

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 11/08/2020

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

CLAVE DE COTIZACIÓN	DANHOS
RAZÓN SOCIAL	BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX
LUGAR	Ciudad de México

ASUNTO

HR Ratings ratificó las calificaciones de HR AAA con Perspectiva Estable para las dos emisiones de Fibra Danhos

EVENTO RELEVANTE

Ciudad de México (11 de agosto de 2020) - HR Ratings ratificó las calificaciones de HR AAA con Perspectiva Estable para las dos emisiones de Fibra Danhos

La ratificación de las calificaciones para las emisiones DANHOS 16 y DANHOS17 se fundamenta en la calificación del Fideicomiso F/17416-3, la cual es de HR AAA con Perspectiva Estable. A su vez, dicha calificación se basa en los niveles de fortaleza de la Razón de Cobertura para el Servicio de la Deuda (DSCR) cerrando 3.5 veces (x) en los últimos doce meses (UDM) al 2T20, igualando nuestras estimaciones de la última revisión. Asimismo, nuestras proyecciones base consideran que dicha métrica llegaría a 5.5x al cierre de 2020, dado que aún y con un baja en los ingresos totales del Fideicomiso derivado de la contingencia sanitaria por el COVID-19 (proyectado de -18.8% vs. ingresos totales en 2019), no se observan presiones de pago hasta el 2026. Por otro lado, la creciente generación de Flujo Libre de Efectivo (FLE) de Fibra Danhos es producto del incremento en la generación de NOI y EBITDA a partir de la estabilización de distintas propiedades, lo cual se refleja en un factor de ocupación superior al 90.5% al 2T20 y de 91.4% en promedio del 2020 al 2022.

Las emisiones de Fibra Danhos por un monto conjunto de P\$5,500m se colocaron al amparo del Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo con Carácter Revolvente (el Programa) de Fibra Danhos por un monto de P\$8,000m o su equivalente en UDIs. El Programa tiene una vigencia de cinco años a partir de su autorización por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) el 4 de julio de 2016. A continuación, en el documento adjunto, se presenta una tabla con las principales características de las emisiones.

Principales Factores Considerados

El análisis de riesgos realizado por HR Ratings sobre las principales métricas financieras, tiene como propósito determinar la capacidad de pago de Fibra Danhos contemplando dos escenarios: base y estrés. Estos escenarios tienen como base los planes de negocios y estrategias comerciales de la Empresa, así como la expectativa de HR Ratings para la industria.

A continuación, en el documento adjunto, se muestra una tabla comparativa de los principales resultados y supuestos considerados en las proyecciones en ambos escenarios que abarcan desde el 3T20 al 4T22.

Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

Caída en ingresos totales. Debido a la contingencia sanitaria actual, los ingresos totales de Fibra Danhos disminuyeron 8.1% respecto a nuestro escenario base y 4.8% en comparación a los UDM al 2T19. El factor de ocupación también se vio impactado, con una reducción de 90.5% en el mismo periodo (vs. 91.6% al 2T19, 91.8% en el escenario base y 86.4% en el escenario de estrés).

Márgenes NOI y EBITDA estables. A pesar de la caída en ventas, el margen NOI fue 81.0% (vs. 80.5% en los UDM al 2T19 y 80.7% en el escenario base UDM al 2T20). Lo anterior se debe a la reducción de gastos operativos implementada por la Empresa durante el 2T20, como la suspensión de elevadores, escaleras eléctricas y reducción en plantillas de servicio. En

FECHA: 11/08/2020

términos del margen EBITDA, éste fue de 66.5% UDM al 2T20 (vs. 67.2% y 67.8% al 2T19 y en el escenario base al 2T20).

Expectativas para Periodos Futuros

Impacto en ingresos por COVID-19. A causa de la contingencia sanitaria presentada en México por el COVID-19, Fibra Danhos se vio en la necesidad de suspender operaciones parcialmente en las propiedades comerciales las cuales representan el 64.0% de sus ingresos por rentas. Durante el periodo, el Fideicomiso implementó un programa de descuento para sus arrendatarios más vulnerables dada la situación. Lo anterior, se proyecta en un decremento de ingresos totales a P\$4,706m para 2020 (-18.8% vs. P\$5,794m en 2019).

Menor proporción en desarrollo. La única propiedad en desarrollo del Fideicomiso es Parque Tepeyac, la cual se espera que inicie operaciones en el 2022 (previamente se esperaba para 2021). Actualmente, el portafolio cuenta con 15 propiedades que suman un área bruta rentable (SBA) de 891,713m², integrando Parque Tepeyac (proyecto en desarrollo) la SBA crecería a 961,713m². Esto refleja un portafolio productivo más robusto, lo cual brinda una mayor certidumbre para el futuro cobro de rentas.

Altos niveles de DSCR. Los niveles de DSCR se proyectan altos para los siguientes años debido al calendario de amortizaciones, por la vigencia de sus dos emisiones hasta el 2026 y 2027. Lo anterior se refleja en niveles de DSCR en 5.8x en promedio desde 2020 al 2026, siendo el valor más bajo de 5.3x en 2023.

Factores adicionales considerados

Disposición de línea de crédito comprometida. Adicional a las emisiones vigentes de Fibra Danhos, el Fideicomiso cuenta con una línea de crédito comprometida contratada con BBVA Bancomer por P\$2,000m como soporte a las operaciones, lo cual refleja una fortaleza.

Distribuciones Trimestrales. Nuestras estimaciones consideran que se realice el pago de distribuciones anual por ley (95% del Resultado Fiscal Neto), a pesar de que durante el primer semestre del presente año se suspendieran para preservar la liquidez del Fideicomiso.

Experiencia del equipo directivo. El equipo directivo cuenta con una experiencia promedio de más de 25 años dentro del sector inmobiliario. Dicha experiencia se ha visto reflejada en los altos niveles de ocupación en el portafolio, así como en la diversidad en la cartera de arrendatarios.

Diversificación de contratos y principales clientes. El perfil de vencimiento de los contratos mantiene una proporción de 89.3% en el largo plazo, lo cual brinda una mayor certidumbre para los ingresos futuros por arrendamiento. Ningún inquilino representa más de 4.0% de las rentas, lo que refleja una adecuada diversificación.

Factores que podrían bajar la calificación

Menores resultados operativos. En caso de que exista una mayor afectación por el COVID-19 para el 3T20 y 4T20, así como una recuperación más lenta para finales de 2020 y 2021, se tendría un impacto negativo en la rentabilidad del portafolio. Esto reflejando una generación de FLE por debajo del escenario de estrés (P\$1,595m) y la métrica de DSCR en niveles menores a 2.1x, lo que disminuiría la calificación crediticia.

Nota Técnica incluida en el documento adjunto.

Anexo - Escenario Base incluido en el documento adjunto.

Anexo - Escenario de Estrés incluido en el documento adjunto.

Glosario incluido en el documento adjunto.

FECHA: 11/08/2020

Contactos

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

Hadíe Escobar
Analista de Corporativos
hadie.escobar@hrratings.com

Heinz Cederborg
Subdirector de Corporativos
heinz.cederborg@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:

Evaluación de Riesgo Crediticio de Deuda Corporativa, mayo de 2014.
Nota Técnica relativa a la calificación de Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces (FIBRA), noviembre 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 DANHOS 16: HR AAA | Perspectiva Estable

DANHOS 17: HR AAA | Perspectiva Estable

Fecha de última acción de calificación DANHOS 16: 3 de junio de 2019

DANHOS 17: 3 de junio de 2019

Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación. 3T13 - 2T20

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

FECHA: 11/08/2020

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