

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 29/11/2021

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 y de HR+1 para Fibra Danhos

EVENTO RELEVANTE

Ciudad de México (29 de noviembre de 2021) - HR Ratings ratificó las calificaciones de HR AAA con Perspectiva Estable y de HR+1 para Fibra Danhos

La ratificación de las calificaciones de Fibra Danhos (el Fideicomiso y/o la Empresa) se basa en los fuertes niveles de la Razón de Cobertura para el Servicio de la Deuda (DSCR), que cerró en 5.7 veces (x) durante los últimos doce meses (UDM) al tercer trimestre de 2021 (3T21), mostrando niveles similares a nuestras estimaciones de la revisión del año anterior. Cabe mencionar que el Fideicomiso contempla la apertura de su desarrollo Parque Tepeyac durante el 4T22, con el cual en nuestras estimaciones contemplamos un TMAC de ingresos de 7.3% para el periodo de 2021 a 2027. Dentro del mismo periodo proyectado, el Fideicomiso cuenta con la amortización de sus emisiones DANHOS 16 y DANHOS 17 por un monto de P\$3,000 millones (m) y P\$2,500m respectivamente. Lo anterior resulta en niveles promedio de DSCR y DSCR con caja para el periodo proyectado, de 2021 a 2027, de 6.3x y 9.7x.

Los principales resultados se encuentran en la siguiente tabla del documento adjunto.

Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

Niveles de Endeudamiento. Al 3T21 se presentaron niveles de deuda total +2.5% vs. 3T20 y de deuda neta 14.2% vs. 3T20, debido a la disposición de 130m de su línea comprometida con BBVA Bancomer que cuenta con un monto autorizado de hasta P\$2,000m. Cabe mencionar que 97.7% de su deuda corresponde a las emisiones de CEBURS DANHOS 16 y DANHOS 17 por un monto de P\$3,000m y P\$2,500m respectivamente.

Caída de Ingresos. Se presentó una caída de ingresos UDM al 3T21 de -6.0% a/a (+19.5% vs. escenario base) principalmente por la desocupación de los inmuebles de Toreo Torre A y Urbitec los cuales contaron con una ocupación de 31.3% y 35.2% (vs. 64.3% y 38.8% UDM al 3T20). Esto fue parcialmente compensado por una recuperación gradual de ocupación de los inmuebles comerciales, con un factor de ocupación de 93.0% (vs. 94.0% vs. 3T20).

Generación de Flujo Libre de Efectivo. El Fideicomiso presentó niveles de FLE UDM al 3T21 de P\$2,540m (+9.7% vs. 3T20). Lo anterior es reflejo de la disminución de capital de trabajo, aunado principalmente a una mejora en recolección de cuentas por cobrar, debido a la disminución de descuentos de COVID y notas de crédito otorgadas a los clientes.

Expectativas para Periodos Futuros

Portafolio en desarrollo. El Fideicomiso cuenta con la participación del 50.0% del inmueble Parque Tepeyac, el cual se encuentra en desarrollo y con un avance de obra de 67.5% al 3T21. Se espera que este inmueble cuente con un SBA aproximado de 35,000m² correspondiente a Fibra Danhos y que inicie operaciones en el 4T22, brindando mayor certidumbre y diversificación a la Empresa.

Recuperación en factor de ocupación. Para el periodo proyectado esperamos la recuperación gradual de ocupación de sus

FECHA: 29/11/2021

inmuebles del segmento de oficinas, que fueron de los más afectados por la pandemia COVID-19 a principios del 2020. Esperamos la recuperación de niveles históricos de todos sus inmuebles, con mayor énfasis en sus propiedades Toreo Torre A, Urbitec y Reforma 222. Lo anterior, en conjunto con la apertura de la propiedad de Parque Tepeyac, resultaría en una TMAC de ingresos de 8.2% para el periodo de 2021 a 2027.

Amortización de emisiones. Para el periodo proyectado se contempla la amortización de las emisiones DANHOS 16 y DANHOS 17 durante 2026 y 2027 por un monto de P\$3,000m y P\$2,500m respectivamente. Estas amortizaciones se realizarán con recursos propios y sin afectar los niveles de DSCR debido a los fuertes resultados operativos y generación de FLE.

Factores adicionales considerados

Distribuciones Trimestrales. Nuestras estimaciones consideran que se realice el pago de las distribuciones anual por ley (95% del Resultado Fiscal Neto).

Experiencia del Equipo Directivo. El equipo directivo cuenta con una experiencia promedio de más de 35 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.

Factores que podrían bajar la calificación

Menor generación de FLE. Si se presenta una disminución en la rentabilidad del portafolio, la generación de FLE podría verse impactada, lo que ocasionaría una disminución en la métrica DSCR. Si se presentan niveles de DSCR menores a 2.1x, la calificación podría verse afectada.

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 Asociado de Corporativos
Analista Responsable
heinz.cederborg@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 Deuda Quirografaria y de Flujos Futuros Dependientes de Corporativos, agosto de 2021

Para mayor información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar <https://www.hrratings.com/es/methodology>

FECHA: 29/11/2021

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 Fibra Danhos LP: HR AAA | Perspectiva Estable

Fibra Danhos CP: HR+1

Fecha de última acción de calificación Fibra Danhos LP: 11 de agosto de 2020

Fibra Danhos CP: 11 de agosto de 2020

Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación. 4T13 - 3T21

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.

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

FECHA: 29/11/2021

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