

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 12/10/2021

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

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

ASUNTO

HR Ratings asignó la calificación de HR AAA con Perspectiva Estable para las emisiones FUNO 21X y FUNO 21-2X de FUNO

EVENTO RELEVANTE

Ciudad de México (12 de octubre de 2021) - HR Ratings asignó la calificación de HR AAA con Perspectiva Estable para las emisiones FUNO 21X y FUNO 21-2X de FUNO

La asignación de la calificación para las emisiones FUNO 21X y FUNO 21-2X de Fibra Uno (FUNO y/o el Fideicomiso) refleja la calificación corporativa de la Empresa realizada el 30 de abril de 2021, la cual se fundamenta en la generación de Flujo Libre de Efectivo (FLE) que fue de P\$14,277m en el 2T21 (+12.2%, vs. P\$12,716m al 2T20 y -13.6% vs. P\$16,531 millones (m) en nuestro escenario base) derivado de menores requerimientos de capital de trabajo, principalmente por la recuperación de impuestos y el crecimiento de los pasivos acumulados. Esto se logró a pesar de los apoyos que FUNO otorgó a sus inquilinos como resultado de la emergencia sanitaria por COVID-19. De manera adicional, se tuvo un aumento en la Superficie Bruta Arrendable (SBA), que creció 4.2% al 2T21 debido a la adquisición de las propiedades San Martín Obispo III y Querétaro V (PIQ) dentro del portafolio Hércules, de Uptown Juriquilla, ubicado dentro del portafolio Turbo, y la incorporación de 16 propiedades de Grupo Gayosso en el portafolio Memorial. Para los periodos proyectados esperamos una recuperación progresiva en los niveles de ocupación y en los márgenes operativos. Lo anterior se reflejará en una tendencia positiva en la generación de FLE, lo que, en conjunto con la estructura de deuda de largo plazo y la capacidad de refinanciamiento de la Empresa, resultará en una razón de cobertura de deuda (DSCR), con niveles por arriba de 2.2x.

A continuación, incluido en el documento adjunto, se presenta las principales características de las emisiones. Las emisiones de certificados bursátiles fiduciarios se realizarán al amparo del Programa con carácter revolvente, por un monto de hasta P\$55,000m o su equivalente en Unidades de Inversión (UDIS). El programa fue autorizado el 2 de octubre de 2017 y mantiene una vigencia de cinco años a partir de su autorización.

Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

Flujo Libre de Efectivo. El Flujo Libre de Efectivo (FLE) al 2T21 fue de P\$14,277m (-+12.2% vs. P\$12,716m al 2T20 y -13.6% vs. P\$16,531m en el escenario base) como producto de eficiencias en el manejo del Capital de Trabajo, ya que el EBITDA solo creció 5.5% en el mismo periodo.

Estructura de Deuda de Largo Plazo. La Deuda Neta al 2T21 fue de P\$124,395m (-0.3% inferior al 2T20 y +3.4% vs. P\$120,279m en nuestro escenario base). El incremento se explica principalmente por la disposición de P\$3,459m durante el 1T21 para el fondeo de los proyectos en desarrollo y adquisiciones, y en menor medida por los movimientos de tipo de cambio. Asimismo, durante el primer semestre de 2021, FUNO emitió Senior Notes por US\$300m de las cuales P\$100m se utilizaron para la recompra de bonos, P\$948m para la compra de UDIBonos con fines de cobertura contra el desliz en el valor de la UDI y el remanente para la liquidación de créditos vigentes.

Expectativas para Periodos Futuros

Crecimiento en SBA. Para 2021 se estima que el portafolio crecerá a 11,012,152 m² (vs 10,793,557m² al 2T21) representando un crecimiento del 2.0%, esto como resultado de la conclusión de la Fase II de Tepozpark, Tajuelos 3 y Antea. Dichos

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 12/10/2021

proyectos serán fondeados por la venta de otras propiedades y endeudamiento adicional, y que se estima mantendrán un Loan To Value (LTV) de 39.5% y 36.9% para 2021 y 2022, respectivamente.

Ingresos. Se considera un incremento de los ingresos de 14.0% en 2021, producto del crecimiento del portafolio, recuperación de la ocupación promedio de los segmentos comercial y de oficinas durante 2021, así como incrementos en las rentas basados en la inflación y ausencia de descuentos en rentas a inquilinos por motivo de la pandemia COVID-19.

Generación de FLE. A partir de las mejoras en los ingresos operativos, así como una estabilidad en el capital de trabajo, se esperan una tasa media de crecimiento anual (TMAC) de 3.1% en el nivel de FLE para 2023. Lo anterior en conjunto con los niveles de endeudamiento esperados, resultará en un DSCR de 2.7x para 2023.

Factores adicionales considerados

Portafolio diversificado. El portafolio al 2T21 se encuentra formado por 634 propiedades las cuales forman una superficie bruta arrendable (SBA) de 10,793,557m² que se encuentra distribuida de la siguiente manera: Industrial (53.7%), Comercial (26.4%), Oficina (12.1%), y Otros (7.8%)

Línea de crédito comprometida. FUNO cuenta con una línea de crédito revolvente comprometida de dos tramos, la cual se considera una fortaleza para el cumplimiento del servicio de deuda. Al 2T21, la línea se encuentra disponible al 100.0%, y tiene vencimiento en el año 2024, con la posibilidad de extenderse por dos periodos de un año cada uno.

Factores que podrían bajar la calificación

Cambio en el perfil de amortizaciones. Cambios en la estructura de amortizaciones con un porcentaje que reduzca el DSCR debajo de niveles de 1.7x de manera sostenida durante el periodo proyectado, pueden derivar en una reducción de la calificación.

Distribuciones superiores a las esperadas. En caso de que FUNO distribuya montos superiores al flujo operativo y que a su vez comprometa el pago del servicio de deuda, la calificación podrá recibir un ajuste a la baja.

Mayor endeudamiento. La calificación de FUNO podría ser afectada en caso de que el Fideicomiso incremente sus inversiones en proyectos en desarrollo mediante un mayor apalancamiento, alcanzando un LTV superior a 42% y un indicador de años de pago de deuda neta a FLE superior a 8.5 años.

Anexo - Escenario Base incluido en el documento adjunto

Nota: Proyecciones realizadas en la última revisión de FUNO el 30 de abril de 2021, habiendo actualizado los anexos al 2T21

Anexo - Escenario de Estrés incluido en el documento adjunto

Nota: Proyecciones realizadas en la última revisión de FUNO el 30 de abril de 2021, habiendo actualizado los anexos al 2T21

Glosario incluido en el documento adjunto

Contactos

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

Jesús Pineda
Analista Senior de Corporativos

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 12/10/2021

jesus.pineda@hrratings.com

Lorena Ramírez
Analista de Corporativos
lorena.ramirez@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, agosto 2021

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. 1T11-2T21

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

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".

FECHA: 12/10/2021

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, 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