



**Rating HR
AA (mx)**

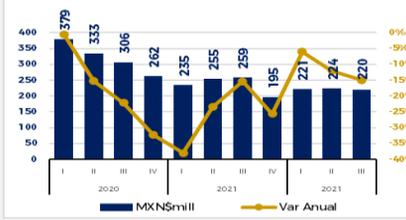
Fibra HD

FIBRA HD es un fideicomiso enfocado en Infraestructura y Bienes Raíces que se constituyó el 17 de diciembre de 2014. Actualmente, el portafolio está compuesto por 40 propiedades en operación de giro comercial, naves industriales e instituciones educativas, que en conjunto suman una superficie bruta arrendable (SBA) de 306 mil m2.

Ingresos Netos



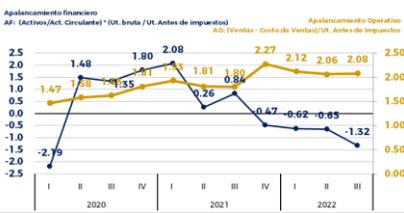
Ebitda



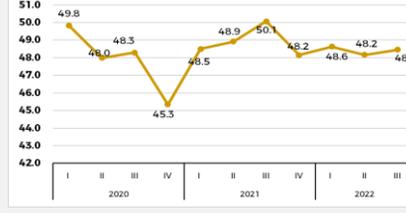
Utilidad Neta



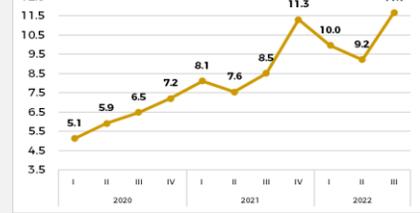
Apalancamiento (%)



Pasivo Total / Activo Total (%)



Deuda Neta / Ebitda (%)



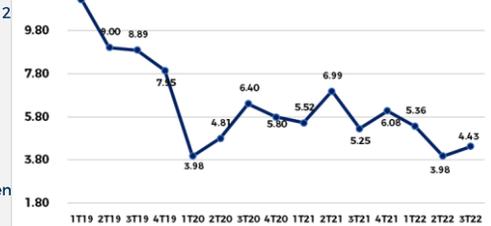
MODELO Z SCORE. Predicción de Quiebra

Analiza la Fortaleza Financiera de la empresa. La precisión de la fórmula Altman Z-score es de un 72% con 2 años de antelación con respecto a la fecha de la quiebra, con un porcentaje de falsos negativos del 6%.
 Fórmula: $Z\ score = 1.2 * T1 + 1.4 * T2 + 3.3 * T3 + 0.6 * T4 + 1.0 * T5$

- Donde:
- T1: (Capital Circulante/Activos Totales)
 - T2: (Beneficios no distribuidos/Activos Totales)
 - T3: (EBITDA/Activos Totales)
 - T4: (Capitalización Bursátil/Deuda Total)
 - T5: (Ventas Netas/Activos Totales)

Lectura General: Z>3 No presenta riesgo. Z entre 2.7 y 2.9 Preocupación. Z entre 1.8 y 2.7 Riesgo de quiebra en 2 años. Z<1.8 Peligro financiero.

Z-Score



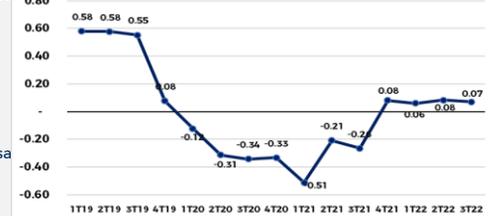
MODELO CA SCORE. Predicción de Insolvencia

Se ponderan y suman cinco razones de medición para clasificar las empresas en solventes e insolventes (liquidez, rentabilidad, apalancamiento, solvencia y actividad).
 Fórmula: $CA\ SCORE = 4.5913 X1 + 4.5080 X2 + 0.3936 X3 - 2.7616$

- Donde:
- X1= Capital contable / Activo total
 - X2=(Utilidades antes de impuestos + Gastos financieros) / Activo total
 - X3 = Ventas / Activo total

Lectura General: Si Z>=2.99, la empresa no tendrá problemas de insolvencia en el futuro; si Z<1.81, entonces es una empresa que de seguir así, en el futuro tendrá altas posibilidades de caer en insolvencia.

CA-Score



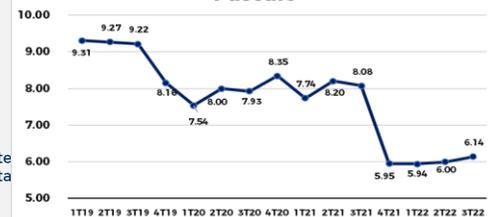
MODELO PASCALE. Predicción de Bancarrota

Busca predecir la bancarrota de las empresas con alta inestabilidad.
 Fórmula: $PASCALE = -3.70992 + (0.99418 * X1) + (6.55340 * X2) + (5.51253 * X3)$

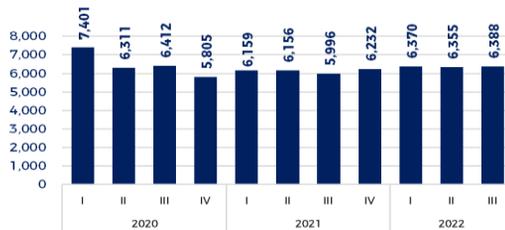
- Donde:
- X1 = Ventas/Pasivo total
 - X2 = Utilidad Neta/Activo total
 - X3 = Pasivo a Largo Plazo/Pasivo total

Lectura: Si el modelo de PASCALE genera un valor mayor a cero (positivo), la empresa se considera financieramente sana, mientras que si el valor obtenido es menor a cero, la empresa se considera como insolvente y con alta probabilidad de quiebra.

Pascale



Activo Total (MXN\$ mill)



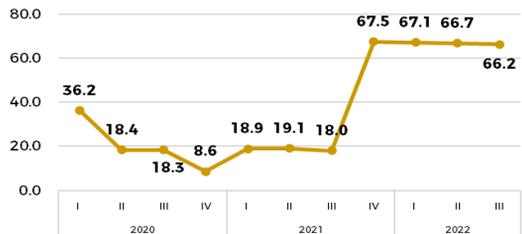
Pasivo Total (MXN\$ mill)



Capital Contable (MXN\$ mill)



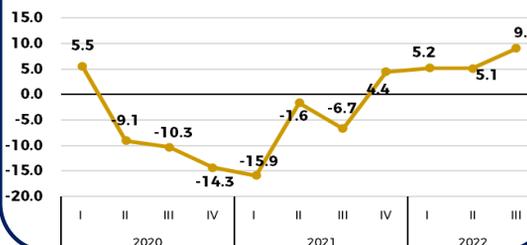
Deuda C.P. / Deuda Total (%)



ROA 12M (%)



ROE 12M (%)



En ene'22 HR ratificó su rating en AA con Perspectiva Estable en escala nacional

1. Rating AA. La ratificación de las calificaciones para Fibra HD (El Fideicomiso) se basa en los niveles esperados de generación de Flujo Libre de Efectivo (FLE), que contemplamos alcanzará para 2027 P\$356 millones (m), lo que permitirá un mejor desempeño de la Razón de Cobertura para el Servicio de la Deuda (DSCR, por sus siglas en inglés) para los próximos periodos, reflejando un promedio de 1.7 veces (x) para los años 2021-2027.

2. Menores resultados operativos. En términos de ingresos totales, durante los UDM al 3T21, mostraron un decremento de -5.3% alcanzando P\$518m (vs. P\$547m al 3T20 y -12.0% vs. P\$589m nuestro escenario base), lo anterior debido a que Fibra HD durante los primeros meses de 2021 continuó viéndose afectada por la pandemia de COVID19, aunado a los apoyos que continuó brindando a sus inquilinos al 3T21, lo que afectó la generación de ingresos por arrendamiento.

3. Menor generación de FLE. El FLE al 3T21 fue de -P\$245m (vs los +P\$138m reportados al 3T20 y vs. P\$340m esperados en nuestro escenario base), esta generación de FLE negativo, obedece a los bajos niveles operativos en los UDM al 3T21 y a un mayor requerimiento de capital de trabajo, principalmente por el incremento de 74.6% en las cuentas por cobrar..

4. Aumento esperado en las propiedades de inversión. Contemplamos en nuestros escenarios que, a partir de 2022, el valor de las propiedades de inversión aumentará al menos la inflación, con ello, la métrica la LTV se ve beneficiada de 2023 en adelante.

Factores de Riesgo (Fuente: HR)

1. Mayores niveles de endeudamiento. En caso de que el refinanciamiento para Fibra HD no se dé bajo las condiciones esperadas, o se incurra en un nuevo financiamiento al previsto por HR Ratings, en el que el perfil de vencimiento fuera menor a 5 años, las métricas de DSCR y DSCR con caja podrían verse presionadas y modificarían la calificación a la baja.

2. Crecimiento menor al esperado en el valor de las propiedades de inversión. En caso de que el comportamiento del valor de las propiedades de inversión no se comporte bajo lo esperado en nuestros escenarios, la métrica LTV podría aumentar, afectando la calificación a la baja.

Desempeño con la BMV



Disclaimer:

El presente documento y la información que se señala en el mismo emana de fuentes públicas por lo que se emite únicamente para fines informativos y no constituye una recomendación de inversión. Todas las personas que tengan acceso al mismo, deberán remitirse y leer el prospecto de información al público inversionista, el folleto informativo, los documentos clave de inversión, o cualquier otra información o documentación de carácter público para conocer, de manera enunciativa mas no limitativa, todas las características de los valores, la emisión, los factores de riesgo del mismo, o de la emisora o valores correspondientes. Asimismo, la información contenida en este documento es indicativa y no necesariamente exhaustiva, aunque refleja la postura u opinión de Indexity, S.A. de C.V., misma que se emite con carácter personal y no así en representación de cualquier asociación gremial, entidad o institución financiera.

Se advierte que las opiniones resultantes en el contenido de presente documento derivaron de un proceso analítico, utilizando información pública del desempeño financiero de la (s) compañías y/o valores colocados y/o registrados en alguna bolsa de valores o en algún instituto para el depósito de valores o sociedad que haga dichas funciones, por lo que, deben ser entendidas como una manifestación de una opinión individual e independiente, sin perjuicio de lo anterior, Indexity, S.A. de C.V. se reserva el derecho de cambiar su opinión en cualquier momento sin asumir responsabilidad alguna al respecto.

En caso de que en este documento se utilicen vocablos tales como "intenta", "anticipa", "cree", "considera", "podría", "estima", "espera", "pronostica", "pretende", "puede", "planea", "potencial", "predice", "busca", "debería", "será" así como, expresiones similares u homólogas tendrán el único propósito de identificar las mencionadas estimaciones futuras, por lo que, Indexity, S.A. de C.V., no asumen obligación de actualizar estimaciones futuras. Es de advertir que, las proyecciones han sido preparadas y tienen un propósito meramente ilustrativo e informativo, y no constituyen un pronóstico de cualquier índole.

Nuestra información emplea, de manera enunciativa más no limitativa datos: públicos, históricos, financieros, contables, sectoriales, tendencias, capacidad de administración, eventos relevantes, entre otros, que ayudan al conocimiento de la compañía/emisión/estructura, de que se trate, así como los elementos que intervienen en el comportamiento del instrumento cotizado y/o registrado en alguna bolsa de valores o cualquier otra entidad y difundidos por medios masivos de comunicación incluidos los referentes a la red mundial (Internet), sin exigencia de comprobación.

Todas nuestras opiniones y comentarios, se basan única y exclusivamente en las características de la entidad y/o emisora, estructura, emisión y/u operación, que se trate, con independencia de cualquier actividad de negocio diferente a la presentada o informada públicamente de la emisora o sus accionistas.

La información y/u opiniones emitidas y publicadas no constituyen recomendaciones para invertir, comprar, vender, mantener algún instrumento de inversión, definir una estrategia de inversión, legal o fiscal o suscribir ninguna clase de valores o bien para la realización de operaciones específicas, asimismo, no implica por ningún motivo la certificación sobre la bondad del valor (es) o la solvencia del emisor (es) así como tampoco para llevar a cabo ningún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con nuestro proceso de análisis, derivado de algún evento conocido públicamente. En consecuencia, el inversionista o la persona que tenga acceso al presente documento deberá adoptar sus propias decisiones de inversión sujeto a su perfil de inversión o de riesgo, teniendo en cuenta dichas circunstancias y procurando obtener el asesoramiento específico y especializado de personas autorizadas para tales fines, sin responsabilidad alguna para Indexity, S.A. de C.V.

El análisis, opiniones y publicaciones que se presentan están basadas y construidas con fuentes originales u originarias del emisor y, en su caso, de las autoridades supervisoras, que se consideran fieles, confiables y actuales. Sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la certeza, temporalidad, exactitud o totalidad de cualquier información, por lo que Indexity, S.A. de C.V., no es responsable por errores u omisiones de los resultados obtenidos de dicha información.

Es necesario señalar que, Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de cualquier cambio, actualización o información adicional posterior a la fecha de publicación del presente documento. Este material proporciona información con un panorama general, por lo que, Indexity, S.A. de C.V., no tendrá responsabilidad alguna, por las decisiones de inversión en que pudiera incurrir el inversionista o persona que tenga acceso a este documento, derivado de la lectura o análisis del presente documento, de tal manera que, Indexity, S.A. de C.V., no responderá por ningún tipo de daño(s) y/o perjuicio(s).

El presente documento podrá ser publicado o distribuido a través de cualquier medio de comunicación electrónica o convencional. En consecuencia, la información contenida no será información confidencial, y estará disponible a todo posible inversionista(s) o persona(s) en igualdad de condiciones. La información que se incluye en esta presentación ha sido obtenida de fuentes públicas y que se consideran confiables, por lo cual Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de la validez, puntualidad, integridad o veracidad para cualquier propósito. Derivado de lo anterior, la presentación no se deberá entender como recomendación alguna, ya sea expresa o tácita, ni garantiza o sugiere que el inversionista se deberá basar en la exactitud, integridad o precisión de la información o las opiniones aquí contenidas.

El presente documento tiene como finalidad promover la inclusión y educación financiera, mediante un análisis serio a través del conocimiento de las empresas o valores analizados.

Para la distribución o divulgación del presente documento, bastará que se mencione la fuente y como autor del mismo a Indexity, S.A. de C.V., así como que el mismo, no implica una oferta, recomendación de inversión o estrategia fiscal, en caso de que alguna persona lo utilice o distribuya para fines distintos a los señalados, será responsable de los daños y perjuicios que se le lleguen a ocasionar a Indexity, S.A. de C.V., así como a sus accionistas, asociados, afiliados (en cualquiera de sus modalidades), consejeros, administradores, directivos, representantes legales, asesores, y demás empleados, dependientes y factores.