

PCR Verum coloca calificaciones de Fibra HD en ‘Observación’

Monterrey, Nuevo León (Marzo 31, 2021): 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 las calificaciones de ‘AA/M’ correspondientes a las emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios con claves de pizarra ‘FIBRAHD 19’ y ‘FIBRAHD 19U’. Simultáneamente, fue retirada la perspectiva ‘Negativa’ que mantenían las calificaciones de largo plazo y las emisiones de CBs Fiduciarios.

Esta acción de calificación obedece al anuncio realizado el pasado 19 de marzo de 2021, referente a la intención del Fideicomiso No. F/1110 (Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria), denominado ‘Fibra Plus’ (‘AA-/M’ y ‘1/M’), de adquirir el 100% de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs) en circulación de Fibra HD, a través de una oferta pública de adquisición forzosa por cambio de control. A la fecha, el Comité Técnico de Fibra HD ha dado autorización a Fibra Plus, sujeto a las autorizaciones gubernamentales y/o de terceros correspondientes, de materializar la adquisición de más del 10% de los CBFIs en circulación de FIBRA HD, apegado a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso de Fibra HD.

De acuerdo con información publicada por ambas partes, se espera que la contraprestación pagada por Fibra Plus a Fibra HD se conforme en su totalidad por CBFIs emitidos por Fibra Plus.

PCR Verum dará seguimiento al desarrollo y posible aprobación de esta transacción, teniendo en cuenta los términos y condiciones finales de la oferta realizada por Fibra Plus, así como de la evolución en la autorización por parte de las autoridades mexicanas y/o terceros correspondientes. Resolveremos dicho estatus una vez que se logre materializar la adquisición, aunado a que se tenga información suficiente respecto a la eventual integración final de la estructura corporativa resultante, así como del posible impacto en su situación financiera, incluyendo niveles de apalancamiento, posición de liquidez, entre otros indicadores financieros.

El Fideicomiso Irrevocable No. F/1523 (Fibra HD) fue constituido el 17 de diciembre de 2014 como un Fideicomiso de Inversiones en Bienes Raíces (FIBRA), siendo una entidad transparente para efectos fiscales en México. Actualmente el portafolio de Fibra HD se integra por 41 propiedades, sumando una Área Bruta Rentable (ABR) de 309,026 m² y registrando una ocupación del 90.5% al cierre del 4T20. El portafolio guarda una razonable diversificación, al tener participación en los sectores comercial (50.8% del total), industrial (30.6%), educativo (13.6%) y de oficinas (5.0%).

La siguiente metodología fue utilizada para la determinación de estas calificaciones:

- Metodología de Corporativos (Abril 2020, aprobada en Octubre 2020)

Información de Contacto:

Jesús Hernández de la Fuente
Director Asociado
[M \[jesus.hernandez@verum.mx\]\(mailto:jesus.hernandez@verum.mx\)](mailto:jesus.hernandez@verum.mx)

Daniel Martínez Flores
Director General Adjunto de Análisis
[M \[daniel.martinez@verum.mx\]\(mailto:daniel.martinez@verum.mx\)](mailto:daniel.martinez@verum.mx)

Jonathan Félix Gaxiola
Director Asociado
[M \[jonathan.felix@verum.mx\]\(mailto:jonathan.felix@verum.mx\)](mailto:jonathan.felix@verum.mx)

Oficina CDMX
Amores #707 P.H. 1 Col. del Valle
Del. Benito Juárez, CDMX
C.P. 03100
T (52 55) 6276 2026

Oficina Monterrey
Av. Lázaro Cárdenas #2321, Mezzanine
Col. Residencial San Agustín
San Pedro Garza García, N.L., C.P. 66260
T (52 81) 1936 6692

Información Regulatoria:

La última revisión de las calificaciones de Fibra HD se realizó el 20 de julio de 2020. La información financiera utilizada para el análisis y determinación de estas calificaciones comprende un periodo que abarca desde el 1 de enero de 2016 hasta el 31 de diciembre de 2020.

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>.

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.