

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 03/06/2019

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 (3 de junio de 2019) - HR Ratings ratificó las calificaciones de HR AAA con Perspectiva Estable, y de HR+1 para Fibra Danhos

La ratificación de las calificaciones se basa en los niveles de fortaleza de la Razón de Cobertura para el Servicio de la Deuda (DSCR) en niveles de 4.5 veces (x) en los últimos doce meses (UDM) al 1T19, incluso superando nuestras estimaciones de la última revisión. Esto como resultado de la creciente generación de FLE de Fibra Danhos, 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 90.0% (vs. 88.7% esperado en el escenario base). Asimismo, se consideró que en diciembre de 2019 vence la emisión DANHOS 16-2 por P\$1,000 millones (m); sin embargo, Fibra Danhos cuenta con una línea de crédito comprometida disponible por hasta P\$2,000m, lo cual mitiga el riesgo de refinanciamiento en el corto plazo, además que el Fideicomiso cuenta con recursos suficientes de efectivo para hacer frente a dicho vencimiento. Los principales supuestos y resultados son:

Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

Niveles de fortaleza de DSCR. La generación de FLE ha mostrado un crecimiento constante respaldado por el desempeño positivo en los resultados operativos, lo cual aunado a los bajos niveles de apalancamiento y la estructura de deuda de largo plazo, han permitido un DSCR de 4.5x, y años de pago de deuda neta a FLE de 2.3 años.

Menor proporción en desarrollo. Al 1T19, el portafolio en operación incluye 14 propiedades y una Superficie Bruta Arrendable (SBA) de 882,212m², mientras que el portafolio en desarrollo incluye una propiedad con una superficie de 70,000m², donde Fibra Danhos mantiene una participación equivalente a 35,000m², con lo cual la proporción de la superficie en desarrollo del portafolio total disminuyó a 3.8% (vs. 12.1% al 1T18). Esto a su vez refleja un portafolio productivo más robusto, lo cual brinda una mayor certidumbre para el futuro cobro de rentas.

Creciente generación de NOI y EBITDA. En los UDM al 1T19, la generación de NOI y EBITDA creció 24.9% y 25.6% respectivamente, alcanzando P\$4,308m y P\$3,573m, lo cual se mostró incluso por arriba de nuestro escenario base de la revisión anterior. Esto ha sido producto del desempeño positivo del portafolio estabilizado, con un mayor factor de ocupación y renovaciones de contratos por arriba de la inflación que han permitido una mayor rentabilidad, aunado a la maduración de propiedades en proceso de estabilización como las torres de oficinas de Toreo y Parque Puebla, y la reciente apertura del Parque Las Antenas.

Expectativas para Periodos Futuros

Crecimiento sostenible. Para el periodo de proyección de 2019 a 2021 se consideró un crecimiento promedio anual de 8.0%, lo cual considera la apertura de Parque Tepeyac en 2021, además de una estabilización en el portafolio actual en operación con un factor de ocupación promedio de 93.4%, así como incrementos en la renta ligeramente por arriba de la inflación.

Altos niveles de DSCR. Con base en los resultados operativos esperados, se contempla una generación de FLE anual

FECHA: 03/06/2019

promedio de más de P\$2,000m, lo cual aunado al calendario de amortizaciones resultaría en un DSCR promedio de 3.4x durante el periodo de proyección.

Niveles conservadores de apalancamiento. A partir del plan de expansión más conservador de Fibra Danhos, donde únicamente tienen una propiedad en desarrollo, se espera que el Fideicomiso mantenga niveles de LTV por debajo de 10.3%.

Factores adicionales considerados

Línea de crédito comprometida. Fibra Danhos cuenta con una línea de crédito comprometida disponible por hasta P\$2,000m, contratada con BBVA Bancomer y con vencimiento en diciembre de 2020. Esta línea brinda una fortaleza para el Fideicomiso, ya que podrían disponer de ella para el refinanciamiento de DANHOS 16-2 (con vencimiento en diciembre de 2019) o para inversiones de CAPEX para Parque Tepeyac.

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 cartera de arrendatarios con gran capacidad de pago como Grupo Carso, Liverpool, Grupo Asea, entre otros.

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. Los 10 principales clientes al 1T19 representan 26.5% de las rentas, y ningún inquilino representa más de 5.0% de las rentas, lo que refleja una adecuada diversificación.

Factores que podrían bajar la calificación

Deterioro en resultados operativos. En un entorno económico con bajo consumo, el factor de ocupación podría disminuir, lo cual tendría un impacto negativo en la rentabilidad del portafolio, resultando en una generación de ingresos por debajo del escenario de estrés.

Mayores distribuciones. Si el Fideicomiso distribuye montos superiores al flujo por operaciones del portafolio, a manera que se comprometa el pago del servicio de la deuda y las métricas de cobertura, se podría observar un deterioro en el DSCR con niveles inferiores a 1.5x.

Anexo - Escenario Base incluido en el documento adjunto.

Anexo - Escenario de Estrés incluido en el documento adjunto.

Glosario incluido en el documento adjunto.

Contactos

Daniel Barjau
Analista Senior de Corporativos
daniel.barjau@hrratings.com

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

Hatsutaro Takahashi
Director Ejecutivo Senior de Deuda Corporativa / ABS
hatsutaro.takahashi@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)

FECHA: 03/06/2019

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.

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 Fibra Danhos LP: HR AAA | Perspectiva Estable

Fibra Danhos CP: HR+1

Fecha de última acción de calificación Fibra Danhos LP: 18 de abril de 2018

Fibra Danhos CP: 18 de abril de 2018

Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación. 3T13 - 1T19

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

FECHA: 03/06/2019

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