

FECHA: 12/03/2020

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 las calificaciones de HR A- (G) con Perspectiva Estable y de HR2 (G) para FUNO.

EVENTO RELEVANTE

Ciudad de México (12 de marzo del 2020) - HR Ratings ratificó las calificaciones de HR A- (G) con Perspectiva Estable y de HR2 (G) para FUNO.

La ratificación de las calificaciones se basa en la generación de Flujo Libre de Efectivo (FLE) en línea con nuestras proyecciones del año anterior, resultado de un EBITDA Ajustado 4.8% superior al estimado gracias a una Superficie Bruta Arrendable (SBA) 17.1% superior al escenario base (principalmente por la incorporación del portafolio Titán), parcialmente contrarrestado por un aumento en IVA por recuperar y anticipos, resultado de las adquisiciones realizadas. Asimismo, la razón de cobertura de deuda (DSCR) se mantuvo dentro de los niveles de la calificación (2.1x vs. 2.5x en escenario base), aun cuando la deuda neta incrementó 38.4% para financiar la inversión de dos nuevos portafolios. Para los periodos proyectados, esperamos niveles de DSCR por arriba de 3.0x, impulsado por un crecimiento anual promedio del EBITDA del 11.6% para 2020 a 2022, gracias a la madurez esperada de las propiedades In-Service, el portafolio en desarrollo y Hércules, sumado a un promedio esperado del 93.6% de la deuda a largo plazo para 2020 a 2022, y el uso de la línea de crédito comprometida. Los principales supuestos y resultados que se encuentran en la siguiente tabla incluida en el documento adjunto.

Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

FLE en línea con el esperado. El FLE se observó en línea con nuestras proyecciones del año anterior (P\$13,267m vs. P\$13,254m en el escenario base). Esto como resultado de un EBITDA Ajustado 4.8% superior al proyectado (P\$14,408m vs. P\$13,753m en escenario base), lo cual se debe principalmente por la adquisición del portafolio Titán, y contrarrestado parcialmente por un crecimiento de 72.0% en IVA por recuperar, y 86.3% en anticipos y otras cuentas por cobrar de manera extraordinaria por las adquisiciones del 4T19.

Mayor Endeudamiento. La deuda neta al 4T19 creció 38.4% a P\$104,016m (vs. P\$75,157m al 4T18 y P\$75,131m en el escenario base). Esto fue producto principalmente de la adquisición de la adquisición de Titán y Tepeji (portafolio Hércules), llevando la razón de Deuda Neta a FLE a cerrar en 7.8 años (vs. 5.5 y 5.7 años en 2018 y escenario base).

Estructura de Deuda de Largo Plazo. A pesar del mayor endeudamiento, el Fideicomiso realizó un refinanciamiento parcial de pasivos vía las Senior Notes 2030 y 2050 por US\$400m y US\$600m, con lo cual, la estructura de deuda se mantuvo con 98.1% de largo plazo (vs. 97.0% en 2018).

Expectativas para 2020 a 2022

Crecimiento en SBA. Para 2020 se estima que el portafolio crecerá 2.3% a 10,426,215m², manteniéndose en 10,638,956m² en 2021. Esto como resultado de la conclusión de seis proyectos dentro del portafolio en desarrollo, así como la adquisición de algunas propiedades de acuerdo con lo anunciado.

Ingresos Totales. Estimamos un crecimiento de 16.8% en 2020, producto del crecimiento del portafolio, además del impacto en ingresos por el primer año completo del portafolio Titán y de las propiedades In-Service mientras que hacia adelante se

FECHA: 12/03/2020

consideró una estabilización del portafolio.

Generación de FLE. Se consideró una generación de FLE de P\$17,364m en 2020, lo cual sería resultado del efecto extraordinario por la recuperación del IVA generado por las adquisiciones del 4T19, mientras que para 2021 y 2022, se consideró un comportamiento ligado a la generación de EBITDA.

Inversiones y Deuda. Se estiman inversiones en desarrollos y adquisiciones por P\$10,905m en los próximos tres años sean financiadas mediante CBFIs y venta de activos, manteniendo el Loan To Value (LTV por sus siglas en inglés) alrededor de 37.0% (vs. 37.9% en 2019). El DSCR se consideró que evolucione a niveles superiores de 3.0x en los próximos años, lo cual sería resultado de la evolución del FLE en conjunto con la estructura de deuda de largo plazo de Fibra Uno.

Consideraciones Adicionales

Portafolio diversificado. El portafolio al 4T19 cerró con 615 operaciones de un portafolio mixto (oficinas, comercial, industrial y otros) con clientes en distintos sectores económicos y con presencia en los 32 estados de la República Mexicana, lo cual hace más defensivo el portafolio, con relación al sector, ante riesgos macroeconómicos y geográficos.

Línea de crédito comprometida. El Fideicomiso cuenta con una línea de crédito revolvente comprometida por un monto aproximado de P\$21,350m (equivalente a 19.9% de la deuda total al 4T19), con vencimiento en julio de 2024, con un tramo de P\$13,500m y otro de US\$410m, la cual, se consideró es una fuente de financiamiento alterna.

Factores que podrían bajar la calificación

Mayor Endeudamiento. La calificación de FUNO se podría ver afectada en caso de que el Fideicomiso incremente sus inversiones en proyectos en desarrollo con altos periodos de construcción mediante un mayor apalancamiento, alcanzando un LTV superior a 42.0% (vs. 37.9% al 4T19) y un indicador de años de pago de Deuda neta a FLE superior a 8.5 años (vs. 7.8 años al 4T19).

Cambio en perfil de amortizaciones: Un cambio en la estructura de la deuda con un mayor porcentaje a corto plazo, que derive en una reducción del DSCR de niveles inferiores 2.0x de manera sostenida por tres trimestres consecutivos, pudiera derivar en un impacto negativo en la calificación.

Distribuciones superiores al Flujo por Operaciones. En caso de que Fibra Uno distribuya montos superiores al flujo por operaciones del portafolio, y esto comprometa el pago del servicio de la deuda, la calificación podría verse afectada negativamente.

Descripción del Emisor

El Fideicomiso F/1401 de Deutsche Bank México, S.A. (Fibra Uno y/o FUNO y/o el Fideicomiso) se estableció como un fideicomiso inmobiliario el 12 de enero de 2011 por Fibra Uno Administración, S.A. de C.V. (el Fideicomitente) y Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (el Fiduciario); sin embargo, a partir del 1 de julio de 2018, el Fiduciario pasó a ser Actinver. FUNO se estableció principalmente para adquirir y poseer propiedades en bienes raíces con el fin de arrendar y desarrollar propiedades comerciales, industriales y de uso mixto, así como edificios de oficinas y terrenos en el mercado minorista mexicano. Al cierre del 4T19 FUNO posee una cartera de 10,130,413m² de superficie bruta arrendable (SBA) (vs. 8,614,725m² al 4T18), compuesta de 615 unidades de tipo comercial, industrial, uso mixto y de oficinas (vs. 536 unidades al 4T18), con un factor de ocupación de 94.5% (vs. 95.3% al 4T18).

Anexo - Escenario Base incluido en el documento adjunto.

Anexo - Escenario de Estrés incluido en el documento adjunto.

Glosario incluido en el documento adjunto.

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 12/03/2020

Contactos

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

Daniel Barjau
Analista Senior
daniel.barjau@hrratings.com

José Luis Cano
Director Ejecutivo de Deuda Corporativa / ABS
jose Luis.cano@hrratings.com

México: Avenida Prolongación Paseo de la Reforma #1015 torre A, piso 3, Col. Santa Fe, México, D.F., CP 01210, 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:

Evaluación de Riesgo Crediticio de Deuda Corporativa, mayo de 2014
Criterios Generales Metodológicos, marzo de 2019
Nota Técnica de FIBRAs

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 Global LP: HR A- (G) | Perspectiva Estable

FUNO Global CP: HR2 (G)

Fecha de última acción de calificación FUNO Global LP: 31 de enero de 2019

FUNO Global CP: 31 de enero de 2019

Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación. 1T11 - 4T19

Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas Información trimestral interna y anual dictaminada por un tercero (Deloitte), salvo 2019.

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

FECHA: 12/03/2020

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, a la 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