



JULIO 17, 2025

FIBRAHD 19U

HR RATIFICA CALIFICACIÓN

FIDEICOMISO F/1523

DEUDA

Visítanos en: www.indexity.mx

Calificación HR Ratings: HR AA / Revisión en Proceso

17 de julio de 2025

FIBRA HD SE DEDICA A ADQUIRIR, POSEER, CONSTRUIR, ARRENDAR Y OPERAR UN AMPLIO RANGO DE INMUEBLES EN MÉXICO. LA FIBRA TIENE COMO OBJETIVO PRINCIPAL PROPORCIONAR RETORNOS ATRACTIVOS CON RIESGO AJUSTADO A LARGO PLAZO A LOS TENEDORES, MEDIANTE DISTRIBUCIONES DE EFECTIVO ESTABLES Y LA APRECIACIÓN DE SUS ACTIVOS

Evento Relevante (Fuente: EMISNET)

HR RATINGS RATIFICÓ LA CALIFICACIÓN DE HR AA Y MODIFICÓ LA PERSPECTIVA ESTABLE A REVISIÓN EN PROCESO PARA LA EMISIÓN FIBRAHD 19U DE FIBRA HD.

16 de julio de 2025. El cambio de la Perspectiva Estable a Revisión en Proceso para la calificación de la emisión FIBRAHD 19U se fundamenta en el cambio en la estrategia del Fideicomiso. El pasado 29 de abril de 2025, la Asamblea de Tenedores de Fibra HD aprobó delegar a su administrador las facultades para llevar a cabo un reposicionamiento estratégico que implica la adquisición de cuatro activos industriales, propiedad de Fibra Plus, y la transferencia de todos sus inmuebles no industriales a Fibra Plus durante el presente año. En este sentido, se prevé que Fibra HD finalice 2025 con 13 inmuebles industriales. La operación también incluiría la transferencia de créditos, CBFIs y efectivo entre ambos fideicomisos, así como la cancelación de cuentas por cobrar intecompañía. Por lo anterior, esperamos una disminución en los ingresos y consecuentemente en el Flujo Libre de Efectivo (FLE), compensado a su vez por la reducción de la deuda y la mejora en márgenes operativos. HR Ratings continuará monitoreando el proceso y realizará el análisis correspondiente sobre Fibra HD y su emisión vigente una vez cuente con más información, dado que, a la fecha de este reporte, la estructura de capital posterior al traspaso aún no está definida por estar sujeta a ciertas condiciones suspensivas.

HR Ratings ratificó la calificación de HR AA y modificó la Perspectiva Estable a Revisión en Proceso.

Rating

HRAA / Revisión

El cambio de la Perspectiva Estable a Revisión en Proceso para la calificación de la emisión FIBRAHD 19U se fundamenta en el cambio en la estrategia del Fideicomiso.

Cambio en el

Fideicomiso

El pasado 29 de abril de 2025, la Asamblea de Tenedores de Fibra HD aprobó delegar a su administrador las facultades para llevar a cabo un reposicionamiento estratégico que implica la adquisición de cuatro activos industriales, propiedad de Fibra Plus, y la transferencia de todos sus inmuebles no industriales a Fibra Plus durante el presente año. En este sentido, se prevé que Fibra HD finalice 2025 con 13 inmuebles industriales. La operación también incluiría la transferencia de créditos, CBFIs y efectivo entre ambos fideicomisos, así como la cancelación de cuentas por cobrar intecompañía.

Efecto en

Ingresos y FLE

HR Ratings espera una disminución en los ingresos y consecuentemente en el Flujo Libre de Efectivo (FLE), compensado a su vez por la reducción de la deuda y la mejora en márgenes operativos. HR Ratings continuará monitoreando el proceso y realizará el análisis correspondiente sobre Fibra HD y su emisión vigente una vez cuente con más información, dado que, a la fecha de este reporte, la estructura de capital posterior al traspaso aún no está definida por estar sujeta a ciertas condiciones suspensivas.

Deuda en el

1T25

Al cierre del 1T25, se observó que la deuda total y la deuda neta superan las estimaciones, situándose por arriba de lo esperado en un 18.3% y un 32.6% respectivamente. Lo anterior debido a que las proyecciones previas de HR Ratings incluían la venta de cinco activos cuyos recursos se destinarían al prepago de créditos. Sin embargo, únicamente se ha completado una de estas operaciones durante los últimos doce meses y los recursos obtenidos no fueron destinados al prepago de la deuda.

Características de la Emisión

Clave de pizarra	Fecha de colocación	Fecha de colocación	Días por vencer*	Tasa de interés	Moneda	Saldo insoluto ¹
FIBRAHD 19U	28-nov-19	15-nov-29	1,583	5.6%	UDIS	1,077

Fuente: HR Ratings con información reportada por la Empresa

¹ Cifras en millones de pesos.

*Con información al 16 de julio de 2025.

Desempeño FIBRAHD 19U (Precio)



FIDEICOMISO F/1523

HR RATIFICA CALIFICACIÓN

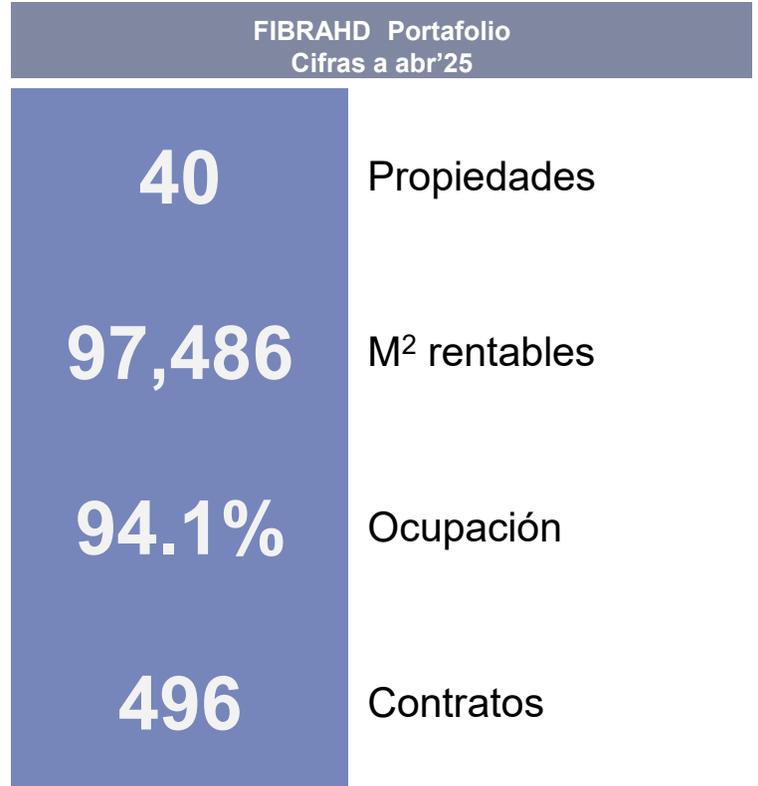


Calificación HR Ratings: HR AA / Revisión en Proceso

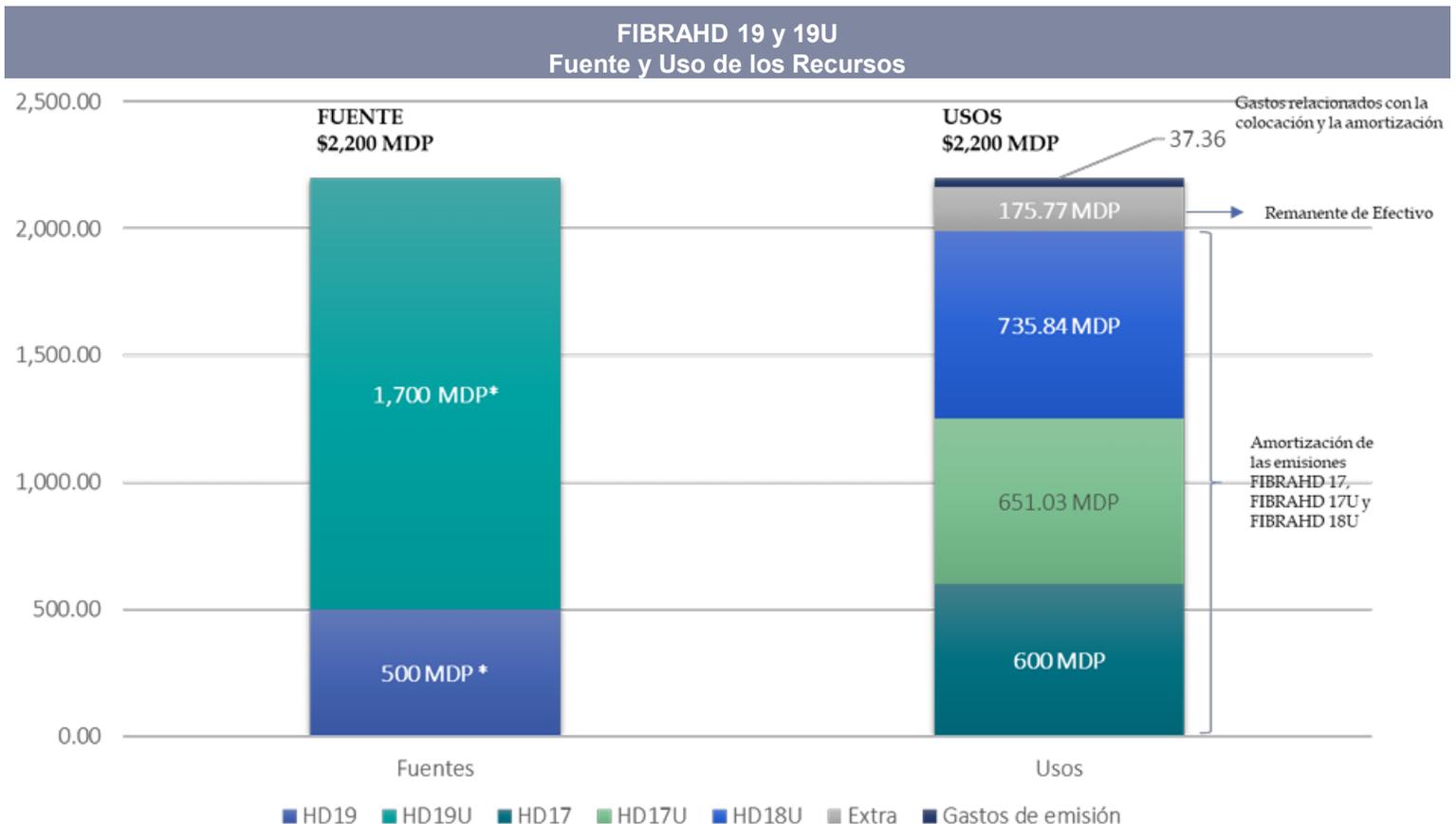
17 de julio de 2025

FIBRAHD 19 y 19U Periodicidad en el pago de intereses		
No. de Periodo de Intereses	Inicio del Periodo de Intereses	Fecha de Pago de Intereses
1	28 de noviembre de 2019	28 de mayo de 2020
2	28 de mayo de 2020	26 de noviembre de 2020
3	26 de noviembre de 2020	27 de mayo de 2021
4	27 de mayo de 2021	25 de noviembre de 2021
5	25 de noviembre de 2021	26 de mayo de 2022
6	26 de mayo de 2022	24 de noviembre de 2022
7	24 de noviembre de 2022	25 de mayo de 2023
8	25 de mayo de 2023	23 de noviembre de 2023
9	23 de noviembre de 2023	23 de mayo de 2024
10	23 de mayo de 2024	21 de noviembre de 2024
11	21 de noviembre de 2024	22 de mayo de 2025
12	22 de mayo de 2025	20 de noviembre de 2025
13	20 de noviembre de 2025	21 de mayo de 2026
14	21 de mayo de 2026	19 de noviembre de 2026
15	19 de noviembre de 2026	20 de mayo de 2027
16	20 de mayo de 2027	18 de noviembre de 2027
17	18 de noviembre de 2027	18 de mayo de 2028
18	18 de mayo de 2028	16 de noviembre de 2028
19	16 de noviembre de 2028	17 de mayo de 2029
20	17 de mayo de 2029	15 de noviembre de 2029

Fuente: Suplemento Definitivo Oferta CBFs 19 y 19U



Fuente: www.fibrahd.com.mx/propiedades



* EMISIONES EN VASOS COMUNICANTES. SE ILUSTRÁ AQUÍ UNA POSIBLE ASIGNACIÓN

Fuente: Suplemento Definitivo Oferta CBFs 19 y 19U

Visítanos en: www.indexity.mx

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.