

FECHA: 15/11/2022

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:

CLAVE DE COTIZACIÓN	FIBRAPL
RAZÓN SOCIAL	BANCO ACTINVER, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO
LUGAR	Ciudad de México

ASUNTO

HR Ratings ratificó las calificaciones de HR AAA con Perspectiva Estable y HR+1 para Fibra Prologis. Asimismo, ratificó la calificación de HR BBB+(G) con Perspectiva Estable para Fibra Prologis.

EVENTO RELEVANTE

Ciudad de México (15 de noviembre de 2022) - HR Ratings ratificó las calificaciones de HR AAA con Perspectiva Estable y HR+1 para Fibra Prologis. Asimismo, ratificó la calificación de HR BBB+(G) con Perspectiva Estable para Fibra Prologis.

La ratificación de las calificaciones de Fibra Prologis (FIBRAPL y/o el Fideicomiso) se basa en la generación de Flujo Libre de Efectivo (FLE) observada durante los últimos doce meses (UDM) al 3T22 de P\$3,279 millones (m), lo cual es 35.0% por arriba del periodo anterior y 5.0% más que en nuestro escenario base. Para los siguientes años, proyectamos que se mantenga la eficiencia operativa que ha mostrado la Fibra históricamente, reflejando un margen NOI promedio de 87.0%, así como un margen EBITDA de 75.6%. Lo anterior, sumado a un capital de trabajo estable, reflejará una generación constante de FLE alcanzando P\$3,905m para 2027. Por lo tanto, estimamos niveles promedio de DSCR de 3.6 veces (x), con presiones en el 2026 debido a la amortización de dos créditos bancarios por US\$178m. Es importante mencionar que, dentro de nuestros estimados, incorporamos la emisión de CBFIS por P\$7,955m en octubre de 2022, cuyos recursos fueron utilizados para el prepago de créditos bancarios por US\$100m con vencimiento en 2023 y US\$130m con vencimiento en 2026. Por lo anterior, proyectamos un fortalecimiento de la métrica LTV cerrando en 22.8% en 2022 (vs. 30.2% al cierre 2021) y Años Pago de 4.6 al cierre del 2022 (vs. 8.1 al 2021).

Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

Crecimiento de Ingresos. Como resultado de un incremento en el factor de ocupación (98.5% al cierre del 3T22 vs. 97.0% 3T21), de ajustes en las rentas (US\$5.8 por pie cuadrado al 3T22 vs. US\$5.4 al 3T21) y crecimiento del portafolio (ABR de 43.4 msf al cierre del 3T22 vs. 40.6 msf al 3T21), Fibra Prologis reportó ingresos totales por P\$5,407m durante los UDM al 3T22, (+11.3% a/a vs. P\$4,856m y +0.2% vs. P\$5,395m en escenario base). Lo anterior es explicado por el fenómeno del nearshoring, así como del crecimiento del comercio electrónico, los cuales han impulsado la demanda de espacios industriales en el norte del país, así como de instalaciones Last Touch en centros de consumo.

Estabilidad Operativa. Prologis ha presentado una estructura de gastos operativos estable durante los UDM al 3T22, lo cual ha permitido mantener un margen NOI de 87.2% al 3T22 (vs. 87.0% al 3T21 y 86.9% del escenario base) y generar un NOI total por P\$4,718m (vs. P\$4,226m al 3T21). Sin embargo, el margen EBITDA cerró en 63.7% al 3T22 UDM (vs. 70.2% al 3T21), ya que se vio impactado por un gasto por P\$655m al 2T22 correspondiente a cuotas por incentivos pagados al Administrador, los cuales dependen del rendimiento del CFBI al aniversario.

Estructura de deuda. La deuda total al 3T22 fue de P\$23,353m (+31.9% a/a vs. P\$17,900m y +21.7% vs. P\$19,188m del escenario base) y la deuda neta fue de P\$22,681m (+28.9% a/a vs. P\$17,596m y +19.2% vs. P\$19,020m del escenario base). El aumento se da como consecuencia de contratación de un crédito al 4T21 por US\$70.3m con Metropolitan Life Insurance Company con vencimiento al 4T26, así como dos pagarés por US\$100m con vencimiento al 3T23.

Expectativas para Periodos Futuros

FECHA: 15/11/2022

Evolución del Portafolio. Estimamos que el portafolio de propiedades alcance un ABR de 45.23 msf para 2027 (+7.2% vs. 42.2 msf en 2021) como resultado de la estrategia de crecimiento de la Empresa. Con respecto al factor de ocupación, esperamos que para 2027 se establezca en niveles de 96.5%. Lo anterior, aunado al incremento en la renta, permitirá que el Fideicomiso alcance un ingreso de P\$7,086m para 2027, presentando un TMAC 2021-2027 de 6.3%.

Vencimientos 2023 y 2026. Durante el periodo proyectado, se consideran las amortizaciones en el 2026 correspondientes a los créditos de Prudential y Metropolitan Life Insurance por US\$107m y US\$70.3m respectivamente. Al 3T22, el 64.7% de la deuda total es bursátil y cuenta con vencimientos a largo plazo.

Generación Sostenida de FLE. Se espera que el Fideicomiso genere un FLE de P\$3,905m para 2027, presentando un TMAC 2021-2027 de 7.6%, como resultado del incremento de ingresos, así como una estructura de gastos estable y menor presión en el capital de trabajo.

Factores Adicionales considerados

Apoyo de Prologis. Prologis, Inc. es dueño del 47% de Fibra Prologis y líder global en el manejo de activos inmobiliarios industriales; cuenta con presencia en 19 países y un ABR de mil millones de pies cuadrados. Esto le da acceso al Fideicomiso al portafolio de activos inmobiliarios en ubicaciones estratégicas, a financiamiento con bancos internacionales y la red de clientes globales de Prologis.

Factores ESG. HR Ratings asignó la etiqueta Superior con relación al Factor Ambiental, Social y de Gobernanza debido al desempeño mostrado por Fibra Prologis al 3T22. En materia ambiental, durante el 2022, recibió el USGBC Leadership Award y fue incluido un año más en el ranking global de las 100 empresas más sustentables determinado por Corporate Knights.

Factores que podrían bajar la calificación

Decremento en DSCR. En caso de que el Fideicomiso muestre una menor generación de FLE o un incremento en su servicio de deuda, y esto de como resultado de DSCR por debajo de 2.1x a lo largo del periodo de proyección y de manera sostenida, esto podría generar la baja de la calificación.

Anexo - Escenario Base incluido en el documento adjunto

Anexo - Escenario de Estrés incluido en el documento adjunto

Contactos

Heinz Cederborg
Director de Corporativos / ABS
Analista Responsable
heinz.cederborg@hrratings.com

Elizabeth Martínez
Asociada de Corporativos
elizabeth.martinez@hrratings.com

Martha González
Analista de Corporativos
martha.gonzalez@hrratings.com

México: Guillermo González Camarena No. 1200, Piso 10, Colonia Centro de Ciudad Santa Fe, Del. Álvaro Obregón, C.P. 01210, Ciudad de México. 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.

FECHA: 15/11/2022

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:

Metodología de Deuda Quirografaria y de Flujos Futuros Dependientes de Corporativos, agosto 2021.
Criterios Generales Metodológicos, enero 2022.

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 FPROLOGIS LP(G): HR BBB+ (G) | Perspectiva Estable

FPROLOGIS LP: HR AAA | Perspectiva Estable

FPROLOGIS CP: HR+1 | Perspectiva Estable

Fecha de última acción de calificación FPROLOGIS LP(G): 4 de mayo de 2022

FPROLOGIS LP: 1 de diciembre de 2021

FPROLOGIS CP: 1 de diciembre de 2021

Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación. 4T14-3T22

Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas Información financiera interna y anual dictaminada por KPMG

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).

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

FECHA: 15/11/2022

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