

Verum asigna calificaciones de 'AA/M' a dos emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios de 'Fibra HD' ('FIBRAHD 19' y 'FIBRAHD 19U')

Monterrey, Nuevo León (Noviembre 11, 2019): El día de hoy Verum asignó las calificaciones de 'AA/M' a cada una de las cuarta y quinta emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFs), con claves de pizarra 'FIBRAHD 19U' y 'FIBRAHD 19', respectivamente, que el Fideicomiso Irrevocable No. F/1523 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) y Subsidiaria, también denominado como 'Fibra HD', pretende colocar. Las emisiones se planean realizar en conjunto bajo la modalidad de vasos comunicantes, en donde el monto total de ambas no deberá exceder de Ps\$2'200'000,000.00 (Dos mil doscientos millones de pesos 00/100). La emisión 'FIBRAHD 19U' tendrá un plazo de aproximadamente 10 años (3,640 días), con tasa de interés real; mientras que 'FIBRAHD 19' tendrá un plazo de aproximadamente 3 años (1,092 días), con una tasa de interés variable referenciada a la TIIE. Ambas emisiones se colocarán al amparo del Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios con carácter Revolvente por hasta P\$2,500 millones, con una ampliación por hasta P\$5,000 millones, o su equivalente en Unidades de Inversión (UDIs) y plazo de 5 años a partir de la fecha de autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) en enero de 2017.

Las calificaciones se fundamentan en los razonables indicadores de apalancamiento registrados por Fibra HD, aunado al conservador perfil de crecimiento que históricamente ha guardado; a su vez, incorporan los elevados niveles de ocupación que ha mantenido en su portafolio de manera consistente, junto con la buena capacidad de comercialización demostrada y la evolución favorable en su composición de ingresos, tanto por tipo de uso como geográficamente. Actualmente la entidad registra una nula proporción de activos gravados, situación que consideramos le brinda una buena flexibilidad financiera, esperando que esta posición se mantenga en el largo plazo. Por su parte, dichas calificaciones consideran la moderada rentabilidad de la Fibra, junto a los riesgos inherentes y condiciones de mercado que pudieran afectar a la entidad y a la misma industria inmobiliaria.

Los recursos obtenidos a través de estas nuevas emisiones serán utilizados para llevar a cabo la amortización anticipada de la totalidad de los CBFs con clave de pizarra 'FIBRAHD 17' y 'FIBRAHD 17U' al momento del cruce y de 'FIBRAHD 18U' posterior a mayo de 2020, los cuales al cierre de septiembre de 2019 registraban un saldo conjunto de Ps\$1,981 millones. Mientras que el resto de los recursos netos obtenidos será destinado para usos corporativos generales. Ante dicha situación, se estima que Fibra HD podría obtener aproximadamente Ps\$175 millones de deuda adicional, monto que Verum considera no representará una afectación significativa en sus principales indicadores de apalancamiento; en tanto, que su nuevo perfil de vencimientos le brindará mayor flexibilidad financiera a la entidad en un corto y mediano plazo.

Al cierre del 3T19, el portafolio de Fibra HD consta de 41 propiedades, con una Área Bruta Rentable (ABR) de 310,032 m², observando una razonable diversificación geográfica al tener presencia en 19 entidades; se destaca la participación en el Estado de México y la Ciudad de México, que concentran en conjunto un 31.5% de la ABR. Asimismo, el portafolio incluye inmuebles de uso comercial (50.9% de la ABR), industrial (30.5%), educativo (13.6%) y oficinas (5.0%). Cabe señalar que históricamente, la entidad ha adquirido exclusivamente propiedades estabilizadas, factor a considerar dentro de sus elevados y consistentes niveles de ocupación registrados, con un 93.9% reportado en el último trimestre.

En 9M19, los Ingresos Operativos sumaron Ps\$437.9 millones, para un crecimiento del 20.8% con relación al mismo período del ejercicio anterior. En tanto, durante 2018, los Ingresos Operativos de Fibra HD alcanzaron Ps\$505.8 millones, para un crecimiento del 88.5% respecto al ejercicio anterior, reflejando las inversiones del período y el aumento del 45.9% en la ABR.

En el acumulado al cierre de septiembre de 2019, el Mg. EBITDA de Fibra HD se posiciona en 67.4%, si bien con un leve ajuste a la baja con relación a su par en 9M18 (72.9%), éste se mantiene dentro del rango proyectado por Verum para el acumulado al cierre del ejercicio (2018: 68.1%). Por su parte, en términos de monto la generación de EBITDA alcanza Ps\$295.1 millones, significando un incremento del 11.7% respecto a 9M18. Finalmente, la utilidad neta acumulada por la Fibra al 3T19 es de Ps\$191.1 millones, para niveles de ROAE y ROAA (rendimientos sobre capital o patrimonio y activos promedio, en cada caso) de 6.6% y 4.2%, respectivamente (9M18: 6.8% y 4.7%). Durante 2018, el resultado neto se limitó a Ps\$88.2 millones, ajustado al cierre del ejercicio a causa de la minusvalía reconocida en el valor razonable de propiedades de inversión (Ps\$150.8 millones), para niveles de ROAE y ROAA de 2.3% y 1.6%, respectivamente.

La Fibra registra un razonable apalancamiento, con un indicador de Deuda Neta / EBITDA anualizado de 4.4x al cierre del 3T19 (4.6x considerando EBITDA UDM), mejorando al observado al 4T18 (4.7x). Actualmente, la estructura de la deuda de la entidad incorpora a tres emisiones de CBFs, que suman un monto de Ps\$1,981 millones. El indicador Loan to Value (LTV) es del 32.7%, nivel levemente mejorado en el último trimestre. Tras la emisión de 'FIBRAHD 19U' y 'FIBRAHD 19', considerando un monto de deuda adicional de Ps\$175 millones, se puede estimar que en un corto plazo los mencionados indicadores retomen los niveles observados actualmente.

Al cierre del 3T19, el fideicomiso una posición de efectivo de Ps\$252.9 millones (4.1% de sus Activos Totales), además de una razón de EBITDA / Gastos Financieros en los primeros nueve meses del ejercicio de 3.3x (2018: 4.0x), nivel considerado como adecuado. Actualmente la Fibra observa razones de Propiedades de Inversión respecto a Deuda No Garantizada y Deuda Neta alcanzan 278% y 319%, respectivamente; cabe destacar la nula proporción de activos gravados o dados en garantía que ostenta la entidad, situación que esperamos se mantenga en el largo plazo.

El Fideicomiso Irrevocable No. F/1523 (Fibra HD), fue constituido en diciembre de 2014 como un Fideicomiso de Inversiones en Bienes Raíces (FIBRA). El inicio de sus operaciones fue el 10 de junio de 2015, tras su Oferta Pública Primaria. La entidad trabaja con un modelo de administración interna, el Asesor y Administrador es Fibra HD Servicios, S.C., de la cual Fibra HD participa con el 99.9%. En tanto, Colliers International tiene a su cargo la gestión operativa de los inmuebles, esto a través de un Contrato de Gestión Operativa, Comercialización y Mantenimiento celebrado con Fibra HD Servicios en 2015.

La perspectiva de las calificaciones es 'Estable'. Las calificaciones podrían incrementarse ante una mejora consistente en la rentabilidad y/o generación de flujo de efectivo; así como de presentarse una reducción significativa su apalancamiento operativo. Por el contrario, las calificaciones se verían afectadas a la baja de observarse presiones en sus principales métricas operativas (ocupación, concentración de ingresos por sector o grupos de inquilinos, gastos operativos, etc.), así como por un debilitamiento en la posición de liquidez y/o un mayor nivel de apalancamiento, o bien en caso de presentarse una proporción relevante de activos gravados o dados en garantía.

La siguiente metodología fue utilizada para la determinación de esta calificación:

- Metodología de Corporativos (Febrero 2019)

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 PH.1. Col. del Valle
Del. Benito Juárez, México, CDMX.
C.P. 03100
T (52 55) 6276 2026

Oficina Monterrey

Av. Lázaro Cardenas #2321, Mezz. Torre B
Col. Residencial San Agustín
San Pedro Garza García, N.L. C.P. 66260
T (52 81) 1936 6692

Información Regulatoria:

Estas son calificaciones iniciales por lo que Verum Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. no ha realizado ninguna actualización previa. La información financiera utilizada para el análisis y determinación de estas calificaciones comprende un periodo de 4 años, que abarca desde el 10 de junio de 2015 hasta el 30 de septiembre de 2019.

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 la calificación y los criterios para el retiro o suspensión de una calificación pueden ser consultados en nuestro sitio de internet <http://www.verum.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 la calificación en cuestión puede estar sujeta a actualización en cualquier momento. La calificación otorgada es 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 constituye recomendación alguna para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar al cabo algún negocio, operación o inversión.

La calificación antes indicada está basada en información proporcionada por la emisora y/u obtenida de fuentes que se asumen precisas y confiables, dentro de la cual se incluyen las cuentas públicas anuales, los avances de la cuenta pública trimestrales, Leyes de Ingresos y Presupuestos de Egresos, 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, a la 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. La calificación en cuestión considera 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.verum.mx>

La calificación antes señalada fue solicitada 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.