

## Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 10/12/2025

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

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

#### ASUNTO

HR Ratings ratificó la calificación de HR AAA con Perspectiva Estable y de HR+1 para Fibra Danhos

#### EVENTO RELEVANTE

10 de diciembre de 2025

La ratificación de las calificaciones para Fibra Danhos (Danhos y/o el Fideicomiso) se fundamenta en el desempeño positivo del portafolio en operación del Fideicomiso. En este sentido, Danhos registró una mayor generación de Flujo Libre de Efectivo (FLE) en 2024 y en cifras acumuladas al tercer trimestre de 2025 (3T25), como resultado del crecimiento en EBITDA y un desempeño positivo en el capital de trabajo. Asimismo, observamos un incremento en ingresos en 2024 y en cifras acumuladas al 3T25, como resultado de una mayor demanda en espacios comerciales y de oficinas, así como por la incorporación de ingresos del segmento industrial. En cuanto a la rentabilidad del Fideicomiso, observamos una mayor absorción de gastos, como parte de la operación de las nuevas naves industriales, las cuales requieren menos gastos operativos y administrativos dada la naturaleza de este segmento, lo que ha permitido incrementar el margen NOI y EBITDA. Por su parte, observamos una deuda total de P\$10,134m al cierre del 3T25 (+18.2% respecto al 3T24 y nuestras estimaciones) y deuda neta de P\$9,564m para el mismo periodo (+17.8% respecto al periodo anterior y +17.0% en comparación con nuestras proyecciones); lo anterior fue resultado principalmente de la disposición de P\$1,350m de su línea de crédito revolvente con BBVA. En cuanto al periodo proyectado, estimamos que Fibra Danhos continuará incrementando el factor de ocupación de su portafolio y la Superficie Bruta Arrendable (SBA), como parte de la apertura de nuevas naves industriales, lo que continuaría incrementando los márgenes NOI y EBITDA. Asimismo, proyectamos un crecimiento en la generación de FLE, como resultado del crecimiento de operaciones del Fideicomiso y el continuo desempeño positivo de capital de trabajo, parcialmente contrarrestado por nuestra estimación de distribuciones obligatorias de CBFIs. Finalmente, en cuanto a niveles de deuda, no consideramos la disposición adicional de recursos y estimamos el refinanciamiento de las dos líneas revolventes con BBVA y las tres emisiones vigentes de Fibra Danhos, lo que resultaría en una deuda total de P\$10,134m en 2030 y deuda neta de P\$9,539m para el mismo año. A partir de la generación de FLE y la estructura de deuda, consideramos que la Fibra mostraría niveles de métricas DSCR, DSCR con Caja, Años de Pago y Loan To Value (LTV) en los máximos niveles de fortaleza para todo el periodo proyectado.

Para consultar el reporte y/o comunicado completo favor de dirigirse a nuestro sitio web en <https://www.hrratings.com/>

#### Contactos

Jesús Pineda  
Subdirector de Corporativos / ABS  
Analista Responsable  
[jesus.pineda@hrratings.com](mailto:jesus.pineda@hrratings.com)

Estephanía Chávez  
Analista  
[estephania.chavez@hrratings.com](mailto:estephania.chavez@hrratings.com)

Alfredo Márquez  
Analista Sr.

## **Evento Relevante de Calificadoras**



FECHA: 10/12/2025

alfredo.marquez@hrratings.com

Heinz Cederborg  
Director Ejecutivo Sr. de Corporativos / ABS  
heinz.cederborg@hrratings.com

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 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.

### **MERCADO EXTERIOR**