

Calificación

Fibra Danhos LP HR AAA
Fibra Danhos CP HR+1
Perspectiva Estable



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

La ratificación de la calificación para el Fideicomiso se fundamenta en la generación de flujo libre de efectivo de P\$3,254 millones (m) en comparación con P\$3,118m en nuestros estimados y vs. P\$3,442m en el periodo anterior. Lo anterior sumado a la estructura de deuda donde no se observan presiones por amortización de capital hasta 2026, 2027 y 2030 por las emisiones DANHOS 16, DANHOS 17 y DANHOS 23L, respectivamente. Durante los últimos doce meses (UDM) al 3T23, Danhos mostró un incremento en sus ingresos principalmente por una mayor afluencia en centros comerciales y un incremento en el sector de oficinas, así como la incorporación de Parque Tepeyac y la finalización del periodo de remodelación en Parque Duraznos. Dentro de nuestras proyecciones, consideramos que la Fibra mantendría un ligero crecimiento en su factor de ocupación, favoreciendo la generación de ingresos. De igual forma, consideramos que el Fideicomiso mostraría mayores eficiencias en gastos generales lo cual impulsaría la generación de FLE. Asimismo, otorgamos el beneficio por refinanciamiento de las emisiones anteriormente mencionadas, lo cual apoyaría a reducir las presiones en el servicio de la deuda. Por lo anterior, proyectamos que Fibra Danhos mantendría niveles de DSCR por arriba de 4.6x de 2023 a 2028.

Contactos

Jesús Pineda
Asociado de Corporativos
Analista Responsable
jesus.pineda@hrratings.com

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

Estephany De Los Cobos
Analista de Corporativos
estephany.deloscobos@hrratings.com

Supuestos y Resultados	UDM		Escenario Base					Escenario Estrés					Peso Ponderado		
	3T22	3T23	3T24P	3T25P	3T26P	3T27P	3T28P	3T24P	3T25P	3T26P	3T27P	3T28P	Base	Estrés	Estrés vs. Base
Ingresos	5,353	6,038	6,450	6,746	7,027	7,324	7,631	5,750	5,893	6,022	6,148	6,279	6,840	5,931	-13.3%
EBITDA	3,472	3,824	4,100	4,336	4,563	4,804	5,054	3,476	3,568	3,647	3,724	3,804	4,413	3,590	-18.7%
NOI	4,247	4,639	5,175	5,434	5,690	5,940	6,210	4,298	4,408	4,504	4,598	4,695	5,516	4,435	-19.6%
Margen EBITDA	64.9%	63.3%	63.6%	64.3%	64.9%	65.6%	66.2%	60.4%	60.5%	60.6%	60.8%	60.8%	64.5%	60.5%	-6.1%
Marge NOI	79.3%	76.8%	80.2%	80.8%	80.8%	81.1%	81.4%	74.7%	74.8%	74.8%	74.8%	74.8%	80.6%	74.8%	-7.3%
Flujo Libre de Efectivo	3,442	3,254	3,178	3,275	3,301	3,333	3,362	3,153	3,226	3,247	3,271	3,284	3,261	3,216	-1.4%
Servicio de Deuda	463	627	684	685	687	688	688	686	689	694	696	695	686	690	0.7%
Deuda Total	5,938	7,970	7,970	7,970	7,970	7,970	7,970	7,970	7,970	7,970	7,970	7,970	7,970	7,970	0.0%
Deuda Neta	5,781	7,252	7,427	7,511	7,576	7,613	7,625	7,485	7,661	7,832	7,842	7,756	7,518	7,667	2.0%
DSCR	7.4	5.2	4.6	4.8	4.8	4.8	4.9	4.6	4.7	4.7	4.7	4.7	4.7	4.7	-2.0%
DSCR con caja inicial	8.2	5.4	5.7	5.6	5.5	5.4	5.4	5.6	5.4	5.1	4.9	4.9	5.6	5.3	-4.3%
Años de Pago (DN/FLE)	1.7	2.2	2.3	2.3	2.3	2.3	2.3	2.4	2.4	2.4	2.4	2.4	2.3	2.4	3.4%
LTV	8.6%	11.1%	11.1%	11.0%	10.9%	10.9%	10.8%	11.1%	11.0%	11.0%	10.9%	10.9%	11.0%	11.0%	0.4%

Fuente: HR Ratings con información de la Empresa bajo un escenario económico base y un escenario de estrés. Proyecciones realizadas a partir del 4T23.
NOI= Ingresos Totales + Participación en Asociadas - Gastos de Operación (Gastos Operativos + Seguros)
EBITDA = NOI - Gastos de Administración - Participación en Asociadas
*Son las distribuciones obligatorias que debe realizar la FIBRA para cumplir con la regulación aplicable para FIBRAS.
*Cifras en millones de pesos mexicanos.

Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

- **Evolución de los Ingresos.** Fibra Danhos presentó un incremento de 12.8% al 3T23 comparado con el mismo periodo un año antes y un 8.5% mayor a nuestro escenario base. Este incremento responde principalmente a una mayor afluencia registrada en centros comerciales y un incremento en el sector de oficinas, así como la inauguración de Parque Tepeyac y la finalización del periodo de remodelación en Parque Duraznos.
- **Generación de Flujo de Efectivo.** Al 3T23 UDM Fibra Danhos generó un FLE de P\$3,254m comparado con P\$3,442m al mismo periodo un año antes y contra P\$3,118m en nuestro escenario base. A pesar de que la Fibra mostró una mayor generación de EBITDA y un mejor desempeño en capital de trabajo esto fue parcialmente contrarrestado por mayores distribuciones de CBFi's.

- **Endeudamiento.** Fibra Danhos presentó al 3T23 una deuda total de P\$8,000m comparada con P\$5,938m al mismo periodo un año antes y en nuestras estimaciones. Este incremento responde a la colocación de la emisión DANHOS23L por P\$2,500m la cual fue parcialmente contrarrestada por la liquidación de su línea revolving con BBVA con un monto dispuesto de P\$1,855m al 2T23.

Expectativas para Periodos Futuros (Años Calendario)

- **Crecimiento de los Ingresos.** Proyectamos que Danhos alcanzaría ingresos totales por P\$7,710m (vs. P\$5,513m en 2022), lo cual representa una TMAC₂₃₋₂₈ de 5.6%. Esto sería apoyado por la mejora del factor de ocupación sumado al crecimiento de la renta promedio por metro cuadrado con base en la inflación estimada por HR Ratings.
- **Generación de FLE.** Estimamos que el Fideicomiso presentaría un FLE de P\$3,368m en 2028 (vs. P\$3,562m en 2022). Asumimos que el Fideicomiso mantendría niveles promedio de FLE de P\$3,323m de 2023 a 2028 apoyado por el aumento del EBITDA sumado a un desempeño positivo en el capital de trabajo a partir de un mayor financiamiento con proveedores de servicios y gastos acumulados.
- **Deuda.** No consideramos que el Fideicomiso realizaría la disposición de recursos adicionales, únicamente incorporamos el refinanciamiento de las emisiones DANHOS 16 y DANHOS 17 durante 2026 y 2027, respectivamente.

Factores adicionales considerados

- **Beneficio por Refinanciamiento.** Dentro de nuestras proyecciones incorporamos el beneficio por refinanciamiento para las emisiones DANHOS 16 y DANHOS 17 durante 2026 y 2027, respectivamente. Lo anterior disminuye la amortización obligatoria para el cálculo de los DSCR dentro de los mismos periodos.

Factores que podrían bajar la calificación

- **Decremento en niveles de DSCR.** Si el Fideicomiso muestra un decremento en los niveles de FLE o un incremento en el servicio de la deuda, y esto resulta en una métrica DSCR promedio por debajo de 2.1x a lo largo del periodo de proyección de manera sostenida, esto podría generar la baja de la calificación.



Credit
Rating
Agency

Fibra Danhos

Fideicomiso F/17416-3

HR AAA
HR+1

Corporativos
13 de diciembre de 2023

A NRSRO Rating*

Anexo - Escenario Base

Fibra Danhos (Base) : Balance en Pesos Nominales (millones)										
	Año Calendario								Al Cierre	
	2021	2022	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P	3T22	3T23
ACTIVOS TOTALES	68,040	69,499	71,834	72,253	72,693	73,158	73,650	74,169	69,012	71,569
Activo Circulante	1,581	1,453	1,936	1,866	1,818	1,795	1,798	1,830	1,329	1,791
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	612	292	669	562	479	421	387	381	158	718
Rentas por Cobrar	599	660	687	721	753	784	817	851	643	495
Impuestos por Recuperar	305	473	495	495	495	495	495	495	443	495
Pagos Anticipados	66	28	84	88	91	95	99	103	85	83
Activos no Circulantes	66,458	68,046	69,898	70,386	70,875	71,363	71,851	72,340	67,683	69,777
Maquinaria y Equipo	27	29	25	25	25	25	25	25	23	25
Inversiones en Asociadas ¹	0	0	224	228	233	238	242	247	0	224
Propiedades de Inversión	66,392	67,976	69,622	70,105	70,588	71,070	71,553	72,035	67,615	69,501
Activos Intangibles	2	10	1	1	1	1	1	1	12	1
Impuestos Diferidos	11	7	7	7	7	7	7	7	11	7
Otros Activos LP	26	24	20	21	22	23	24	25	22	20
PASIVOS TOTALES	7,550	8,126	10,051	10,139	10,226	10,315	10,406	10,500	7,850	9,864
Pasivo Circulante	876	967	974	1,023	4,064	3,613	1,170	1,221	776	841
Pasivo con Costo	0	0	0	0	2,992	2,493	0	0	0	0
Proveedores	295	371	477	510	541	570	601	633	329	377
Pasivos Acumulados ²	93	105	107	109	111	114	116	118	77	78
Otros sin Costo	488	491	389	404	420	436	453	470	369	386
Provisiones	444	446	348	362	376	392	408	424	320	344
Rentas Pagadas por Anticipado	40	39	30	31	31	32	33	33	45	30
Pasivo por Arrendamiento CP	5	6	12	12	12	12	13	13	4	12
Pasivos no Circulantes	6,674	7,159	9,078	9,115	6,162	6,702	9,236	9,279	7,074	9,024
Pasivo con Costo	5,705	6,040	7,970	7,970	4,978	5,477	7,970	7,970	5,938	7,970
Otros Pasivos No Circulantes	969	1,119	1,108	1,146	1,185	1,225	1,267	1,310	1,136	1,054
Depósitos en Garantía	507	628	647	667	687	707	728	750	671	598
Beneficios a Empleados	414	442	447	466	484	504	525	546	440	443
Instrumentos Financieros Derivados	49	49	13	13	13	13	13	13	25	13
CAPITAL CONTABLE	60,489	61,373	61,783	62,114	62,467	62,843	63,243	63,669	61,162	61,704
Aportaciones de los Fideicomitentes	41,217	40,187	39,370	39,370	39,370	39,370	39,370	39,370	40,423	39,370
Resultados Acumulados	14,907	15,836	16,433	16,561	16,690	16,838	16,996	17,168	16,349	17,179
Utilidad del Ejercicio	2,805	2,839	3,262	3,465	3,690	3,917	4,160	4,414	2,337	2,437
Deuda Total	5,705	6,040	7,970	7,970	7,970	7,970	7,970	7,970	5,938	7,970
Deuda Neta	5,093	5,748	7,300	7,408	7,491	7,549	7,582	7,589	5,781	7,252
LTV (Deuda Total / Activos Totales)	8.4%	8.7%	11.1%	11.0%	11.0%	10.9%	10.8%	10.7%	8.6%	11.1%

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por Deloitte.

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 4T23.

A NRSRO Rating*

Fibra Danhos (Base) : Estado de Resultados en Pesos Nominales (millones)

	Año Calendario								Acumulado	
	2021	2022	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P	3T22	3T23
Ventas Netas	4,766	5,513	6,090	6,534	6,816	7,100	7,399	7,710	3,990	4,514
Ingresos por Arrendamiento	3,413	3,956	4,344	4,617	4,825	5,034	5,257	5,487	2,868	3,223
Ingresos por Estacionamientos	1,353	1,557	1,746	1,916	1,991	2,065	2,143	2,223	1,122	1,291
Utilidad Operativa bruta (antes de depreciar)	4,766	5,513	6,090	6,534	6,816	7,100	7,399	7,710	3,990	4,514
Gastos de Generales	1,700	1,965	2,209	2,366	2,423	2,477	2,534	2,591	1,385	1,634
Gastos de Operación	772	773	1,028	1,082	1,103	1,122	1,141	1,160	713	764
Gastos de Administración	929	1,191	1,181	1,284	1,320	1,355	1,392	1,431	672	871
UOPADA (EBITDA)	3,066	3,548	3,881	4,167	4,393	4,622	4,866	5,119	2,604	2,880
Ingresos por Intereses	16	29	45	27	26	24	24	23	21	38
Otros Productos Financieros	0	0	79	0	0	0	0	0	0	79
Intereses Pagados	352	405	640	711	711	711	711	711	281	462
Ingreso Financiero Neto	(336)	(376)	(516)	(685)	(686)	(687)	(688)	(688)	(260)	(345)
Resultado Cambiario	18	(6)	(14)	0	0	0	0	0	9	(14)
Ajustes al Valor Razonable de Prop. de Inv.	59	63	0	0	0	0	0	0	(18)	0
Resultado Integral de Financiamiento	(259)	(319)	(531)	(685)	(686)	(687)	(688)	(688)	(268)	(359)
Utilidad después del RIF	2,807	3,229	3,346	3,465	3,690	3,917	4,160	4,414	2,336	2,521
Utilidad antes de Impuestos	2,807	3,229	3,346	3,465	3,690	3,917	4,160	4,414	2,336	2,521
Impuestos sobre la Utilidad	3	10	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos Causados	3	10	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos Diferidos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad Neta Consolidada	2,804	3,219	3,346	3,465	3,690	3,917	4,160	4,414	2,336	2,521
Participación minoritaria en la utilidad	(1)	380	84	0	0	0	0	0	(1)	84
Participación mayoritaria en la utilidad	2,805	2,839	3,262	3,465	3,690	3,917	4,160	4,414	2,337	2,437
Cambio en Ventas (%)	2.7%	15.7%	10.5%	7.3%	4.3%	4.2%	4.2%	4.2%	-4.8%	-14.0%
Factor de Ocupación	85.6%	85.8%	86.3%	86.8%	87.3%	87.9%	88.4%	88.9%	85.6%	86.2%
Superficie Bruta Arrendable (SBA) (m2)	891,028	939,131	936,624	936,624	936,624	936,624	936,624	936,624	894,390	936,624
NOI	3,838	4,322	4,757	5,249	5,496	5,744	6,007	6,279	4,247	4,639
Margen NOI	80.5%	78.4%	78.1%	80.3%	80.6%	80.9%	81.2%	81.4%	79.3%	76.8%
Margen EBITDA	64.3%	64.4%	63.7%	63.8%	64.4%	65.1%	65.8%	66.4%	64.9%	63.3%
Tasa Pasiva	6.2%	6.9%	8.9%	8.9%	8.9%	8.9%	8.9%	8.9%	6.4%	8.7%
Tasa Activa	1.4%	2.9%	4.1%	2.1%	2.1%	2.1%	2.1%	2.1%	2.8%	4.7%
Distribuciones / Aportaciones al Fideicomiso	3.9%	4.7%	5.7%	8.0%	8.5%	9.0%	9.6%	3.4%	4.4%	5.1%
Cobertura del Servicio de Deuda	8.7	8.8	6.1	5.9	6.2	6.5	6.8	7.2	9.3	6.5

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por Deloitte.

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 4T23.

NOI = Ingresos Totales + Participación en Asociadas - Gastos de Operación (Gastos Operativos + Seguros).

EBITDA = NOI - Gastos de Administración - Participación en Asociadas.

Cobertura del Servicio de Deuda = Ingreso consolidado disponible para servicio de la deuda / Intereses pagados

Cálculo del Pago de Distribuciones a los Fideicomitentes	2021	2022	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P	3T22	3T23
Utilidad Neta Consolidada	2,804	3,219	3,346	3,465	3,690	3,917	4,160	4,414	4,103	2,358
- Resultado Cambiario	(18)	6	14	0	0	0	0	0	28	(13)
- Ajustes al Valor Razonable de Propiedades de Inversión	59	63	0	0	0	0	0	0	514	36
- Depreciación	2,303	2,352	2,415	2,445	2,462	2,479	2,496	2,513	2,227	2,275
(+) Otros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado Fiscal Neto	424	811	946	1,020	1,228	1,438	1,664	1,901	1,391	34
Pago de Distribuciones del Periodo (RFN * 95%)	403	770	899	969	1,166	1,367	1,581	1,806	1,321	32

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por Deloitte. Se considera que el pago de las distribuciones se realiza con un trimestre de desfase.

A NRSRO Rating*

Fibra Danhos (Base) : Flujo de Efectivo en Pesos Nominales (millones)

	Año Calendario								Acumulado	
	2021	2022	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P	3T22	3T23
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN										
Utilidad o Pérdida neto o antes de impuestos	2,807	3,229	3,346	3,465	3,690	3,917	4,160	4,414	2,336	2,521
Provisiones del Periodo	3	3	0	0	0	0	0	0	0	0
Ajuste a valor razonable de propiedades de inversión	(59)	(63)	(79)	0	0	0	0	0	18	(79)
Partidas sin Impacto en el Efectivo	(56)	(59)	(79)	0	0	0	0	0	18	(79)
Depreciación y Amortización	15	17	17	17	17	17	18	18	13	12
Participación en Asociados y Negocios Conjuntos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses a Favor	(16)	(29)	(45)	(27)	(26)	(24)	(24)	(23)	(21)	(38)
Fluctuación Cambiaria ¹	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otras Partidas de Inversión	586	630	489	0	0	0	0	0	471	489
Partidas Relacionadas con Actividades de Inversión	585	618	461	(9)	(8)	(7)	(6)	(6)	463	463
Intereses Devengados	352	405	640	711	711	711	711	711	281	462
Otras Partidas de Financiamiento	2	4	0	0	0	0	0	0	0	0
Partidas Relac. con Activ. de Financ.	354	409	640	711	711	711	711	711	281	462
Flujo Deri. a Result. antes de Impuestos a la Util.	3,690	4,197	4,368	4,167	4,393	4,622	4,866	5,119	3,097	3,367
Decremento (Incremento) en Clientes	(35)	(24)	(82)	(34)	(32)	(31)	(33)	(34)	(64)	110
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos ²	(99)	(168)	(42)	(4)	(5)	(5)	(5)	(5)	(138)	(41)
Incremento (Decremento) en Proveedores	9	151	51	33	30	30	31	31	0	(49)
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos y Gastos Acumulados ³	(35)	177	2	55	57	59	61	63	164	(85)
Capital de trabajo	(159)	135	(72)	49	51	53	54	55	(37)	(65)
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos Generados o Utilizados en la Operación	(159)	135	(72)	49	51	53	54	55	(5)	28
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.	3,532	4,332	4,296	4,216	4,444	4,675	4,919	5,174	3,060	3,302
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN										
Inversión en Asociadas ⁴	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Adquisiciones de Propiedades de Inversión ⁵	(879)	(1,422)	(1,722)	(504)	(505)	(505)	(505)	(505)	(1,151)	(1,597)
Venta de Propiedades, Planta y Equipo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inversión en Activos Intangibles	0	(5)	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses Cobrados	16	29	45	27	26	24	24	23	21	38
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	(863)	(1,398)	(1,678)	(478)	(479)	(481)	(481)	(481)	(1,130)	(1,559)
Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ.	2,669	2,934	2,619	3,738	3,965	4,195	4,438	4,693	1,930	1,743
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO										
Financiamientos Bancarios	830	1,655	5,015	0	0	0	0	0	1,180	5,015
Financiamientos Bursátiles	0	0	0	0	0	2,992	2,493	0	0	0
Amortización de Financiamientos Bancarios	(730)	(1,325)	(3,075)	0	0	0	0	0	(950)	(3,075)
Amortización de Financiamientos Bursátiles	0	0	0	0	0	(2,992)	(2,493)	0	0	0
Amortización de Otros Financiamientos	(6)	(8)	(6)	0	0	0	0	0	(4)	(6)
Intereses Pagados y otras partidas	(473)	(601)	(729)	(711)	(711)	(711)	(711)	(711)	(479)	(551)
Financiamiento "Ajeno"	(379)	(279)	1,206	(711)	(711)	(711)	(711)	(711)	(253)	1,383
Aportaciones de los Fideicomitentes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Recompra de Acciones	(2)	(10)	(1,204)	0	0	0	0	0	(769)	(1,204)
Dividendos Pagados	(1,592)	(1,876)	(2,243)	(3,134)	(3,337)	(3,541)	(3,760)	(3,988)	(1,363)	(1,496)
Financiamiento "Propio"	(2,542)	(2,975)	(3,447)	(3,134)	(3,337)	(3,541)	(3,760)	(3,988)	(2,131)	(2,700)
Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.	(2,921)	(3,254)	(2,241)	(3,845)	(4,048)	(4,253)	(4,471)	(4,700)	(2,384)	(1,316)
Incre.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.	(252)	(320)	378	(107)	(83)	(58)	(33)	(7)	(454)	426
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	864	612	292	669	562	479	421	387	612	292
Efectivo y equiv. al final del Periodo	612	292	669	562	479	421	387	381	158	718
<i>Cifras UDM</i>										
Flujo Libre de Efectivo (FLE) 12m	3,128	3,562	3,398	3,247	3,277	3,309	3,338	3,368	3,442	3,254
Amortización de Deuda	736	1,333	3,081	0	0	2,992	2,493	0	1,086	3,460
Revolencia automática	(736)	(1,333)	(3,081)	0	0	(2,992)	(2,493)	0	(1,086)	(3,460)
Amortización de Deuda Final	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses Netos Pagados	457	573	684	685	686	687	688	688	463	627
Servicio de la Deuda 12m	457	573	684	685	686	687	688	688	463	627
DSCR	6.8	6.2	5.0	4.7	4.8	4.8	4.9	4.9	7.4	5.2
Caja Inicial Disponible	864	612	292	669	562	479	421	387	368	158
DSCR con Caja Inicial	8.7	7.3	5.4	5.7	5.6	5.5	5.5	5.5	8.2	5.4
Deuda Neta a FLE 12m	1.6	1.6	2.1	2.3	2.3	2.3	2.3	2.3	1.7	2.2
Deuda Neta a EBITDA 12m	1.7	1.6	1.9	1.8	1.7	1.6	1.6	1.5	1.7	1.9

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por Deloitte.

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 4T23.

Anexo - Escenario Base UDM

Fibra Danhos (Base) : Balance en Pesos Nominales (millones)	Al cierre									
	3T20	3T21	3T22	3T23	3T24	3T25	3T26	3T27	3T28	
ACTIVOS TOTALES	66,759	67,428	69,012	71,569	71,986	72,419	72,873	73,355	73,864	
Activo Circulante	1,738	1,369	1,329	1,791	1,721	1,665	1,631	1,625	1,645	
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	886	368	158	718	542	458	394	356	344	
Rentas por Cobrar	625	638	643	495	597	622	648	675	704	
Impuestos por Recuperar	166	284	443	495	495	495	495	495	495	
Pagos Anticipados	62	79	85	83	87	90	94	98	102	
Activos no Circulantes	65,021	66,059	67,683	69,777	70,266	70,754	71,242	71,730	72,219	
Maquinaria y Equipo	21	19	23	25	25	25	25	25	25	
Inversiones en Asociadas ¹	0	0	0	224	228	233	238	242	247	
Propiedades de Inversión	64,939	65,991	67,615	69,501	69,984	70,467	70,949	71,432	71,914	
Activos Intangibles	8	3	12	1	1	1	1	1	1	
Impuestos Diferidos	12	13	11	7	7	7	7	7	7	
Otros Activos LP	40	34	22	20	21	22	23	24	25	
PASIVOS TOTALES	7,702	7,274	7,850	9,864	9,958	10,043	10,126	10,215	10,304	
Pasivo Circulante	1,141	740	776	841	898	3,938	3,484	1,039	1,088	
Pasivo con Costo	0	0	0	0	0	2,992	2,493	0	0	
Proveedores	688	287	329	377	418	449	477	507	536	
Pasivos Acumulados ²	10	84	77	78	79	81	82	84	86	
Otros sin Costo	442	370	369	386	401	416	432	449	466	
Provisiones	403	336	320	344	358	373	388	403	420	
Rentas Pagadas por Anticipado	31	32	45	30	31	32	32	33	33	
Pasivo por Arrendamiento CP	8	2	4	12	12	12	12	13	13	
Pasivos no Circulantes	6,561	6,533	7,074	9,024	9,060	6,105	6,643	9,175	9,216	
Pasivo con Costo	5,471	5,605	5,938	7,970	7,970	4,978	5,477	7,970	7,970	
Otros Pasivos No Circulantes	1,090	928	1,136	1,054	1,090	1,127	1,166	1,206	1,247	
Depósitos en Garantía	619	492	671	598	616	634	653	673	693	
Beneficios a Empleados	420	402	440	443	461	480	499	519	541	
Instrumentos Financieros Derivados	51	34	25	13	13	13	13	13	13	
CAPITAL CONTABLE	59,057	60,154	61,162	61,704	62,028	62,376	62,746	63,140	63,559	
Aportaciones de los Fideicomitentes	41,645	41,426	40,423	39,370	39,370	39,370	39,370	39,370	39,370	
Resultados Acumulados	14,436	15,303	16,349	17,179	17,368	17,548	17,749	17,963	18,193	
Utilidad del Ejercicio	1,948	1,916	2,337	2,437	2,573	2,741	2,910	3,091	3,279	
Deuda Total	5,471	5,605	5,938	7,970	7,970	7,970	7,970	7,970	7,970	
Deuda Neta	4,585	5,238	5,781	7,252	7,427	7,511	7,576	7,613	7,625	
LTV (Deuda Total / Activos Totales)	8.2%	8.3%	8.6%	11.1%	11.1%	11.0%	10.9%	10.9%	10.8%	

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por Deloitte.

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 4T23.



Credit
Rating
Agency

Fibra Danhos

Fideicomiso F/17416-3

HR AAA
HR+1

Corporativos
13 de diciembre de 2023

A NRSRO Rating*

Fibra Danhos (Base) : Estado de Resultados en Pesos Nominales (millones)

	Últimos Doce Meses							
	3T21	3T22	3T23	3T24	3T25	3T26	3T27	3T28
Ventas Netas	4,644	5,353	6,038	6,450	6,746	7,027	7,324	7,631
Ingresos por Arrendamiento	3,298	3,851	4,311	4,563	4,773	4,981	5,201	5,429
Ingresos por Estacionamientos	1,346	1,502	1,726	1,887	1,973	2,047	2,123	2,203
Utilidad Operativa bruta (antes de depreciar)	4,644	5,353	6,038	6,450	6,746	7,027	7,324	7,631
Gastos de Generales	1,667	1,881	2,214	2,350	2,410	2,464	2,520	2,577
Gastos de Operación	768	918	824	1,075	1,098	1,117	1,136	1,155
Gastos de Administración	899	963	1,390	1,275	1,312	1,347	1,384	1,422
UOPADA (EBITDA)	2,977	3,472	3,824	4,100	4,336	4,563	4,804	5,054
Ingresos por Intereses	13	28	46	27	26	24	24	23
Otros Productos Financieros	0	0	79	0	0	0	0	0
Intereses Pagados	346	372	586	711	711	711	711	711
Otros Gastos Financieros	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingreso Financiero Neto	(333)	(344)	(461)	(684)	(685)	(687)	(688)	(688)
Resultado Cambiario	(25)	8	(30)	0	0	0	0	0
Ajustes al Valor Razonable de Prop. de Inv.	(13)	90	81	0	0	0	0	0
Resultado Integral de Financiamiento	(371)	(246)	(410)	(684)	(685)	(687)	(688)	(688)
Utilidad después del RIF	2,606	3,227	3,414	3,399	3,919	3,859	4,098	4,349
Utilidad antes de Impuestos	2,606	3,227	3,414	3,399	3,633	3,859	4,098	4,349
Impuestos sobre la Utilidad	2	3	10	0	0	0	0	0
Impuestos Causados	2	3	10	0	0	0	0	0
Impuestos Diferidos	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad Neta Consolidada	2,604	3,224	3,404	3,399	3,917	3,859	4,098	4,349
Participación minoritaria en la utilidad	(8)	(3)	465	0	0	0	0	0
Participación mayoritaria en la utilidad	2,612	3,226	2,939	3,399	3,917	3,859	4,098	4,349
Cambio en Ventas (%)	-6.0%	15.3%	12.8%	6.8%	4.6%	4.2%	4.2%	4.2%
Factor de Ocupación	85.5%	85.6%	86.2%	86.7%	87.2%	87.7%	88.2%	88.7%
Superficie Bruta Arrendable (SBA) (m2)	891,064	894,390	936,624	936,624	936,624	936,624	936,624	936,624
NOI	3,745	4,247	4,639	5,175	5,434	5,680	5,940	6,210
Margen NOI	80.6%	79.3%	76.8%	80.2%	80.6%	80.8%	81.1%	81.4%
Margen EBITDA	64.1%	64.9%	63.3%	63.6%	64.3%	64.9%	65.6%	66.2%
Tasa Pasiva	6.2%	6.4%	8.7%	8.9%	8.9%	8.9%	8.9%	8.9%
Tasa Activa	1.1%	2.8%	4.7%	2.2%	2.2%	2.2%	2.2%	2.2%
Distribuciones / Aportaciones al Fideicomiso	4.3%	4.4%	5.1%	7.8%	8.3%	8.9%	9.4%	10.0%
Cobertura del Servicio de Deuda	8.6	9.3	6.5	5.8	6.1	6.4	6.8	7.1

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por Deloitte.

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 4T23.

NOI = Ingresos Totales + Participación en Asociadas - Gastos de Operación (Gastos Operativos + Seguros).

EBITDA = NOI - Gastos de Administración - Participación en Asociadas.

Cobertura del Servicio de Deuda = Ingreso consolidado disponible para servicio de la deuda / Intereses pagados

Cálculo del Pago de Distribuciones a los Fideicomitente:	3T21	3T22	3T23	3T24	3T25	3T26	3T27	3T28
Utilidad Neta Consolidada	2,604	3,224	3,404	3,399	3,633	3,859	4,098	4,349
- Resultado Cambiario	(8)	(3)	465	0	0	0	0	0
- Ajustes al Valor Razonable de Propiedades de Inversión	(13)	90	81	0	0	0	0	0
- Depreciación	2,294	2,337	2,399	2,441	2,458	2,475	2,492	2,509
(+) Otros	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado Fiscal Neto	316	793	1,390	958	1,175	1,384	1,607	1,840
Pago de Distribuciones del Periodo (RFN * 95%)	300	754	1,320	910	1,116	1,315	1,526	1,748

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por Deloitte. Se considera que el pago de las distribuciones se realiza con un trimestre de desfase.

Fibra Danhos (Base) : Flujo de Efectivo en Pesos Nominales (millones)								
	Últimos Doce Meses							
	3T21	3T22	3T23	3T24	3T25	3T26	3T27	3T28
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN								
Utilidad o Pérdida neto o antes de impuestos	2,606	3,227	3,414	3,399	3,633	3,859	4,098	4,349
Provisiones del Periodo	3	3	3	0	0	0	0	0
Ajuste a valor razonable de propiedades de inversión	13	(90)	(160)	0	0	0	0	0
Partidas sin Impacto en el Efectivo	16	(88)	(156)	0	0	0	0	0
Depreciación y Amortización	17	16	17	17	17	17	18	18
Participación en Asociados y Negocios Conjuntos	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses a Favor	(13)	(28)	(46)	(27)	(26)	(24)	(24)	(23)
Fluctuación Cambiaria ¹	0	0	0	0	0	0	0	0
Otras Partidas de Inversión	498	624	647	0	0	0	0	0
Partidas Relacionadas con Actividades de Inversión	502	611	619	(10)	(9)	(7)	(6)	(6)
Intereses Devengados	346	372	586	711	711	711	711	711
Otras Partidas de Financiamiento	2	2	4	0	0	0	0	0
Partidas Relac. con Activ. de Financ.	349	374	590	711	711	711	711	711
Flujo Deri. a Resul. antes de Impuestos a la Util.	3,473	4,125	4,467	4,100	4,336	4,563	4,804	5,054
Decremento (Incremento) en Clientes	(30)	(12)	150	(102)	(25)	(27)	(27)	(29)
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos ²	(119)	(159)	(71)	(4)	(5)	(5)	(5)	(5)
Incremento (Decremento) en Proveedores	36	(27)	101	41	31	27	30	30
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos y Gastos Acumulados ³	(220)	270	(73)	52	54	56	58	60
Capital de trabajo	(333)	71	107	(13)	56	52	56	56
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos Generados o Utilizados en la Operación	(333)	71	107	(13)	56	52	56	56
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.	3,140	4,196	4,574	4,087	4,391	4,615	4,860	5,110
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN								
Inversión en Asociadas ⁴	0	0	0	0	0	0	0	0
Adquisiciones de Propiedades de Inversión ⁵	(941)	(1,422)	(1,868)	(504)	(505)	(505)	(505)	(505)
Venta de Propiedades, Planta y Equipo	0	0	0	0	0	0	0	0
Inversión en Activos Intangibles	0	0	(5)	0	0	0	0	0
Intereses Cobrados	13	28	46	27	26	24	24	23
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	(928)	(1,394)	(1,827)	(478)	(479)	(480)	(481)	(481)
Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ.	2,212	2,802	2,747	3,610	3,913	4,135	4,379	4,629
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO								
Financiamientos Bancarios	700	1,410	5,490	0	0	0	0	0
Financiamientos Bursátiles	0	0	0	0	0	2,992	2,493	0
Amortización de Financiamientos Bancarios	(570)	(1,080)	(3,450)	0	0	0	0	0
Amortización de Financiamientos Bursátiles	(0)	0	0	0	0	(2,992)	(2,493)	0
Amortización de Otros Financiamientos	(5)	(6)	(10)	0	0	0	0	0
Intereses Pagados y otras partidas	(463)	(491)	(673)	(711)	(711)	(711)	(711)	(711)
Financiamiento "Ajeno"	(339)	(167)	1,357	(711)	(711)	(711)	(711)	(711)
Aportaciones de los Fideicomitentes	0	0	0	0	0	0	0	0
Recompra de Acciones	(631)	(139)	(445)	0	0	0	0	0
Dividendos Pagados	(1,776)	(1,759)	(2,009)	(3,074)	(3,285)	(3,488)	(3,704)	(3,930)
Financiamiento "Propio"	(2,392)	(2,846)	(3,544)	(3,074)	(3,285)	(3,488)	(3,704)	(3,930)
Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.	(2,730)	(3,012)	(2,186)	(3,786)	(3,997)	(4,200)	(4,416)	(4,641)
Incre.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.	(518)	(210)	560	(176)	(84)	(65)	(37)	(12)
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	886	368	158	718	542	458	394	356
Efectivo y equiv. al final del Periodo	368	158	718	542	458	394	356	344
<i>Cifras UDM</i>								
Flujo Libre de Efectivo (FLE) 12m	2,840	3,442	3,254	3,178	3,275	3,301	3,333	3,362
Amortización de Deuda	576	1,086	3,460	0	0	2,992	2,493	0
Revolencia automática	(576)	(1,086)	(3,460)	0	0	(2,992)	(2,493)	0
Amortización de Deuda Final	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses Netos Pagados	450	463	627	684	685	687	688	688
Servicio de la Deuda 12m	450	463	627	684	685	687	688	688
DSCR	6.3	7.4	5.2	4.6	4.8	4.8	4.8	4.9
Caja Inicial Disponible	886	368	158	718	542	458	394	356
DSCR con Caja Inicial	8.3	8.2	5.4	5.7	5.6	5.5	5.4	5.4
Deuda Neta a FLE 12m	1.8	1.7	2.2	2.3	2.3	2.3	2.3	2.3
Deuda Neta a EBITDA 12m	1.8	1.7	1.9	1.8	1.7	1.7	1.6	1.5

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por Deloitte.

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 4T23.

Flujo Libre de Efectivo	3T21	3T22	3T23	3T24	3T25	3T26	3T27	3T28
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación	3,140	4,196	4,574	4,087	4,391	4,615	4,860	5,110
- Distribuciones Obligatorias por CBFis***	300	754	1,320	910	1,116	1,315	1,526	1,748
+ Ajustes Especiales al FLE	0	0	0	0	0	0	0	0
+ Diferencia en Cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujo Libre de Efectivo	2,840	3,442	3,254	3,178	3,275	3,301	3,333	3,362



Credit
Rating
Agency

Fibra Danhos

Fideicomiso F/17416-3

HR AAA
HR+1

Corporativos
13 de diciembre de 2023

A NRSRO Rating*

Anexo - Escenario de Estrés

Fibra Danhos (Estrés) : Balance en Pesos Nominales (millones)										
	Año Calendario								Al Cierre	
	2021	2022	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P	3T22	3T23
ACTIVOS TOTALES	68,040	69,499	71,731	72,027	72,368	72,699	73,047	73,400	69,012	71,569
Activo Circulante	1,581	1,453	1,833	1,641	1,493	1,336	1,395	1,510	1,329	1,791
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	612	292	633	394	209	11	30	103	158	718
Rentas por Cobrar	599	660	618	652	675	702	728	755	643	495
Impuestos por Recuperar	305	473	497	507	518	528	539	550	443	495
Pagos Anticipados	66	28	84	88	91	95	99	103	85	83
Activos no Circulantes	66,458	68,046	69,898	70,386	70,875	71,363	71,651	71,890	67,683	69,777
Maquinaria y Equipo	27	29	25	25	25	25	25	25	23	25
Inversiones en Asociadas ¹	0	0	224	228	233	238	242	247	0	224
Propiedades de Inversión	66,392	67,976	69,622	70,105	70,588	71,070	71,353	71,585	67,615	69,501
Activos Intangibles	2	10	1	1	1	1	1	1	12	1
Impuestos Diferidos	11	7	7	7	7	7	7	7	11	7
Otros Activos LP	26	24	20	21	22	23	24	25	22	20
PASIVOS TOTALES	7,550	8,126	9,949	9,980	10,047	10,099	10,159	10,216	7,850	9,864
Pasivo Circulante	876	967	879	889	3,926	3,455	1,000	1,034	776	841
Pasivo con Costo	0	0	0	0	2,992	2,493	0	0	0	0
Proveedores	295	371	383	375	403	413	431	445	329	377
Pasivos Acumulados ²	93	105	107	109	111	114	116	118	77	78
Otros sin Costo	488	491	389	404	420	436	453	470	369	386
Provisiones	444	446	348	362	376	392	408	424	320	344
Rentas Pagadas por Anticipado	40	39	30	31	31	32	33	33	45	30
Pasivo por Arrendamiento CP	5	6	12	12	12	12	13	13	4	12
Pasivos no Circulantes	6,674	7,159	9,069	9,091	6,121	6,643	9,159	9,183	7,074	9,024
Pasivo con Costo	5,705	6,040	7,970	7,970	4,978	5,477	7,970	7,970	5,938	7,970
Otros Pasivos No Circulantes	969	1,119	1,100	1,121	1,144	1,166	1,189	1,213	1,136	1,054
Depósitos en Garantía	507	628	641	654	667	680	694	708	671	598
Beneficios a Empleados	414	442	445	454	463	473	482	492	440	443
Instrumentos Financieros Derivados	49	49	13	13	13	13	13	13	25	13
CAPITAL CONTABLE	60,489	61,373	61,782	62,048	62,320	62,600	62,888	63,184	61,162	61,704
Aportaciones de los Fideicomitentes	41,217	40,187	39,370	39,370	39,370	39,370	39,370	39,370	40,423	39,370
Resultados Acumulados	14,907	15,836	16,436	17,154	17,349	17,555	17,767	17,982	16,349	17,179
Utilidad del Ejercicio	2,805	2,839	3,259	2,806	2,883	2,958	3,034	3,114	2,337	2,437
Deuda Total	5,705	6,040	7,970	7,970	7,970	7,970	7,970	7,970	5,938	7,970
Deuda Neta	5,093	5,748	7,336	7,575	7,761	7,958	7,940	7,867	5,781	7,252
LTV (Deuda Total / Activos Totales)	8.4%	8.7%	11.1%	11.1%	11.0%	11.0%	10.9%	10.9%	8.6%	11.1%

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por Deloitte.

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 4T23.

A NRSRO Rating*

Fibra Danhos (Estrés) : Estado de Resultados en Pesos Nominales (millones)	Año Calendario								Acumulado	
	2021	2022	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P	3T22	3T23
Ventas Netas	4,766	5,513	5,930	5,795	5,925	6,053	6,181	6,311	3,990	4,514
Ingresos por Arrendamiento	3,413	3,956	4,186	3,901	3,989	4,075	4,159	4,246	2,868	3,223
Ingresos por Estacionamientos	1,353	1,557	1,744	1,894	1,937	1,979	2,022	2,065	1,122	1,291
Utilidad Operativa bruta (antes de depreciar)	4,766	5,513	5,930	5,795	5,925	6,053	6,181	6,311	3,990	4,514
Gastos de Generales	1,700	1,965	2,052	2,285	2,334	2,384	2,434	2,485	1,385	1,634
Gastos de Operación	772	773	822	824	841	858	875	892	713	764
Gastos de Administración	929	1,191	1,231	1,461	1,493	1,526	1,559	1,592	672	871
UOPADA (EBITDA)	3,066	3,548	3,878	3,511	3,591	3,670	3,747	3,827	2,604	2,880
Ingresos por Intereses	16	29	45	24	21	17	15	17	21	38
Otros Productos Financieros	0	0	79	0	0	0	0	0	0	79
Intereses Pagados	352	405	640	711	711	711	711	711	281	462
Ingreso Financiero Neto	(336)	(376)	(516)	(687)	(690)	(694)	(696)	(695)	(260)	(345)
Resultado Cambiario	18	(6)	(14)	0	0	0	0	0	9	(14)
Ajustes al Valor Razonable de Prop. de Inv.	59	63	0	0	0	0	0	0	(18)	0
Resultado Integral de Financiamiento	(259)	(319)	(531)	(687)	(690)	(694)	(696)	(695)	(268)	(359)
Utilidad después del RIF	2,807	3,229	3,343	2,806	2,883	2,958	3,034	3,114	2,336	2,521
Utilidad antes de Impuestos	2,807	3,229	3,343	2,806	2,883	2,958	3,034	3,114	2,336	2,521
Impuestos sobre la Utilidad	3	10	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos Causados	3	10	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos Diferidos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad Neta Consolidada	2,804	3,219	3,343	2,806	2,883	2,958	3,034	3,114	2,336	2,521
Participación minoritaria en la utilidad	(1)	380	84	0	0	0	0	0	(1)	84
Participación mayoritaria en la utilidad	2,805	2,839	3,259	2,806	2,883	2,958	3,034	3,114	2,337	2,437
Cambio en Ventas (%)	2.7%	15.7%	7.6%	-2.3%	2.2%	2.2%	2.1%	2.1%	-4.8%	-14.0%
Factor de Ocupación	85.6%	85.8%	74.7%	74.6%	74.6%	74.5%	74.4%	74.4%	85.6%	86.2%
Superficie Bruta Arrendable (SBA) (m2)	891,028	939,131	936,624	936,624	936,624	936,624	936,624	936,624	894,390	936,624
NOI	3,838	4,322	4,548	4,335	4,432	4,528	4,622	4,719	4,247	4,639
Margen NOI	80.5%	78.4%	76.7%	74.8%	74.8%	74.8%	74.8%	74.8%	79.3%	76.8%
Margen EBITDA	64.3%	64.4%	65.4%	60.6%	60.6%	60.6%	60.6%	60.6%	64.9%	63.3%
Tasa Pasiva	6.2%	6.9%	8.9%	8.9%	8.9%	8.9%	8.9%	8.9%	6.4%	8.7%
Tasa Activa	1.4%	2.9%	4.2%	2.2%	2.2%	2.2%	2.1%	2.1%	2.8%	4.7%
Distribuciones / Aportaciones al Fideicomiso	3.9%	4.7%	5.7%	6.5%	6.6%	6.8%	7.0%	3.4%	4.4%	5.1%
Cobertura del Servicio de Deuda	8.7	8.8	6.1	4.9	5.0	5.2	5.3	5.4	9.3	6.5

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por Deloitte.

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 4T23.

NOI = Ingresos Totales + Participación en Asociadas - Gastos de Operación (Gastos Operativos + Seguros).

EBITDA = NOI - Gastos de Administración - Participación en Asociadas.

Cobertura del Servicio de Deuda = Ingreso consolidado disponible para servicio de la deuda / Intereses pagados

Cálculo del Pago de Distribuciones a los Fideicomitentes	2021	2022	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P	3T22	3T23
Utilidad Neta Consolidada	2,804	3,219	3,343	2,806	2,883	2,958	3,034	3,114	4,103	2,358
- Resultado Cambiario	(18)	6	14	0	0	0	0	0	28	(13)
- Ajustes al Valor Razonable de Propiedades de Inversión	59	63	0	0	0	0	0	0	514	36
- Depreciación	2,303	2,352	2,415	2,445	2,462	2,479	2,492	2,501	2,227	2,275
(+) Otros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado Fiscal Neto	424	811	943	361	421	479	541	613	1,391	34
Pago de Distribuciones del Periodo (RFN * 95%)	403	770	895	343	400	455	514	582	1,321	32

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por Deloitte. Se considera que el pago de las distribuciones se realiza con un trimestre de desfase.

A NRSRO Rating*

Fibra Danhos (Estrés) : Flujo de Efectivo en Pesos Nominales (millones)										
	Año Calendario								Acumulado	
	2021	2022	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P	3T22	3T23
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN										
Utilidad o Pérdida neto o antes de impuestos	2,807	3,229	3,343	2,806	2,883	2,958	3,034	3,114	2,336	2,521
Provisiones del Periodo	3	3	0	0	0	0	0	0	0	0
Ajuste a valor razonable de propiedades de inversión	(59)	(63)	(79)	0	0	0	0	0	18	(79)
Partidas sin Impacto en el Efectivo	(56)	(59)	(79)	0	0	0	0	0	18	(79)
Depreciación y Amortización	15	17	17	17	17	17	18	18	13	12
Participación en Asociados y Negocios Conjuntos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses a Favor	(16)	(29)	(45)	(24)	(21)	(17)	(15)	(17)	(21)	(38)
Fluctuación Cambiaria ¹	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otras Partidas de Inversión	586	630	489	0	0	0	0	0	471	489
Partidas Relacionadas con Actividades de Inversión	585	618	461	(7)	(4)	0	2	1	463	463
Intereses Devengados	352	405	640	711	711	711	711	711	281	462
Otras Partidas de Financiamiento	2	4	0	0	0	0	0	0	0	0
Partidas Relac. con Activ. de Financ.	354	409	640	711	711	711	711	711	281	462
Flujo Deri. a Resul. antes de Impuestos a la Util.	3,690	4,197	4,364	3,511	3,591	3,670	3,747	3,827	3,097	3,367
Decremento (Incremento) en Clientes	(35)	(24)	(13)	(34)	(24)	(26)	(26)	(27)	(64)	110
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos ²	(99)	(168)	(45)	(14)	(15)	(15)	(16)	(16)	(138)	(41)
Incremento (Decremento) en Proveedores	9	151	(44)	(8)	28	10	18	14	0	(49)
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos y Gastos Acumulados ³	(35)	177	(6)	39	40	41	42	43	164	(85)
Capital de trabajo	(159)	135	(107)	(17)	29	10	18	15	(37)	(65)
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos Generados o Utilizados en la Operación	(159)	135	(107)	(17)	29	10	18	15	(18)	29
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.	3,532	4,332	4,257	3,494	3,620	3,679	3,766	3,841	3,060	3,302
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN										
Inversión en Asociadas ⁴	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Adquisiciones de Propiedades de Inversión ⁵	(879)	(1,422)	(1,722)	(504)	(505)	(505)	(305)	(255)	(1,151)	(1,597)
Venta de Propiedades, Planta y Equipo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inversión en Activos Intangibles	0	(5)	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses Cobrados	16	29	45	24	21	17	15	17	21	38
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	(863)	(1,398)	(1,678)	(480)	(483)	(488)	(289)	(238)	(1,130)	(1,559)
Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ.	2,669	2,934	2,580	3,013	3,136	3,192	3,476	3,603	1,930	1,743
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO										
Financiamientos Bancarios	830	1,655	5,015	0	0	0	0	0	1,180	5,015
Financiamientos Bursátiles	0	0	0	0	0	2,992	2,493	0	0	0
Amortización de Financiamientos Bancarios	(730)	(1,325)	(3,075)	0	0	0	0	0	(950)	(3,075)
Amortización de Financiamientos Bursátiles	0	0	0	0	0	(2,992)	(2,493)	0	0	0
Amortización de Otros Financiamientos	(6)	(8)	(6)	0	0	0	0	0	(4)	(6)
Intereses Pagados y otras partidas	(473)	(601)	(729)	(711)	(711)	(711)	(711)	(711)	(479)	(551)
Financiamiento "Ajeno"	(379)	(279)	1,206	(711)	(711)	(711)	(711)	(711)	(253)	1,383
Aportaciones de los Fideicomitentes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Recompra de Acciones	(2)	(10)	(1,204)	0	0	0	0	0	(769)	(1,204)
Dividendos Pagados	(1,592)	(1,876)	(2,239)	(2,541)	(2,610)	(2,678)	(2,746)	(2,819)	(1,363)	(1,496)
Financiamiento "Propio"	(2,542)	(2,975)	(3,443)	(2,541)	(2,610)	(2,678)	(2,746)	(2,819)	(2,131)	(2,700)
Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.	(2,921)	(3,254)	(2,238)	(3,252)	(3,322)	(3,389)	(3,458)	(3,530)	(2,384)	(1,316)
Incr.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.	(252)	(320)	342	(239)	(186)	(197)	18	73	(454)	426
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	864	612	292	633	394	209	11	30	612	292
Efectivo y equiv. al final del Periodo	612	292	633	394	209	11	30	103	158	718
<i>Cifras UDM</i>										
Flujo Libre de Efectivo (FLE) 12m	3,128	3,562	3,362	3,151	3,220	3,224	3,251	3,259	3,442	3,254
Amortización de Deuda	736	1,333	3,081	0	0	2,992	2,493	0	1,086	3,460
Revolencia automática	(736)	(1,333)	(3,081)	0	0	(2,992)	(2,493)	0	(1,086)	(3,460)
Amortización de Deuda Final	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses Netos Pagados (incluy. Capit.)	457	573	684	687	690	694	696	695	463	627
Servicio de la Deuda 12m	457	573	684	687	690	694	696	695	463	627
DSCR	6.8	6.2	4.9	4.6	4.7	4.6	4.7	4.7	7.4	5.2
Caja Inicial Disponible	864	612	292	633	394	209	11	30	368	158
DSCR con Caja Inicial	8.7	7.3	5.3	5.5	5.2	4.9	4.7	4.7	8.2	5.4
Deuda Neta a FLE 12m	1.6	1.6	2.2	2.4	2.4	2.5	2.4	2.4	1.7	2.2
Deuda Neta a EBITDA 12m	1.7	1.6	1.9	2.2	2.2	2.2	2.1	2.1	1.7	1.9

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por Deloitte.

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 4T23.

	2021	2022	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P	3T22	3T23
Flujo Libre de Efectivo										
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación	3,532	4,332	4,257	3,494	3,620	3,679	3,766	3,841	3,641	2,977
- Distribuciones Obligatorias por CBFIs***	403	770	895	343	400	455	514	582	0	0
+ Ajustes Especiales al FLE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
+ Diferencia en Cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujo Libre de Efectivo	3,128	3,562	3,362	3,151	3,220	3,224	3,251	3,259	3,641	2,977

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por Deloitte.

Anexo - Escenario de Estrés UDM

Fibra Danhos (Estrés) : Balance en Pesos Nominales (millones)									
	Al Cierre								
	3T20	3T21	3T22	3T23	3T24	3T25	3T26	3T27	3T28
ACTIVOS TOTALES	66,759	67,428	69,012	71,569	71,870	72,208	72,551	72,905	73,269
Activo Circulante	1,738	1,369	1,329	1,791	1,605	1,454	1,309	1,325	1,437
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	886	368	158	718	484	309	138	128	214
Rentas por Cobrar	625	638	643	495	529	539	551	563	575
Impuestos por Recuperar	166	284	443	495	505	515	525	536	547
Pagos Anticipados	62	79	85	83	87	90	94	98	102
Activos no Circulantes	65,021	66,059	67,683	69,777	70,266	70,754	71,242	71,580	71,831
Maquinaria y Equipo	21	19	23	25	25	25	25	25	25
Inversiones en Asociadas ¹	0	0	0	224	228	233	238	242	247
Propiedades de Inversión	64,939	65,991	67,615	69,501	69,984	70,467	70,949	71,282	71,527
Activos Intangibles	8	3	12	1	1	1	1	1	1
Impuestos Diferidos	12	13	11	7	7	7	7	7	7
Otros Activos LP	40	34	22	20	21	22	23	24	25
PASIVOS TOTALES	7,702	7,274	7,850	9,864	9,904	9,971	10,037	10,106	10,176
Pasivo Circulante	1,141	740	776	841	860	3,897	3,442	996	1,043
Pasivo con Costo	0	0	0	0	0	2,992	2,493	0	0
Proveedores	688	287	329	377	380	409	435	463	492
Pasivos Acumulados ²	10	84	77	78	79	81	82	84	86
Otros sin Costo	442	370	369	386	401	416	432	449	466
Provisiones	403	336	320	344	358	373	388	403	420
Rentas Pagadas por Anticipado	31	32	45	30	31	32	32	33	33
Pasivo por Arrendamiento CP	8	2	4	12	12	12	12	13	13
Pasivos no Circulantes	6,561	6,533	7,074	9,024	9,045	6,074	6,595	9,110	9,132
Pasivo con Costo	5,471	5,605	5,938	7,970	7,970	4,978	5,477	7,970	7,970
Otros Pasivos No Circulantes	1,090	928	1,136	1,054	1,075	1,096	1,118	1,140	1,163
Depósitos en Garantía	619	492	671	598	610	622	634	647	660
Beneficios a Empleados	420	402	440	443	452	461	470	480	489
Instrumentos Financieros Derivados	51	34	25	13	13	13	13	13	13
CAPITAL CONTABLE	59,057	60,154	61,162	61,704	61,966	62,236	62,514	62,800	63,093
Aportaciones de los Fideicomitentes	41,645	41,426	40,423	39,370	39,370	39,370	39,370	39,370	39,370
Resultados Acumulados	14,436	15,303	16,349	17,179	17,928	18,143	18,368	18,601	18,837
Utilidad del Ejercicio	1,948	1,916	2,337	2,437	1,951	2,006	2,059	2,111	2,169
Deuda Total	5,471	5,605	5,938	7,970	7,970	7,970	7,970	7,970	7,970
Deuda Neta	4,585	5,238	5,781	7,252	7,485	7,661	7,832	7,842	7,756
LTV (Deuda Total / Activos Totales)	8.2%	8.3%	8.6%	11.1%	11.1%	11.0%	11.0%	10.9%	10.9%

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por Deloitte.

* Información Dictaminada en formato IFRS.

z ** Proyecciones a partir del 4T23.

A NRSRO Rating*

Fibra Danhos (Estrés) : Estado de Resultados en Pesos Nominales (millones)								
	Últimos Doce Meses							
	3T21	3T22	3T23	3T24	3T25	3T26	3T27	3T28
Ventas Netas	4,644	5,353	6,038	5,750	5,893	6,022	6,148	6,279
Ingresos por Arrendamiento	3,298	3,851	4,311	3,880	3,967	4,053	4,137	4,225
Ingresos por Estacionamientos	1,346	1,502	1,726	1,871	1,926	1,968	2,011	2,054
Utilidad Operativa bruta (antes de depreciar)	4,644	5,353	6,038	5,750	5,893	6,022	6,148	6,279
Gastos de Generales	1,667	1,881	2,214	2,274	2,325	2,375	2,424	2,475
Gastos de Operación	768	918	824	822	840	857	874	891
Gastos de Administración	899	963	1,390	1,452	1,485	1,517	1,550	1,584
UOPADA (EBITDA)	2,977	3,472	3,824	3,476	3,568	3,647	3,724	3,804
Ingresos por Intereses	13	28	46	25	22	18	15	16
Otros Productos Financieros	0	0	79	0	0	0	0	0
Intereses Pagados	346	372	586	711	711	711	711	711
Otros Gastos Financieros	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingreso Financiero Neto	(333)	(344)	(461)	(686)	(689)	(694)	(696)	(695)
Resultado Cambiario	(25)	8	(30)	0	0	0	0	0
Ajustes al Valor Razonable de Prop. de Inv.	(13)	90	81	0	0	0	0	0
Resultado Integral de Financiamiento	(371)	(246)	(410)	(686)	(689)	(694)	(696)	(695)
Utilidad después del RIF	2,606	3,227	3,414	2,772	2,963	2,936	3,010	3,091
Utilidad antes de Impuestos	2,606	3,227	3,414	2,772	2,861	2,936	3,010	3,091
Impuestos sobre la Utilidad	2	3	10	0	0	0	0	0
Impuestos Causados	2	3	10	0	0	0	0	0
Impuestos Diferidos	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad Neta Consolidada	2,604	3,224	3,404	2,772	2,958	2,936	3,010	3,091
Participación minoritaria en la utilidad	(8)	(3)	465	0	0	0	0	0
Participación mayoritaria en la utilidad	2,612	3,226	2,939	2,772	2,958	2,936	3,010	3,091
Cambio en Ventas (%)	-6.0%	15.3%	12.8%	-4.8%	2.5%	2.2%	2.1%	2.1%
Factor de Ocupación	85.5%	85.6%	86.2%	74.6%	74.6%	74.5%	74.4%	74.4%
Superficie Bruta Arrendable (SBA) (m2)	891,064	894,390	936,624	936,624	936,624	936,624	936,624	936,624
NOI	3,745	4,247	4,639	4,298	4,408	4,504	4,598	4,695
Margen NOI	80.6%	79.3%	76.8%	74.7%	74.8%	74.8%	74.8%	74.8%
Margen EBITDA	64.1%	64.9%	63.3%	60.4%	60.5%	60.6%	60.6%	60.6%
Tasa Pasiva	6.2%	6.4%	8.7%	8.9%	8.9%	8.9%	8.9%	8.9%
Tasa Activa	1.1%	2.8%	4.7%	2.2%	2.2%	2.2%	2.2%	2.1%
Distribuciones / Aportaciones al Fideicomiso	4.3%	4.4%	5.1%	6.4%	6.6%	6.8%	6.9%	7.1%
Cobertura del Servicio de Deuda	8.6	9.3	6.5	4.9	5.0	5.1	5.2	5.3

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por Deloitte.

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 4T23.

NOI = Ingresos Totales + Participación en Asociadas - Gastos de Operación (Gastos Operativos + Seguros).

EBITDA = NOI - Gastos de Administración - Participación en Asociadas.

Cobertura del Servicio de Deuda = Ingreso consolidado disponible para servicio de la deuda / Intereses pagados

Cálculo del Pago de Distribuciones a los Fideicomitente:	3T21	3T22	3T23	3T24	3T25	3T26	3T27	3T28
Utilidad Neta Consolidada	2,604	3,224	3,404	2,772	2,861	2,936	3,010	3,091
- Resultado Cambiario	(8)	(3)	465	0	0	0	0	0
- Ajustes al Valor Razonable de Propiedades de Inversión	(13)	90	81	0	0	0	0	0
- Depreciación	2,294	2,337	2,399	2,441	2,458	2,475	2,490	2,499
(+) Otros	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado Fiscal Neto	316	793	1,390	331	403	462	521	592
Pago de Distribuciones del Periodo (RFN * 95%)	300	754	1,320	315	383	438	495	562

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por Deloitte. Se considera que el pago de las distribuciones se realiza con un trimestre de desfase.

Fibra Danhos (Estrés) : Flujo de Efectivo en Pesos Nominales (millones)								
	Últimos Doce Meses							
	3T21	3T22	3T23	3T24	3T25	3T26	3T27	3T28
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN								
Utilidad o Pérdida neto o antes de impuestos	2,606	3,227	3,414	2,772	2,861	2,936	3,010	3,091
Provisiones del Periodo	3	3	3	0	0	0	0	0
Ajuste a valor razonable de propiedades de inversión	13	(90)	(160)	0	0	0	0	0
Partidas sin Impacto en el Efectivo	16	(88)	(156)	0	0	0	0	0
Depreciación y Amortización	17	16	17	17	17	17	18	18
Participación en Asociados y Negocios Conjuntos	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses a Favor	(13)	(28)	(46)	(25)	(22)	(18)	(15)	(16)
Fluctuación Cambiaria ¹	0	0	0	0	0	0	0	0
Otras Partidas de Inversión	498	624	647	0	0	0	0	0
Partidas Relacionadas con Actividades de Inversión	502	611	619	(8)	(5)	(0)	2	2
Intereses Devengados	346	372	586	711	711	711	711	711
Otras Partidas de Financiamiento	2	2	4	0	0	0	0	0
Partidas Relac. con Activ. de Financ.	349	374	590	711	711	711	711	711
Flujo Deri. a Resul. antes de Impuestos a la Util.	3,473	4,125	4,467	3,476	3,568	3,647	3,724	3,804
Decremento (Incremento) en Clientes	(30)	(12)	150	(34)	(11)	(12)	(11)	(12)
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos ²	(119)	(159)	(71)	(14)	(15)	(15)	(16)	(16)
Incremento (Decremento) en Proveedores	36	(27)	101	3	29	26	28	28
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos y Gastos Acumulados ³	(220)	270	(73)	37	38	39	40	42
Capital de trabajo	(333)	71	107	(8)	41	38	42	42
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos Generados o Utilizados en la Operación	(333)	71	107	(8)	41	38	42	42
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.	3,140	4,196	4,574	3,468	3,609	3,685	3,766	3,846
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN								
Inversión en Asociadas ⁴	0	0	0	0	0	0	0	0
Adquisiciones de Propiedades de Inversión ⁵	(941)	(1,422)	(1,868)	(504)	(505)	(505)	(355)	(267)
Venta de Propiedades, Planta y Equipo	0	0	0	0	0	0	0	0
Inversión en Activos Intangibles	0	0	(5)	0	0	0	0	0
Intereses Cobrados	13	28	46	25	22	18	15	16
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	(928)	(1,394)	(1,827)	(479)	(483)	(487)	(339)	(251)
Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ.	2,212	2,802	2,747	2,989	3,127	3,199	3,427	3,595
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO								
Financiamientos Bancarios	700	1,410	5,490	0	0	0	0	0
Financiamientos Bursátiles	0	0	0	0	0	2,992	2,493	0
Amortización de Financiamientos Bancarios	(570)	(1,080)	(3,450)	0	0	0	0	0
Amortización de Financiamientos Bursátiles	(0)	0	0	0	0	(2,992)	(2,493)	0
Amortización de Otros Financiamientos	(5)	(6)	(10)	0	0	0	0	0
Intereses Pagados y otras partidas	(463)	(491)	(673)	(711)	(711)	(711)	(711)	(711)
Financiamiento "Ajeno"	(339)	(167)	1,357	(711)	(711)	(711)	(711)	(711)
Aportaciones de los Fideicomitentes	0	0	0	0	0	0	0	0
Recompra de Acciones	(631)	(139)	(445)	0	0	0	0	0
Dividendos Pagados	(1,776)	(1,759)	(2,009)	(2,511)	(2,591)	(2,658)	(2,725)	(2,798)
Financiamiento "Propio"	(2,392)	(2,846)	(3,544)	(2,511)	(2,591)	(2,658)	(2,725)	(2,798)
Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.	(2,730)	(3,012)	(2,186)	(3,222)	(3,302)	(3,370)	(3,437)	(3,509)
Incre.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.	(518)	(210)	560	(234)	(175)	(171)	(10)	86
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	886	368	158	718	484	309	138	128
Efectivo y equiv. al final del Periodo	368	158	718	484	309	138	128	214
<i>Cifras UDM</i>								
Flujo Libre de Efectivo (FLE) 12m	2,840	3,442	3,254	3,153	3,226	3,247	3,271	3,284
Amortización de Deuda	576	1,086	3,460	0	0	2,992	2,493	0
Revolencia automática	(576)	(1,086)	(3,460)	0	0	(2,992)	(2,493)	0
Amortización de Deuda Final	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses Netos Pagados (incluy. Capit.)	450	463	627	686	689	694	696	695
Servicio de la Deuda 12m	450	463	627	686	689	694	696	695
DSCR	6.3	7.4	5.2	4.6	4.7	4.7	4.7	4.7
Caja Inicial Disponible	886	368	158	718	484	309	138	128
DSCR con Caja Inicial	8.3	8.2	5.4	5.6	5.4	5.1	4.9	4.9
Deuda Neta a FLE 12m	1.8	1.7	2.2	2.4	2.4	2.4	2.4	2.4
Deuda Neta a EBITDA 12m	1.8	1.7	1.9	2.2	2.1	2.1	2.1	2.0

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por Deloitte.

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 4T23.



Credit
Rating
Agency

A NRSRO Rating*

Fibra Danhos

Fideicomiso F/17416-3

HR AAA

HR+1

Corporativos
13 de diciembre de 2023

Glosario

FIBRA. Fideicomiso que se dedica a la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinan al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes.

LTV. Proporción de Deuda Total a Propiedades de Inversión (Deuda Total / Activo Total).

Ingreso Operativo Neto (NOI). Representa el resultado de la operación del portafolio de propiedades y se calcula de la siguiente manera: Ingresos Totales – Gastos de Operación (Gastos Operativos + Gastos de Mantenimiento + Seguros + Predial).

EBITDA. Incorpora los gastos administrativos de la FIBRA y se calcula de la siguiente manera: NOI – Gastos de Administración

Depreciación Fiscal. 70.0% del valor de las propiedades de inversión del periodo en cuestión, aplicando una tasa de depreciación anual de 5.0%. Lo anterior, bajo el supuesto de que aproximadamente el 30.0% del valor de las propiedades corresponde al valor del terreno.

DSCR o Razón de Cobertura de Servicio de la Deuda. Flujo de Efectivo 12m / Servicio de la Deuda 12m (Intereses + Amortizaciones de Principal).

Factor de Ocupación. (Área Rentada / (Área Rentada + Área Disponible)).

CAPEX. Inversiones en Bienes de Capital.



Credit
Rating
Agency

Fibra Danhos
Fideicomiso F/17416-3

HR AAA
HR+1

Corporativos
13 de diciembre de 2023

A NRSRO Rating*

HR Ratings Contactos Dirección

Presidencia del Consejo de Administración y Dirección General

Presidente del Consejo de Administración

Alberto I. Ramos +52 55 1500 3130
alberto.ramos@hrratings.com

Director General

Pedro Latapí +52 55 8647 3845
pedro.latapi@hrratings.com

Vicepresidente del Consejo de Administración

Anibal Habeica +52 55 1500 3130
anibal.habeica@hrratings.com

Análisis

Dirección General de Análisis / Análisis Económico

Felix Boni +52 55 1500 3133
felix.boni@hrratings.com

Rogelio Argüelles +52 181 8187 9309
rogelio.arguelles@hrratings.com

Ricardo Gallegos +52 55 1500 3139
ricardo.gallegos@hrratings.com

FP Estructuradas / Infraestructura

Roberto Ballinez +52 55 1500 3143
roberto.ballinez@hrratings.com

FP Quirografarias / Deuda Soberana

Álvaro Rodríguez +52 55 1500 3147
alvaro.rodriguez@hrratings.com

Instituciones Financieras / ABS

Angel García +52 55 1253 6549
angel.garcia@hrratings.com

Roberto Soto +52 55 1500 3148
roberto.soto@hrratings.com

Corporativos / ABS

Heinz Cederborg +52 55 8647 3834
heinz.cederborg@hrratings.com

Sustainable Impact / ESG

Luisa Adame +52 55 1253 6545
luisa.adame@hrratings.com

Regulación

Dirección General de Cumplimiento

Alejandra Medina +52 55 1500 0761
alejandra.medina@hrratings.com

José González +52 55 8647 3810
jose.gonzalez@hrratings.com

Negocios

Dirección de Desarrollo de Negocios

Verónica Cordero +52 55 1500 0765
veronica.cordero@hrratings.com

Luis Miranda +52 52 1500 3146
luis.miranda@hrratings.com

Carmen Oyoque +52 55 5105 6746
carmen.oyoque@hrratings.com

Operaciones

Dirección de Operaciones

Odette Rivas +52 55 1500 0769
odette.rivas@hrratings.com



Credit
Rating
Agency

Fibra Danhos

Fideicomiso F/17416-3

HR AAA

HR+1

Corporativos
13 de diciembre de 2023

A NRSRO Rating*

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) 15 00 31 30
Estados Unidos: 2990 Ponce de Leon Boulevard, Suite 401, Coral Gables, FL 33134. Tel. +1 (786) 464 0500

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 calificadoradora:

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/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: 14 de diciembre de 2022 Fibra Danhos CP: 14 de diciembre de 2022
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación.	1T19-3T23
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	Información trimestral reportada a la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) y estados financieros auditados 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 calificadoradora 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 calificadoradora 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 calificadoradora 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).

*HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings) es una institución calificadoradora de valores registrada ante la Securities and Exchange Commission (SEC) de los Estados Unidos de Norteamérica como una NRSRO para este tipo de calificación. El reconocimiento de HR Ratings como una NRSRO está limitado a activos gubernamentales, corporativos e instituciones financieras, descritos en la cláusula (v) de la sección 3(a)(62)(A) de la U.S. Securities Exchange Act of 1934.