Resultando esto en una razón de cobertura de deuda (DSCR) y años de pago de Deuda Neta a FLE dentro del rango esperado en niveles de 1.3x y 12.5 años (vs. 1.2x y 10.6 años en el escenario base) aun ante la caída observada de 9.1% en la generación de FLE como resultado de una disminución del 18.3% en ingresos como consecuencia de los apoyos implementados por la Fibra a sus Inquilinos. Esto mediante descuentos y renegociaciones de contratos, una reducción del factor de ocupación al 89.5% (vs. 93.9%) y los efectos negativos sobre las cuentas por cobrar por los diferimientos acordados con clientes. La perspectiva negativa obedece a la exposición que mantiene el portafolio a los efectos de la pandemia, debido principalmente al portafolio comercial que representa el 55.3% de los ingresos en los UDM al 3T20 y al deterioro observado en los niveles de apalancamiento y LTV, existiendo el riesgo de no generar suficientes recursos para amortizar la emisión FIBRAHD 19, lo cual llevaría a depender de un refinanciamiento durante el próximo año. Es importante mencionar que el Fideicomiso no cuenta con vencimientos hasta 2022. Los CEBURES FIBRAHD 19 y FIBRAHD 19U tienen vencimiento en noviembre de 2022 y 2029, respectivamente, lo que da una vida promedio ponderada a la deuda de 4.3 años (vs. 1.2 años al 3T19).

Las emisiones FIBRAHD 19 y FIBRAHD 19U (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. En la primera tabla del documento adjunto, 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 4T20 hasta el 4T23. A continuación se muestran los resultados proyectados:

Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

- Evolución y desempeño del portafolio. Al 3T20 el portafolio está compuesto por 41 propiedades estabilizadas, con un crecimiento anual promedio de 41.7% de 2015 a 2019 en términos de ABR, con un valor de P\$5,130m, (vs. P\$6,346m del escenario base). El portafolio fue impactado negativamente por la pandemia, principalmente en el sector comercial y no se llevó a cabo adquisiciones buscando preservar la liquidez.

FECHA: 25/11/2020

- Generación de FLE. La generación de FLE en los UDM al 3T20 alcanzó P\$158m (vs. P\$487m al 3T19 y P\$174m en el escenario base), lo cual está entre el rango esperado aún con la caída de -18.3% en los ingresos como consecuencia de los apoyos implementados por la Fibra a sus Inquilinos.
- Endeudamiento. Al 3T20 la deuda total del Fideicomiso mostró un incremento del 22.6% por la adquisición de un crédito bancario que la Fibra mantiene en caja; eliminando este efecto, la deuda neta solo incrementó en 7.9%. Por lo anterior, en los UDM al 3T20 el DSCR fue superior al escenario base, alcanzando 1.3x (vs. 1.2x en el escenario base) y el LTV alcanzó un nivel de 37.6% sin considerar la deuda que se encuentra en caja.

Expectativas para Periodos Futuros

- Recuperación de la crisis. Nuestras proyecciones contemplan una recuperación gradual del sector comercial hacia 2022. Asimismo, estimamos que durante 2021 se comience a normalizar el capital de trabajo, principalmente en las cuentas por cobrar.
- Crecimiento sostenible. Nuestras proyecciones contemplan un crecimiento en el NOI derivado de nuevas propiedades industriales, con inquilinos que operen en industrias del T-MEC, llevando la mezcla del portafolio a 51.5% industrial, 28.9% comercial, 16.4% educativo y 3.2% de oficinas.
- Refinanciamiento de pasivos. De acuerdo con los planes de Fibra HD, se espera que en el primer trimestre de 2021 se amortice la deuda bancaria, con recursos que mantienen en caja. Esto liberaría presiones en los próximos periodos, aunque impactaría los niveles de DSCR esperados en 2020 y 2021.

Factores adicionales considerados

- Menor concentración en ingresos y NOI. Con base en el crecimiento del portafolio en los últimos dos años, las cinco principales propiedades redujeron su participación a 32.9% sobre los ingresos y 32.2% del NOI (vs. 33.6% y 33.8% al 3T19).
- Experiencia en gestión de portafolio de inmuebles. La subsidiaria cuenta con el apoyo de Colliers, equipo enfocado en la gestión de inmuebles. Colliers actualmente administra más de 180 millones de m² y cuenta con más de 500 oficinas en el mundo.

Factores que podrían subir la calificación

- Reducción del nivel de apalancamiento. En caso de que el Fideicomiso logre reducir su nivel de apalancamiento mediante una mayor generación de FLE combinado con el fondeo de su plan de expansión a través de CBFIs, y mantenga su plan de expansión de manera constante, con una métrica de Años de Pago a FLE menor a cuatro años.
- Plazo de refinanciamiento. En caso de que el Fideicomiso logre mejorar el calendario de amortizaciones con vencimiento posteriores a cinco años, las métricas relacionadas con el pago de la deuda se verían beneficiadas en los próximos años, mitigando el riesgo de refinanciamiento, con niveles de DSCR superiores a 2.2x.

Factores que podrían bajar la calificación

- Deterioro de resultados operativos. La pandemia podría generar dificultades para algunos inquilinos de Fibra HD, lo cual podría repercutir negativamente en la generación de NOI con un margen inferior a 65%. Lo cual se refleje en una menor generación de FLE y un deterioro en el DSCR alcanzando niveles inferiores a 1.7x de manera sostenida.
- Mayores niveles de endeudamiento. En caso de que el Fideicomiso no lleve a cabo sus adquisiciones y planes de expansión a través de emisiones adicionales de CBFIs, y decida fondearlos mediante endeudamiento, resultando en un deterioro de las métricas de cobertura para el servicio de deuda y niveles de LTV superiores al 40.0%.

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 25/11/2020

Anexo - Escenario Base incluido en el documento adjunto

Anexo - Escenario de Estrés incluido en el documento adjunto

Glosario incluido en el documento adjunto

Contactos

José Luis Cano
Director Ejecutivo Corporativos / ABS
Analista Responsable
jose Luis.cano@hrratings.com

José Emilio Rosete Hernández
Analista Senior de Corporativos
emilio.rosete@hrratings.com

Jocelyn Itzel Hernández Esquivel
Analista de Corporativos
jocelyn.hernandez@hrratings.com

Luis Miranda Valenzuela
Director Ejecutivo Sr Corporativos /ABS
luis.miranda@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 Calificación para Riesgo Crediticio de Deuda Corporativa, mayo de 2014.

Nota Técnica relativa a la calificación de Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces (FIBRA), noviembre de 2019.

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 | Perspectiva Estable

FIBRAHD 19U: HR AA | Perspectiva Estable

Fecha de última acción de calificación FIBRAHD 19: 11 de noviembre de 2019

FIBRAHD 19U: 11 de noviembre de 2019

Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación. 2T15 - 3T20

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

FECHA: 25/11/2020

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".

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