

FECHA: 25/04/2022

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 ratificó la calificación de HR AAA con Perspectiva Estable para las emisiones vigentes de FUNO

EVENTO RELEVANTE

Ciudad de México (25 de abril de 2022) - HR Ratings ratificó la calificación de HR AAA con Perspectiva Estable para las emisiones vigentes de FUNO

La ratificación de la calificación de las emisiones vigentes de Fibra Uno (FUNO y/o el Fideicomiso) refleja la calificación corporativa de la Empresa realizada el 25 de abril de 2022, la cual se fundamenta en la generación de Flujo Libre de Efectivo (FLE) de P\$18,113m observada en 2021 (+21.3% vs. P\$14,938m en 2020 y +4.0% vs. P\$17,413m en nuestro escenario base). Esto fue derivado del crecimiento en el EBITDA y de un mejor desempeño en capital de trabajo, a través del financiamiento con acreedores diversos y la recuperación de impuestos a favor. La Superficie Bruta Arrendable (SBA) mostró un crecimiento de 1.5% en comparación con 2020 debido a la incorporación de 16 propiedades de Grupo Gayosso ubicadas dentro del portafolio Memorial, así como la incorporación de la propiedad Los Quemados en el portafolio Kansas. Con relación a la deuda, es importante señalar que FUNO llevó a cabo la colocación de bonos sustentables por P\$8,100m en el cuarto trimestre de 2021 (4T21), cuyos recursos fueron utilizados para prepagar la emisión FUNO 17-2 por el mismo monto. Para el periodo proyectado esperamos una recuperación progresiva en los niveles de ocupación del segmento comercial y de oficinas, así como un crecimiento moderado en el margen EBITDA. Lo anterior apoyará 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) promedio de 1.8 veces (x).

Las ocho emisiones se realizaron al amparo del Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios (CEBURS) con Carácter Revolvente por un monto de hasta P\$55,000m o su equivalente en Unidades de Inversión (UDIs) o dólares, cuya vigencia es de cinco años a partir de su autorización por parte de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), el 2 de octubre de 2017. A continuación, se detallan las principales características de las Emisiones de FUNO al cierre de 2021:

Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

Ingresos. Durante 2021 FUNO alcanzó P\$21,869m (+13.9% vs. P\$19,193m en 2020 y +0.0% vs. P\$21,873m en nuestro escenario base). El aumento anterior fue apoyado por el crecimiento en la SBA, el aumento de rentas variables y la depreciación del peso frente al dólar.

Generación de FLE. La Empresa generó P\$18,113m en 2021 (+21.3% vs. P\$14,938m en 2020 y +4.0% vs. P\$17,413m en nuestro escenario base). Lo anterior fue resultado del crecimiento en el EBITDA y un mejor desempeño en capital de trabajo, principalmente por el financiamiento de sus gastos operativos con sus acreedores diversos.

Deuda. Al cierre de 2021, FUNO alcanzó una deuda total de P\$136,026m (+8.4% vs. P\$125,530m en 2020 y +11.2% vs. P\$122,334m en nuestro escenario base). El crecimiento anterior obedece a que la Empresa realizó la disposición de recursos para financiar proyectos en desarrollo (Mitikah, Tepozpark y Galerías Valle Oriente). Es importante mencionar que, al cierre de 2021, únicamente el 7.0% de los inmuebles están gravados, lo que le da a la Empresa flexibilidad y acceso a financiamiento en caso de requerirlo.

FECHA: 25/04/2022

Expectativas para Periodos Futuros

Ingresos. Dentro de nuestro escenario base, contemplamos una tasa media de crecimiento (TMAC) 2021-2027 de 4.9% en los ingresos. Esto será resultado del crecimiento en la SBA y la recuperación en la ocupación promedio de los segmentos comercial y de oficinas. Con relación al precio promedio por m2 contemplamos crecimientos con base en la inflación estimada por HR Ratings.

Generación de FLE. Como parte del crecimiento de los ingresos operativos, así como un crecimiento moderado en la generación de EBITDA, estimamos que el FLE muestre una TMAC 2021-2027 de 2.7%. A partir de 2024 consideramos que la Empresa muestre mayores requerimientos de capital de trabajo, sin embargo, el EBITDA permitirá mitigar los mismos.

Endeudamiento. Proyectamos que la Empresa presente una deuda total de P\$144,419m en 2027 (vs. P\$136,026m en 2021). Contemplamos que la Empresa realice la disposición de recursos para renovar sus créditos bancarios, apoyarse en sus necesidades de capital de trabajo y financiar los proyectos en desarrollo. Asimismo, incorporamos los beneficios por renovación de créditos de Scotiabank y Santander del 1T22, el refinanciamiento del crédito de Mitikah y el beneficio por la línea de crédito comprometida.

Factores adicionales considerados

Posición de Mercado. FUNO es considerada la FIBRA más grande en America Latina con un portafolio de 635 propiedades y una SBA de 10,881,061 m2 al cierre de 2021. La SBA se encuentra distribuida de la siguiente manera: Industrial (55.4%), Comercial (26.3%), Oficinas (10.5%) y Otros (7.8%).

Factores ESG: Se incorporó dentro de la calificación, la fortaleza que mantiene FUNO con relación a sus factores ambientales, sociales y de gobernanza. Destacando su certificación como EDGE Champion por la Corporación Financiera Internacional (IFC, por sus siglas en inglés)

Línea de Crédito Comprometida. FUNO cuenta con una línea de crédito revolvente comprometida de dos tramos, uno por P\$13,500m y otro por US\$410m. Esta línea de crédito se considera una fortaleza para el cumplimiento del servicio de deuda. Al cierre de 2021 se encuentra disponible al 100.0% y tiene vencimiento en el año 2025, con la posibilidad de extenderse un periodo más.

Factores que podrían bajar la calificación

Decremento en DSCR. En caso de que la Empresa presente una menor generación de FLE o un incremento en el servicio de la deuda, lo cual derive en una métrica DSCR promedio por debajo de 1.6x 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

Glosario incluido en el documento adjunto

Contactos

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

Jesús Pineda
Asociado de Corporativos
jesus.pineda@hrratings.com

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 25/04/2022

Frida Calvillo
Analista de Corporativos
frida.calvillo@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 Evaluación de Riesgo Corporativo, 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 FUNO 13-2: HR AAA / Perspectiva Estable

FUNO 13U: HR AAA / Perspectiva Estable

FUNO 15: HR AAA / Perspectiva Estable

FUNO 16U: HR AAA / Perspectiva Estable

FUNO 17: HR AAA / Perspectiva Estable

FUNO 18: HR AAA / Perspectiva Estable

FUNO 21X: HR AAA / Perspectiva Estable

FUNO 21-2X: HR AAA / Perspectiva Estable

Fecha de última acción de calificación FUNO 13-2: 30 de abril de 2021

FUNO 13U: 30 de abril de 2021

FUNO 15: 30 de abril de 2021

FUNO 16U: 30 de abril de 2021

FUNO 17: 30 de abril de 2021

FUNO 18: 30 de abril de 2021

FUNO 21X: 12 de octubre de 2021

FUNO 21-2X: 12 de octubre de 2021

Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación. 1T11-4T21

Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas Información financiera auditada por Deloitte e información financiera trimestral

Interna

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

FECHA: 25/04/2022

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, 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