

FECHA: 10/10/2019

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 con Perspectiva Estable para las emisiones FIBRAHD 17, FIBRAHD 17U y FIBRAHD 18U de Fibra HD

EVENTO RELEVANTE

Ciudad de México (10 de octubre del 2019) - HR Ratings ratificó la calificación de HR AA con Perspectiva Estable para las emisiones FIBRAHD 17, FIBRAHD 17U y FIBRAHD 18U de Fibra HD

La ratificación de las calificaciones se basa en la calificación de Fibra HD otorgada por HR Ratings el 10 de octubre de 2019. La calificación de Fibra HD se fundamenta en la generación de Flujo Libre de Efectivo (FLE) en los últimos doce meses (UDM) al segundo trimestre de 2019 (2T19), con niveles similares a nuestras estimaciones, lo cual permitió un DSCR de 2.7x (vs. 4.5x al 2T18 y 1.9x en el escenario base). Esto derivado de la creciente generación de NOI y EBITDA, lo cual corresponde al continuo crecimiento y estabilización del portafolio de propiedades de inversión que se ha incrementado a P\$5,394 millones (m) al cierre de 2018 (vs. P\$2,433m al cierre de 2016). No obstante, en 2019 se observa una desaceleración en el ritmo de crecimiento, debido al contexto de incertidumbre en el país que ha dificultado las colocaciones de CBFIs de capital. Adicionalmente, se considera que el 63.2% de la deuda vence en octubre de 2020, por lo cual el Fideicomiso ya se encuentra analizando opciones de refinanciamiento. Es importante mencionar que, en caso de no realizar el refinanciamiento de la deuda en los tiempos esperados, HR Ratings podría llevar a cabo alguna acción de calificación. Los principales supuestos y resultados se encuentran en la siguiente tabla incluida en el documento adjunto.

FIBRA HD cuenta con tres emisiones vigentes en el mercado por un total de P\$1,900m y cuya vida promedio ponderada es de aproximadamente 1.5 años. Las Emisiones se colocaron al amparo del Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios (CEBURS) con Carácter Revolvente de Fibra HD por hasta P\$2,500m con vigencia de cinco años a partir de su autorización el 13 de enero de 2017. A continuación, 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 3T19 hasta el 4T26. A continuación, en la tabla incluida en el documento adjunto, se muestran los resultados proyectados.

Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

Generación de FLE. La generación de FLE en los UDM al 2T19 alcanzó P\$293m (vs. P\$115m al 2T18 y P\$301m en el escenario base), lo cual se debió a los buenos resultados operativos del portafolio representados por la generación de NOI y EBITDA, los cuales derivan del robustecimiento y la estabilización del portafolio que ha incorporado 19 propiedades en los últimos dos años, para mostrar un portafolio conformado por 40 propiedades y 307,330m² al 2T19 (vs. 36 propiedades y 288,106m² al 2T18).

Desaceleración en ritmo de crecimiento. Durante 2019, el portafolio ha mostrado una desaceleración en el ritmo de adquisiciones, ya que únicamente se adquirió un terreno educativo en julio de 2019, ocasionando que el valor de propiedades de inversión de P\$5,437m al 2T19 sea inferior a los P\$6,367m que consideraba nuestro escenario base de la revisión anterior.

FECHA: 10/10/2019

Estructura de Deuda de Largo Plazo. Al 2T19 la estructura de deuda se muestra totalmente de largo plazo; sin embargo, en octubre de 2020 vencen las emisiones FIBRAHD 17 y FIBRAHD 17U, por lo cual el Fideicomiso se encuentra analizando opciones de refinanciamiento, lo cual prolongaría la vida promedio de la deuda.

Expectativas para Periodos Futuros

Refinanciamiento de pasivos. De acuerdo con los planes de Fibra HD, se espera que a finales de 2019 se lleve a cabo el refinanciamiento de las emisiones FIBRAHD 17, 17U y 18U, las cuales vencen en 2020 y 2021. Esto liberaría presiones en los próximos periodos, beneficiando los niveles de DSCR.

Crecimiento sostenible. Con base en el comportamiento histórico, se espera que para el periodo de 2019 a 2026, Fibra HD crezca las propiedades de inversión en aproximadamente P\$1,500m cada año, fondeados con una proporción de alrededor de 75.0% con capital y el resto con deuda, lo cual aunado a mejoras en el portafolio actual, llevaría a una Tasa Media Anual de Crecimiento (TMAC19-26) de 17.3%.

Factores adicionales considerados

Menor concentración en ingresos y NOI en las principales propiedades. Con base en el ritmo de crecimiento observado del portafolio en los últimos dos años, las cinco principales propiedades redujeron su participación a 33.4% sobre los ingresos y 37.6% del NOI (vs. 37.7% y 43.0% al 2T18). Simultáneamente, este crecimiento en el portafolio permitió al Fideicomiso disminuir la concentración en rentas por parte de los 10 principales clientes, los cuales pasaron a 27.0% (vs. 32.5% al 2T18).

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 alrededor del mundo. Esta experiencia le ha permitido al Fideicomiso mantener un factor de ocupación por encima de 94.6% desde que inició el Fideicomiso.

Factores que podrían subir la calificación

Adquisiciones fondeadas mediante emisiones de CBFIs. En caso de que el Fideicomiso fondee su plan de expansión de manera constante con una proporción mayor a 75.0% con CBFIs, el flujo generado por operaciones tendría una mayor cobertura sobre el servicio de la deuda, lo cual podría resultar en niveles de DSCR superiores a 2.2x de manera constante.

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 en los próximos años.

Factores que podrían bajar la calificación

No refinanciamiento. La presente calificación podría verse afectada en caso de que FIBRA HD no realice el refinanciamiento en los tiempos y condiciones esperados.

Mayores niveles de endeudamiento. Las métricas de cobertura para el servicio de la deuda se podrían ver perjudicadas en caso de que el Fideicomiso lleve a cabo su plan de expansión mediante mayor endeudamiento, con niveles de LTV cercanos a 40.0% por cuatro trimestres consecutivos o más.

Deterioro de resultados operativos. Una desaceleración en el consumo podría generar dificultades para algunos inquilinos de Fibra HD, lo cual podría repercutir negativamente en el factor de ocupación. Lo anterior, a su vez representaría un deterioro en la generación de NOI y EBITDA al contar con una menor base de absorción de gastos fijos, con un margen NOI y EBITDA de 69.4% y 65.0% o inferior.

Anexo - Escenario Base incluido en el documento adjunto.

FECHA: 10/10/2019

Anexo - Escenario de Estrés incluido en el documento adjunto.

Glosario incluido en el documento adjunto.

Contactos

Hatsutaro Takahashi
Director Ejecutivo Senior de Deuda Corporativa / ABS
hatsutaro.takahashi@hrratings.com

Daniel Barjau
Analista Senior
daniel.barjau@hrratings.com

Hadíe Escobar
Analista
hadie.escobar@hrratings.com

México: Avenida Prolongación Paseo de la Reforma #1015 torre A, piso 3, Col. Santa Fe, México, D.F., CP 01210, 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:

Evaluación de Riesgo Crediticio de Deuda Corporativa, mayo de 2014
Nota Técnica de FIBRAs

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 17: HR AA | Perspectiva Estable

FIBRAHD 17U: HR AA | Perspectiva Estable

FIBRAHD 18U: HR AA | Perspectiva Estable

Fecha de última acción de calificación FIBRAHD 17: 9 de octubre de 2019

FIBRAHD 17U: 9 de octubre de 2019

FIBRAHD 18U: 9 de octubre de 2019

Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación. 2T15 - 2T19

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 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).

FECHA: 10/10/2019

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