

FECHA: 25/08/2022

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

CLAVE DE COTIZACIÓN	DHIC
RAZÓN SOCIAL	DESARROLLOS HIDRÁULICOS DE CANCÚN, S.A. DE C.V.
LUGAR	Ciudad de México

ASUNTO

HR Ratings asignó la calificación de HR AA+ con Perspectiva Estable para Desarrollos Hidráulicos de Cancún, así como para sus emisiones DHIC 22B y DHIC 22-2B

EVENTO RELEVANTE

Ciudad de México (25 de agosto de 2022) - HR Ratings asignó la calificación de HR AA+ con Perspectiva Estable para Desarrollos Hidráulicos de Cancún, así como para sus emisiones DHIC 22B y DHIC 22-2B

La asignación de la calificación para Desarrollos Hidráulicos de Cancún (DHC) y sus emisiones DHIC 22B y DHIC 22-2B obedece a los altos niveles de Cobertura del Servicio de la Deuda (DSCR) del Organismo, tanto observados (8.6 veces (x) al 2T22 UDM) como proyectados, así como por su métrica de Años de Pago (DN a FLE), la cual fue de 1.9 años. Ambas métricas son resultado del desempeño en la generación de Flujo Libre de Efectivo (FLE), el cual ascendió a P\$837 millones (m) al cierre del 2T22 UDM, en línea con la recuperación del margen EBITDA de 33.6% (vs. 25.6% al 2T21 UDM). Adicionalmente, el Organismo se encuentra en proceso de emisión de certificados bursátiles bajo la modalidad de vasos comunicantes por hasta P\$2,500m, a un plazo de tres años y medio y siete años. Los recursos se destinarán para el prepago de la emisión DHIC 15, cuyo saldo es de P\$1,650m y su vencimiento es en noviembre 2022, y para los gastos relacionados con la Emisión e inversión en Capex. Lo anterior se traduciría en un nivel promedio de DSCR de 2.7x y una métrica de Años de Pago (DN a FLE) de 2.9 años para el periodo 2022-2025.

Desempeño Histórico

Recuperación en el nivel de Ingresos. Al cierre del segundo trimestre de 2022 (2T22) durante los últimos doce meses (UDM), se observó un crecimiento de 19.3% en ingresos, como resultado de mayores ingresos por servicios, en línea con un incremento de 6.1% en el volumen de m³ facturados, destacando el segmento hotelero con un volumen de facturación 54.2% superior al observado al 2T21 UDM. Adicionalmente, el incremento en la facturación hotelera se vio reflejada en niveles superiores de eficiencia física, mientras que la eficiencia comercial se mantuvo en un nivel similar al observado al cierre de 2021.

Generación de FLE y márgenes operativos. La generación al FLE, al cierre del 2T22 fue de P\$837m (+82.9% a/a vs. P\$457m al 2T21 UDM), donde el incremento es resultado principalmente de un nivel superior en margen EBITDA de 33.6% (vs. 25.6% al 2T21 UDM), resultado de un mayor margen de ganancia relacionado con un incremento en las tarifas para el Estado de Quintana Roo. Adicionalmente, se observó un incremento en los días por pagar a proveedores, los cuales pasaron a 60 días por pagar, así como un incremento en las cuentas por pagar resultado de un mayor impuesto sobre la renta y PTU por pagar.

Niveles de Endeudamiento y métricas de Deuda. La deuda del Organismo está compuesta únicamente por la emisión DHIC 15, la cual tiene fecha de vencimiento en noviembre del año 2022. Como resultado del desempeño mencionado anteriormente en términos de FLE, la métrica de DSCR alcanzó un nivel de 8.6x al 2T22 (vs. 4.3x al 2T21) y considerando los niveles de efectivo, se registró una métrica de DSCR con caja de 8.9x (vs. 4.6x al 2T21), mientras que la métrica de Años de Pago fue de 1.9 años (vs. 3.5 años al 2T21).

Expectativas para Periodos Futuros

Refinanciamiento de la deuda. El Organismo se encuentra actualmente en proceso de emitir Certificados Bursátiles por hasta

FECHA: 25/08/2022

P\$2,500m bajo la modalidad de vasos comunicantes con pago a vencimiento. El 50.0% de la emisión (DHIC 22B) sería a un plazo de tres años y medio con tasa variable, mientras que el 50.0% restante de la emisión (DHIC 22-2B) sería a un plazo de siete años con tasa fija. Los recursos se destinarán para el prepago de la emisión DHIC 15, cuyo saldo es de P\$1,650m y su vencimiento es en noviembre 2022, y para los gastos relacionados con la Emisión e inversión en Capex. Como resultado de dicho refinanciamiento, esperaríamos un nivel de Deuda Total de P\$2,500m en el periodo de proyección (2022-2024) y con ello niveles de DSCR promedio de 2.7x, considerando niveles de caja una métrica de DSCR con caja de 2.8x, así como un promedio de Años de Pago (DN a FLE) de 2.9 años.

Incremento en Ingresos. Esperamos una $tmac_{2022-2025}$ en ingresos de 9.9% como resultado de un incremento anual promedio de 3.8% en las tarifas y una $tmac_{2022-2025}$ de 7.6% en el volumen de m3 facturados, considerando una mayor concentración de los usuarios de tipo hotelero.

Estabilidad en Margen EBITDA y FLE. Estimamos un margen EBITDA promedio de 38.2% entre 2022 y 2025, como consecuencia de las inversiones esperadas en la infraestructura de la concesión, que permitan eficientizar costos e incrementar la cantidad de m3 facturados. Los resultados operativos, en conjunto con niveles de eficiencia comercial superiores a 95.0% generarían un promedio de 51 días por cobrar y un mayor apalancamiento de proveedores, llegando a un nivel promedio de 62 días por pagar, y estaríamos esperando una $tmac_{2022-2025}$ de 19.9% en la generación de FLE que alcance los P\$1,128m en 2025.

Factores que podrían subir la calificación

Incremento sostenido de la eficiencia física. Un incremento sostenido de la eficiencia física a niveles superiores de 64.0% podría impactar positivamente la calificación del Organismo.

Factores que podrían bajar la calificación

Disminución sostenida en los niveles de eficiencia física o comercial. Una disminución sostenida en la eficiencia física o comercial que resultara en indicadores por debajo de 40.0% y 80.0%, respectivamente, podría afectar de forma negativa la calificación.

Cambio en la DSCR y Años de Pago. En caso de una reducción en la generación de FLE, que genere que los niveles de DSCR disminuyan por debajo de 1.3x, así como un promedio de Años de Pago (DN a FLE) por encima de 8.0 años se vería reflejado de forma negativa en la calificación.

Anexo - Escenario Base incluido en el documento adjunto

Anexo - Escenario de Estrés incluido en el documento adjunto

Contactos

Víctor Toriz
Asociado de Finanzas Públicas y Deuda Soberana
Analista Responsable
victor.toriz@hrratings.com

Álvaro Rodríguez
Director Asociado de Finanzas Públicas y Deuda Soberana
alvaro.rodriguez@hrratings.com

Ricardo Gallegos
Director Ejecutivo Senior Finanzas Públicas y Deuda Soberana
ricardo.gallegos@hrratings.com

FECHA: 25/08/2022

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 la evaluación de calidad crediticia de los Organismos Operadores de Agua, agosto de 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 n.a.

Fecha de última acción de calificación n.a.

Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación. 1T19 a 2T22

Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas Información financiera Pública, así como información proporcionada por la Empresa

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 limitadas y preliminares no son calificaciones NRSRO asignadas bajo el registro de HR Ratings con la SEC para ninguno de los activos para los cuales aplica dicho registro. Las calificaciones limitadas y/u opiniones de HR Ratings de México S.A. de C.V. (HR Ratings) son opiniones de fortaleza crediticia de una entidad, emisor o transacción basadas en un conjunto de supuestos específicos proporcionados por la entidad o emisor con el objetivo de llevar a cabo una evaluación bajo condiciones específicas. Las calificaciones limitadas únicamente evaluarán supuestos o escenarios que aún no se han materializado, pero que tienen una posibilidad de ocurrir en el futuro. Las calificaciones limitadas no tienen vigencia específica y no serán sujetas a seguimiento, actualización o retiro, por lo cual no deberán ser consideradas como calificaciones crediticias para efectos regulatorios. 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.

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

FECHA: 25/08/2022

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