

Verum retira calificaciones de 'FIBRAHD 17U' y 'FIBRAHD 17'

Monterrey, Nuevo León (Noviembre 29, 2019): Verum retiró las calificaciones de 'AA/M' correspondientes a las emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFs) con claves de pizarra 'FIBRAHD 17U' y 'FIBRAHD 17', acción derivada de la amortización anticipada de su saldo insoluto (Ps\$654.1 millones y Ps\$600 millones, respectivamente) realizada el pasado 28 de noviembre de 2019. Ambas emisiones fueron colocadas en octubre de 2017 por el Fideicomiso Irrevocable No. F/1523 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, también denominado como 'Fibra HD', al amparo de un Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios con carácter Revolvente por hasta P\$2,500 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.

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.

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 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:

La última revisión de las calificaciones corporativas de FIBRA HD, así como de las emisiones 'FIBRAHD 17U' y 'FIBRAHD 17' se realizó el 11 de julio de 2019. 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 28 de noviembre 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.