

Calificación

FIBRA HD LP	HR AA
FIBRA HD CP	HR1
FIBRAHD 19	HR AA
FIBRAHD 19U	HR AA

Revisión en Proceso

Evolución de la Calificación Crediticia



Contactos

Heinz Cederborg
Director Ejecutivo de Corporativos / ABS
Analista Responsable
heinz.cederborg@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

HR Ratings ratificó la Calificación de HR AA y modificó la Perspectiva de Negativa a Revisión en Proceso para Fibra HD y sus emisiones FIBRAHD 19 y FIBRAHD 19U y ratificó la calificación de CP de HR1 de Fibra HD

El pasado 19 de marzo de 2021 se publicó el evento relevante en el que Fibra HD anunció la intención de Fibra Plus de adquirir hasta el 100% de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs) de Fibra HD, a través de una oferta pública de adquisición forzosa por cambio de control, cuya contraprestación sería totalmente liquidable con CBFIs emitidos por Fibra Plus. El Comité Técnico de Fibra HD ha autorizado a Fibra Plus; sin considerar cualquier otra autorización gubernamental o de terceros que se requiera, llevar a cabo la adquisición de más del 10% de los CBFIs de Fibra HD, conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso de Fibra HD. La adquisición de Fibra HD se encuentra sujeta a diversas condiciones, en relación con la gestión de la combinación de los negocios de Fibra Plus con los negocios de Fibra HD.

El cambio de Perspectiva Negativa a Revisión en Proceso de las calificaciones de Fibra HD se debe a que HR Ratings deberá evaluar el impacto que tenga la oferta de compra de los CBFIs una vez que contemos con los términos finales. HR Ratings prestará especial atención a: i) la estructura corporativa posterior a la oferta, ii) potenciales cambios en la estrategia y operación y iii) impacto en los niveles de endeudamiento. Una vez que tengamos visibilidad sobre estos temas, realizaremos el análisis necesario sobre Fibra HD y sus emisiones.

La última acción de calificación se llevó a cabo el 25 de noviembre de 2020, donde se modificó la Perspectiva de Estable a Negativa debido a la exposición que mantiene el portafolio a los efectos de la pandemia, debido principalmente al portafolio comercial y al deterioro observado en los niveles de apalancamiento.

Perfil de Fibra HD

El Fideicomiso F/1523 (Fibra HD y/o el Fideicomiso) se constituyó como un fideicomiso de infraestructura y bienes raíces, el 17 de diciembre de 2014, en un acuerdo celebrado entre Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Grupo Financiero Actinver, con el carácter de Fiduciario del Fideicomiso F/1871 (el Fideicomitente y/o el Fideicomiso de Fundadores); y Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver (el Fiduciario), en conjunto con CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple como representante común. FIBRA HD tiene como propósito ofrecer rendimientos competitivos a los inversionistas a través de la adquisición y administración de inmuebles de alta calidad que estén estabilizados, enfocándose en aquellos de superficie pequeña y mediana.

Perfil de Fibra Plus

El Fideicomiso Fibra Plus fue constituido mediante un contrato de fideicomiso celebrado en la Ciudad de México, con Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria, como Fiduciario del Fideicomiso F/1110, de fecha 13 de julio de 2016. El principal fin de Fibra Plus es la adquisición y/o construcción de inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos inmuebles, así como otorgar financiamiento con garantía hipotecaria de los inmuebles arrendados para los fines anteriores.

*HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings) es una institución calificadoradora de valores registrada ante la Securities and Exchange Commission (SEC) de los Estados Unidos de Norteamérica como una NRSRO para este tipo de calificación. El reconocimiento de HR Ratings como una NRSRO está limitado a activos gubernamentales, corporativos e instituciones financieras, descritos en la cláusula (v) de la sección 3(a)(62)(A) de la U.S. Securities Exchange Act of 1934.



HR Ratings Contactos Dirección

Presidencia del Consejo de Administración y Dirección General

Presidente del Consejo de Administración

Alberto I. Ramos +52 55 1500 3130
alberto.ramos@hrratings.com

Director General

Fernando Montes de Oca +52 55 1500 3130
fernando.montesdeoca@hrratings.com

Vicepresidente del Consejo de Administración

Anibal Habeica +52 55 1500 3130
anibal.habeica@hrratings.com

Análisis

Dirección General de Análisis

Pedro Latapí +52 55 8647 3845
pedro.latapi@hrratings.com

Finanzas Públicas Quirografarias / Soberanos

Ricardo Gallegos +52 55 1500 3139
ricardo.gallegos@hrratings.com

Álvaro Rodríguez +52 55 1500 3147
alvaro.rodriguez@hrratings.com

Instituciones Financieras / ABS

Angel García +52 55 1253 6549
angel.garcia@hrratings.com

Metodologías

Alfonso Sales +52 55 1253 3140
alfonso.sales@hrratings.com

Dirección General de Análisis Económico

Felix Boni +52 55 1500 3133
felix.boni@hrratings.com

Finanzas Públicas Estructuradas / Infraestructura

Roberto Ballinez +52 55 1500 3143
roberto.ballinez@hrratings.com

Roberto Soto +52 55 1500 3148
roberto.soto@hrratings.com

Deuda Corporativa / ABS

Luis Miranda +52 55 1500 3146
luis.miranda@hrratings.com

Heinz Cederborg +52 55 8647 3834
heinz.cederborg@hrratings.com

Regulación

Dirección General de Riesgos

Rogelio Argüelles +52 181 8187 9309
rogelio.arguelles@hrratings.com

Dirección General de Cumplimiento

Alejandra Medina +52 55 1500 0761
alejandra.medina@hrratings.com

Negocios

Dirección General de Desarrollo de Negocios

Francisco Valle +52 55 1500 3134
francisco.valle@hrratings.com



**Credit
Rating
Agency**

Fibra HD

Fideicomiso F/1523

HR AA

HR1

Corporativos
13 de abril de 2021

A NRSRO Rating*

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 calificadoradora:

Metodología de Calificación para Riesgo Crediticio de Deuda Corporativa, mayo de 2014.

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	FIBRA HD LP: HR AA Perspectiva Negativa FIBRA HD CP: HR1 FIBRAHD 19: HR AA Perspectiva Negativa FIBRAHD 19U: HR AA Perspectiva Negativa
Fecha de última acción de calificación	FIBRA HD LP: 25 de noviembre de 2020 FIBRA HD CP: 25 de noviembre de 2020 FIBRAHD 19: 25 de noviembre de 2020 FIBRAHD 19U: 25 de noviembre de 2020
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación.	2T15 – 4T20
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 calificadoradora 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 of 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 calificadoradora 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 calificadoradora 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).

Hoja 3 de 3

*HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings) es una institución calificadoradora de valores registrada ante la Securities and Exchange Commission (SEC) de los Estados Unidos de Norteamérica como una NRSRO para este tipo de calificación. El reconocimiento de HR Ratings como una NRSRO está limitado a activos gubernamentales, corporativos e instituciones financieras, descritos en la cláusula (v) de la sección 3(a)(62)(A) de la U.S. Securities Exchange Act of 1934.

Twitter: @HRRATINGS