

FECHA: 19/03/2021

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

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

**ASUNTO**

HR Ratings asignó la calificación de HR AAA con Perspectiva Estable y la calificación de HR BBB+ (G) con Perspectiva Negativa para la emisión FIBRAPL 21DV de Fibra Prologis

**EVENTO RELEVANTE**

Ciudad de México (19 de marzo del 2021) - HR Ratings asignó la calificación de HR AAA con Perspectiva Estable y la calificación de HR BBB+ (G) con Perspectiva Negativa para la emisión FIBRAPL 21DV de Fibra Prologis

La asignación de las calificaciones de la emisión FIBRAPL 21DV responde a las calificaciones de Fibra Prologis (FIBRAPL, Prologis y/o la Empresa) de HR AAA con Perspectiva Estable y de HR BBB+ (G) con Perspectiva Negativa, asignadas el 21 de octubre de 2020. A su vez, dichas calificaciones se fundamentan en los sólidos márgenes NOI y EBITDA de la Empresa en 86.8% y 70.4%, respectivamente, de 2017 a 2019, y de 87.1% y 76.5% en 2020, derivado de su enfoque en el sector industrial/logístico; esto le ha permitido tener una Tasa Media Anual de Crecimiento (TMAC) de 10.3% entre 2017 y 2020 a nivel de Flujo Libre de Efectivo (FLE), lo cual se espera que continúe para el periodo de proyección. Asimismo, se consideró la relación que tiene la empresa con Prologis, Inc. (su principal accionista y líder mundial en el sector industrial y de logísticas en bienes raíces). Finalmente, tomamos en cuenta la emisión de hasta US\$140 millones (m), con la cual se refinanciará el 15.8% de la deuda actual de FIBRAPL, con una amortización dentro de hasta 13 años. Lo anterior daría como resultado métricas de DSCR y DSCR con caja de 3.6x y 4.6x en promedio respectivamente. Es importante mencionar que la Perspectiva Global Negativa se debe a la calificación soberana de México emitida el 1 de abril de 2020, por lo que cualquier cambio en dicha calificación podría afectar la calificación global asignada a la Emisión.

La emisión FIBRAPL 21DV se espera colocar por un monto de hasta US\$140m con un plazo de hasta 13 años, con una tasa de interés fija y una única amortización al vencimiento. El destino de los recursos obtenidos con esta emisión será para el refinanciamiento de pasivos bancarios con vencimientos en 2023 y 2024. A continuación, se detallan las principales características de la Emisión.

**Desempeño Histórico**

Evolución y desempeño del Portafolio. Al cierre de 2020, el portafolio de Fibra Prologis estaba enfocado en manufactura y logística, y estaba conformado por 205 propiedades, con una Superficie Bruta Arrendable (SBA) de 40.2m de pies cuadrados, con una TMAC 2017-2020 de 5.1% y un factor de ocupación de 97.1%. El portafolio está concentrado en mercados industriales de alto crecimiento en el país, con 35.7% de la SBA en Ciudad de México, 16.9% en Guadalajara, 12.4% en Monterrey, 13.6% en Reynosa, 12.1% en Tijuana y 9.3% en Ciudad Juárez.

Ingresos dolarizados con activos diferenciados. La moneda funcional de FIBRAPL es el USD, ya que ~65% de sus ingresos están dolarizados. Adicionalmente, la Empresa cuenta con activos diferenciados (ubicación y características), lo que le permite cobrar una renta superior a sus competidores.

Crecimiento sostenido en ventas y NOI. FIBRAPL reportó una TMAC 2017-2020 de 10.0% en sus ingresos, manteniendo un margen NOI promedio de 86.8% en los últimos cuatro años, aun considerando el impacto marginal que tuvo el COVID-19 en los resultados del 2T20 (donde mantuvo un factor de ocupación del 95.5%).

FECHA: 19/03/2021

**Generación de FLE.** La generación de FLE en 2020 alcanzó P\$2,743m (+15.6% vs. P\$2,373m en 2019 y -9.4% vs. P\$3,026m en el escenario base), derivado de presiones en las cuentas de capital de trabajo, lo cual fue parcialmente contrarrestado con una mejora en los márgenes operativos, donde el margen NOI y EBITDA alcanzaron 87.1% y 76.5%, respectivamente (+65pbs y +650pbs vs. 86.4% y 70.0% en el escenario base, respectivamente).

**Mejora en métricas de DSCR, DSCR con caja y Años de Pago.** La deuda total de FIBRAPL al cierre del 4T20 fue de P\$17,043m (-4.6% vs. P\$17,860m en el escenario base), mientras que la deuda neta fue de P\$16,609m (-1.7% vs. P\$16,903m en el escenario base), como consecuencia de la emisión de bonos verdes FIBRAPL 20DV durante el 4T20 por US\$375m, recursos con los cuales se refinanció parte de la deuda de FIBRAPL. Como consecuencia de lo anterior, y por los resultados operativos, los DSCR y DSCR con caja alcanzaron niveles de 4.8x y 5.2x, respectivamente (vs. 4.1x y 4.3x en el escenario base), mientras que los años de Deuda Neta a FLE alcanzaron niveles de 6.1 años (vs. 5.6 años en el escenario base).

**Expectativas para periodos futuros**

**Emisión FIBRAPL 21DV.** Para 2021 se espera que la Empresa realice una emisión de hasta US\$140m como estrategia de refinanciamiento del 15.8% de su deuda actual, la cual sería amortizable dentro de un plazo de hasta 13 años.

**Crecimiento constante en NOI, EBITDA y FLE.** Estando en línea con el desempeño histórico de la Fibra, se proyectan márgenes NOI y EBITDA de 86.0% y 70.8% en promedio respectivamente, para los siguientes seis años. Igualmente, se esperan niveles de FLE con una TMAC de 5.1% de 2020 a 2026.

**Perfil de deuda.** Adicional a la emisión y como soporte para llevar a cabo el crecimiento del 3.0% de SBA en 2024 a 2026, HR Ratings espera disposiciones de deuda por US\$660m. Como resultado, se estima un LTV de 35.2% (29.3% en 2020) máximo, así como un DSCR de 3.6x en promedio, DSCR con caja de 4.6x y años de pago Deuda neta a FLE de 5.9 años (vs. 4.8x, 5.2x y 6.1 años respectivamente en 2020).

**Factores adicionales considerados**

**Apoyo de Prologis Inc.** Prologis Inc. es dueño del 47.0% aproximadamente de FIBRAPL y es líder a nivel mundial en manejo de activos inmobiliarios industriales, con presencia en 19 países y una SBA de 963m de ft<sup>2</sup>. Esto le permite a la Empresa adquirir activos desarrollados y estabilizados por Prologis Inc., en México, además de darle acceso a financiamientos con bancos internacionales y a la red de clientes globales de Prologis Inc., entre otros beneficios.

**Posición Cambiaria y Coberturas.** Al cierre del 4T20, el 100% de la deuda total estaba en USD. Es importante mencionar que el Fideicomiso mantiene una cobertura natural debido a que el 63.8% de las rentas están en USD y se espera que en el corto plazo, este porcentaje ascienda a 65.0%.

**Línea comprometida.** La Empresa cuenta con una línea de crédito comprometida por US\$347m, la cual podría usarse para refinanciar algún vencimiento o requerimiento de capital de corto plazo.

**Resultados al 4T20.** El NOI durante los UDM al 4T20 fue de P\$4,058m (+22.9% a/a y 3.5% por abajo del escenario base), mientras que el FLE fue de P\$2,743m (+18.4% a/a y 9.4% por debajo del escenario base), principalmente explicado por una menor tasa de ocupación durante el 3T20 y un tipo de cambio menor al esperado. Esto fue más que compensado por una deuda neta de P\$16,609m (1.7% por debajo del escenario base). Como resultado, el DSCR al cierre del 2020 fue de 4.8x contra el 4.1x de nuestro escenario base.

**Factores que podrían bajar la calificación**

**Deterioro en la calificación soberana.** En caso de que la calificación de México se viera impactada negativamente, la calificación global de Fibra Prologis podría bajar, dada la importancia de las operaciones nacionales y la dependencia a los indicadores macroeconómicos del país.

**Apalancamiento mayor al estimado.** Si la Empresa registra deuda por arriba del estimado de HR Ratings, presionando las

## Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 19/03/2021

---

métricas de DSCR y DSCR con caja a niveles por debajo de 2.1x y 3.8x respectivamente, la calificación podría modificarse a la baja.

Anexo - Escenario Base incluido en el documento adjunto.

Nota: Proyecciones realizadas en la última revisión de Fibra Prologis el 21 de octubre de 2020, habiendo actualizado los anexos al 4T20.

Anexo - Escenario de Estrés incluido en el documento adjunto.

Glosario incluido en el documento adjunto.

### Contactos

Luis Miranda, CFA  
Director Ejecutivo Senior de Deuda Corporativa / ABS  
Analista Responsable  
luis.miranda@hrratings.com

Emilio Rosete  
Analista Senior de Corporativos  
emilio.rosete@hrratings.com

Hadíe Escobar  
Analista de Corporativos  
hadie.escobar@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.

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 Calificación para Riesgo Crediticio de Deuda Corporativa, mayo de 2014.  
Criterios Generales Metodológicos, marzo de 2019.

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 Inicial

Fecha de última acción de calificación Inicial

Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación. 4T14 - 4T20

Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas Información trimestral 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

FECHA: 19/03/2021

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](http://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 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](http://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