

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 14/12/2022

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 emisiones vigentes de Fibra Danhos.

EVENTO RELEVANTE

Ciudad de México (14 de diciembre de 2022) - HR Ratings ratificó las calificaciones de HR AAA con Perspectiva Estable para las emisiones vigentes de Fibra Danhos.

La ratificación de las calificaciones de Fibra Danhos (el Fideicomiso, la Fibra y/o la Empresa), se basa en la fortaleza de los niveles de Razón de Cobertura para el Servicio de la Deuda (DSCR. Por sus siglas en inglés), que cerró en 7.4x veces (X) durante los últimos doce meses (UDM) al tercer trimestre de 2022 (3T22). Se considera, además, la apertura del centro comercial Parque Tepeyac en noviembre de 2022, inmueble en el que el Fideicomiso participa con el 50.0%. Para los siguientes años, esperamos una TMAC (3Q22-3Q27) de ingresos de 4.5% para el periodo proyectado. Cabe mencionar que en 2026 y 2027 contemplamos las amortizaciones de las emisiones DANHOS 16 y DANHOS 17 por P\$3,000 millones (m) y P\$2,500m, respectivamente. Proyectamos que estas amortizaciones serán cubiertas con recursos propios debido a la capacidad de generación de flujo de la Empresa. Como resultado de lo anterior, se presentarán niveles de DSCR, DSCR con caja y años de pago de la deuda neta a FLE en los niveles de mayor fortaleza de acuerdo con nuestra metodología.

Las emisiones de Fibra Danhos por 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 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, se presenta una tabla con las principales características de las emisiones.

Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

Crecimiento de Ingresos. En los UDM al 3T22, Fibra Danhos presentó un incremento de 15.3% año contra año (a/a) debido a una mayor afluencia en los inmuebles del Fideicomiso, con el regreso a oficinas y una mayor demanda por espacios comerciales.

Generación de Flujo Libre de Efectivo. El Fideicomiso generó P\$3,442m UDM 3T22 (vs. P\$2,840m a/a) debido al aumento en resultados operativos observados y un menor requerimiento de capital de trabajo.

Perfil de deuda. Al 3T22 la Empresa presentó un crecimiento de 5.9% a/a debido a la disposición de una línea de crédito comprometido adicional con BBVA por el monto de P\$290m. Es importante recordar que el 92.3% de su deuda corresponde a las emisiones CEBURS DANHOS 16 y DANHOS 17 por un monto aproximado de P\$3,000m y P\$2,500 respectivamente.

Expectativas para Periodos Futuros

Aumento de factor de ocupación. Para 2027 esperamos que Fibra Danhos alcance un factor de ocupación de 92.7%, debido a un aumento en sus inmuebles existentes, debido al regreso a oficinas y una recuperación en el factor de ocupación de los inmuebles: Urbitec, Parque Duraznos y Toreo Torre A.

FECHA: 14/12/2022

Apertura Parque Tepeyac. El 8 de noviembre de 2022 inició operaciones el centro comercial Parque Tepeyac, inmueble en el cual el Fideicomiso cuenta con la participación del 50.0%. Este centro comercial tiene un SBA aproximado de 70,000m² total, de los cuales 35,000m² son de la Fibra. Cabe mencionar que durante el 2T23 esperamos la apertura de la sección de entretenimiento y cultural del inmueble.

Amortizaciones de emisiones. Durante el periodo proyectado esperamos la amortización de los CEBURS DANHOS 16 y DANHOS 17 en 2026 y 2027 por un monto de P\$3,000m y P\$2,500m respectivamente. Estas amortizaciones se realizarán con recursos propios sin afectación a los niveles de DSCR.

Factores adicionales considerados

Distribuciones Trimestrales. Nuestras estimaciones consideran que se realice el pago de las distribuciones anual por ley (95.0% 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 del portafolio, así como en la diversidad en la cartera de arrendatarios.

Factores que podrían bajar la calificación

Menor generación de FLE. Si la Fibra presenta una disminución en resultados operativos la generación de FLE podría verse afectado. Si se presentan niveles sostenidos 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

Contactos

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

Lorena Ramírez
Analista de Corporativos
lorena.ramirez@hrratings.com

Estephany De Los Cobos
Analista de Corporativos
estephany.deloscobos@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 2021

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

FECHA: 14/12/2022

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: 29 de noviembre de 2021

DANHOS 17: 29 de noviembre de 2021

Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación. 1T19 - 3T22

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,

FECHA: 14/12/2022

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