

17/ago/2023

## Rating Fitch AAA (est)

www.Indexity.mx

# Danhos

Fibra Danhos es un fideicomiso mexicano constituido principalmente para comprar, desarrollar, arrendar y operar activos inmobiliarios comerciales de calidad premier en México. Es la primera Fibra en el país enfocada en el desarrollo, la adquisición y la administración de centros comerciales, oficinas y proyectos de usos mixtos de la más alta calidad, particularmente en la Ciudad de México y en la Zona Metropolitana de la Ciudad de Puebla.

### Evento Relevante (Fuente: EMISNET BMV) 06 de julio de 2023

Ciudad de México, a 16 de agosto de 2023 – Fibra Danhos (BMV: DANHOS13) (Fibra Danhos o Fideicomiso Irrevocable Número 17416-3) anuncia la exitosa colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios de largo plazo al amparo del programa establecido y autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores con fecha 20 de octubre de 2021, siendo éste su primer Bono Vinculado a la Sostenibilidad, denominado en pesos mexicanos en el mercado local por un monto de 2,500'000,000.00 MXN (dos mil quinientos millones de pesos 00/100) (el "Bono").

La demanda excedió el monto emitido en 2.75 veces a través de 27 posturas de una diversificada base de 11 inversionistas institucionales incluyendo Afores, Instituciones de Seguros, Operadoras de Fondos y Banca privada. La alta demanda del libro refleja la confianza de los inversionistas en Fibra Danhos, con lo cual se alcanzó un margen sobre el Mbono interpolado 2029-2031 de 145 pbs, logrando reducir la expectativa de precio inicial (IPT) en 20 pbs y mejorando el margen en 24 puntos base respecto de la transacción anterior (DANHOS17). El Bono, con clave de pizarra DANHOS 23L, fue emitido a tasa fija anual de 10.67% a un plazo de 7 años con vencimiento en agosto de 2030 y se liquidará con fecha 18 de agosto de 2023. Esta colocación recibió una calificación crediticia de HRAAA por parte de HR Ratings y de AAA (mex) por Fitch Ratings. El destino de los recursos será para refinanciamiento de pasivos y usos corporativos generales.

### En may'23, Fitch ratificó la calificación de Fibra Danhos en 'AAA(mex)' con Perspectiva Estable

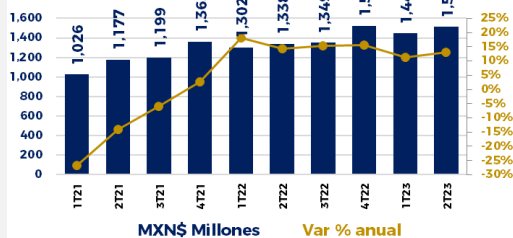
**1. Rating.** La calificación se fundamenta en la solidez de su estructura financiera con apalancamiento bajo y liquidez fuerte, así como su participación en distintos sectores del mercado inmobiliario mexicano. Las notas también reflejan la calidad sólida de los activos de su cartera actual y una alta capacidad para generar ingresos por renta.

**2. Perfil de Negocio Adecuado.** El perfil de negocio de Danhos está respaldado por su mezcla de propiedades de alta calidad entre centros comerciales (71.4% del EBITDA total para los tres meses del primer trimestre de 2023 o 1T23), oficinas (26.5%) y hoteles (2.1%), esto le permite reducir los efectos adversos de un segmento específico. El portafolio de la Fibra consiste en 15 inmuebles en operación (14 propios y uno en coinheritación), de los cuales siete propiedades son centros comerciales, cuatro torres de oficinas y cuatro proyectos de usos mixtos (comercial, oficina y hotel).

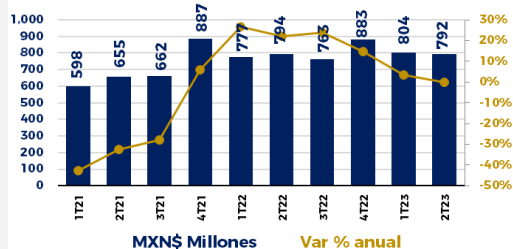
**3. Ingresos por Alquiler Estables.** Fitch estima que la calidad alta y buena ubicación de las propiedades de Fibra Danhos permitirán fortalecer su tasa de ocupación a niveles de 87% en el mediano plazo (2022: 85.4%, 2021: 85.6%). La agencia considera que los contratos de arrendamiento, con una vida remanente promedio de cinco años y tasas de renovación superiores al 96%, tienen visibilidad sobre los ingresos futuros de la Fibra.

**4. Apalancamiento Conservador.** Fitch estima que el apalancamiento bruto (deuda total a EBITDA después de distribución a participaciones minoritarias) de Danhos se mantendrá cercano a 2.0 veces en los próximos cuatro años.

### Ingresos Netos



### Utilidad Neta



### Factores de Riesgo (Fuente: Fitch)

**1. Diversificación Limitada del Portafolio de Propiedades.** Fitch considera que la concentración de ingresos de Danhos en propiedades y geografía, la exponen a una volatilidad mayor en su generación de flujo de efectivo ante cambios en el entorno económico y/o eventos de fuerza mayor. En el 1T23, el 82.3% de los ingresos totales por renta fueron generados por los 10 inmuebles principales.

**2. Factores que podrían, individual o colectivamente, conducir a una acción de calificación negativa/baja:**

- Una reducción en las tasas de ocupación de los inmuebles o caídas significativas en el precio promedio por metro cuadrado;
- Distribuciones a tenedores superiores al 100% del flujo generado por las operaciones ajustadas;
- Apalancamiento (deuda total a EBITDA) superior a 2.5x de forma sostenida;
- Percepción de cambios en la estrategia de negocios de Danhos que se refleja en un apalancamiento mayor que el esperado, un incremento en niveles de deuda para fondar distribuciones a tenedores de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (CBFI) y en que se otorguen activos en garantía acreedores.

### Desempeño con la BMV



## Disclaimer:

El presente documento y la información que se señala en el mismo emana de fuentes públicas por lo que se emite únicamente para fines informativos y no constituye una recomendación de inversión. Todas las personas que tengan acceso al mismo, deberán remitirse y leer el prospecto de información al público inversionista, el folleto informativo, los documentos clave de inversión, o cualquier otra información o documentación de carácter público para conocer, de manera enunciativa mas no limitativa, todas las características de los valores, la emisión, los factores de riesgo del mismo, o de la emisora o valores correspondientes. Asimismo, la información contenida en este documento es indicativa y no necesariamente exhaustiva, aunque refleja la postura u opinión de Indexity, S.A. de C.V., misma que se emite con carácter personal y no así en representación de cualquier asociación gremial, entidad o institución financiera.

Se advierte que las opiniones resultantes en el contenido de presente documento derivaron de un proceso analítico, utilizando información pública del desempeño financiero de la (s) compañías y/o valores colocados y/o registrados en alguna bolsa de valores o en algún instituto para el depósito de valores o sociedad que haga dichas funciones, por lo que, deben ser entendidas como una manifestación de una opinión individual e independiente, sin perjuicio de lo anterior, Indexity, S.A. de C.V. se reserva el derecho de cambiar su opinión en cualquier momento sin asumir responsabilidad alguna al respecto.

En caso de que en este documento se utilicen vocablos tales como "intenta", "anticipa", "cree", "considera", "podría", "estima", "espera", "pronostica", "pretende", "puede", "planea", "potencial", "predice", "busca", "debería", "será" así como, expresiones similares u homólogas tendrán el único propósito de identificar las mencionadas estimaciones futuras, por lo que, Indexity, S.A. de C.V., no asumen obligación de actualizar estimaciones futuras. Es de advertir que, las proyecciones han sido preparadas y tienen un propósito meramente ilustrativo e informativo, y no constituyen un pronóstico de cualquier índole.

Nuestra información emplea, de manera enunciativa más no limitativa datos: públicos, históricos, financieros, contables, sectoriales, tendencias, capacidad de administración, eventos relevantes, entre otros, que ayudan al conocimiento de la compañía/emisión/estructura, de que se trate, así como los elementos que intervienen en el comportamiento del instrumento cotizado y/o registrado en alguna bolsa de valores o cualquier otra entidad y difundidos por medios masivos de comunicación incluidos los referentes a la red mundial (Internet), sin exigencia de comprobación.

Todas nuestras opiniones y comentarios, se basan única y exclusivamente en las características de la entidad y/o emisora, estructura, emisión y/u operación, que se trate, con independencia de cualquier actividad de negocio diferente a la presentada o informada públicamente de la emisora o sus accionistas.

La información y/u opiniones emitidas y publicadas no constituyen recomendaciones para invertir, comprar, vender, mantener algún instrumento de inversión, definir una estrategia de inversión, legal o fiscal o suscribir ninguna clase de valores o bien para la realización de operaciones específicas, asimismo, no implica por ningún motivo la certificación sobre la bondad del valor (es) o la solvencia del emisor (es) así como tampoco para llevar a cabo ningún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con nuestro proceso de análisis, derivado de algún evento conocido públicamente. En consecuencia, el inversionista o la persona que tenga acceso al presente documento deberá adoptar sus propias decisiones de inversión sujeto a su perfil de inversión o de riesgo, teniendo en cuenta dichas circunstancias y procurando obtener el asesoramiento específico y especializado de personas autorizadas para tales fines, sin responsabilidad alguna para Indexity, S.A. de C.V.

El análisis, opiniones y publicaciones que se presentan están basadas y construidas con fuentes originales u originarias del emisor y, en su caso, de las autoridades supervisoras, que se consideran fieles, confiables y actuales. Sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la certeza, temporalidad, exactitud o totalidad de cualquier información, por lo que Indexity, S.A. de C.V., no es responsable por errores u omisiones de los resultados obtenidos de dicha información.

Es necesario señalar que, Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de cualquier cambio, actualización o información adicional posterior a la fecha de publicación del presente documento. Este material proporciona información con un panorama general, por lo que, Indexity, S.A. de C.V., no tendrá responsabilidad alguna, por las decisiones de inversión en que pudiera incurrir el inversionista o persona que tenga acceso a este documento, derivado de la lectura o análisis del presente documento, de tal manera que, Indexity, S.A. de C.V., no responderá por ningún tipo de daño(s) y/o perjuicio(s).

El presente documento podrá ser publicado o distribuido a través de cualquier medio de comunicación electrónica o convencional. En consecuencia, la información contenida no será información confidencial, y estará disponible a todo posible inversionista(s) o persona(s) en igualdad de condiciones. La información que se incluye en esta presentación ha sido obtenida de fuentes públicas y que se consideran confiables, por lo cual Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de la validez, puntualidad, integridad o veracidad para cualquier propósito. Derivado de lo anterior, la presentación no se deberá entender como recomendación alguna, ya sea expresa o tácita, ni garantiza o sugiere que el inversionista se deberá basar en la exactitud, integridad o precisión de la información o las opiniones aquí contenidas.

El presente documento tiene como finalidad promover la inclusión y educación financiera, mediante un análisis serio a través del conocimiento de las empresas o valores analizados.

Para la distribución o divulgación del presente documento, bastará que se mencione la fuente y como autor del mismo a Indexity, S.A. de C.V., así como que el mismo, no implica una oferta, recomendación de inversión o estrategia fiscal, en caso de que alguna persona lo utilice o distribuya para fines distintos a los señalados, será responsable de los daños y perjuicios que se le lleguen a ocasionar a Indexity, S.A. de C.V., así como a sus accionistas, asociados, afiliados (en cualquiera de sus modalidades), consejeros, administradores, directivos, representantes legales, asesores, y demás empleados, dependientes y factores.