

RATING ACTION COMMENTARY

Fitch Ratifica Calificaciones de Fibra Danhos en 'AAA(mex)'; Perspectiva Estable

Mexico Wed 23 Apr, 2025 - 5:40 PM ET

Fitch Ratings - Monterrey - 23 Apr 2025: Fitch Ratings ratificó en 'AAA(mex)' la calificación nacional de largo plazo de Banamex Fibra Danhos, Fideicomiso No. 17416-3 (Fibra Danhos o Danhos) cuyo fiduciario es Banco Nacional de México, S.A. integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria (Banamex). La Perspectiva es Estable. Además, Fitch ratificó las calificaciones de las emisiones de certificados bursátiles fiduciarios (CBF) con claves de pizarra DANHOS 16, DANHOS 17 y DANHOS 23L en 'AAA(mex)'.

Las calificaciones se fundamentan en la diversificación por segmento de Fibra Danhos, en su estrategia de crecimiento a través del desarrollo de propiedades, la calidad buena de los activos de su portafolio actual y una capacidad alta para generar ingresos por renta. Fitch contempla que la Fibra continuará con un perfil financiero sólido en el mediano plazo, con niveles de apalancamiento bruto (deuda total a EBITDA) inferiores a 2.5 veces (x). Las calificaciones también reflejan la concentración de ingresos por propiedad y geografía en Ciudad de México.

FACTORES CLAVE DE CALIFICACIÓN

Estrategia de Crecimiento Basada en Desarrollo: Fitch estima que las inversiones en activos (*capex*; *capital expenditure*) de Fibra Danhos ascenderán a aproximadamente MXN3,160 millones por año, cantidad que es manejable dadas su flexibilidad financiera y estructura de capital. Este monto supera las estimaciones previas de la agencia debido a que se anticipa un desarrollo más acelerado de las propiedades industriales.

Fibra Danhos se encuentra en una fase de expansión y desarrollo, principalmente en el sector industrial y logístico en Cuautitlán, Estado de México. La agencia proyecta que la Fibra podría agregar cerca de 560,000 metros cuadrados (m²) adicionales en los próximos tres años, principalmente en inmuebles *build-to-suit* (BTS). Además, Fibra Danhos, en

inversión conjunta con CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/1596 Fibra Hotel (Fibra Hotel) [AA-(mex) Perspectiva Estable], comenzó la construcción de un hotel de lujo en Cancún, el cual se espera inicie operaciones a mediados de 2027.

Apalancamiento Adecuado: Fitch proyecta que el apalancamiento bruto de Fibra Danhos se mantendrá inferior a 2.5x en los próximos tres años. Las calificaciones consideran que la Fibra continuará con su estrategia de desarrollo de propiedades, las cuales serán financiadas con una combinación de deuda y flujo generado por las operaciones (FGO), y mantendrá una razón de deuda a propiedades de inversión (LTV; *loan-to-value*) inferior a 20%. En 2024, el apalancamiento bruto de la Fibra fue de 2.1x.

Ingresos por Alquiler Estables: Fitch considera que la calidad alta y la ubicación buena de las propiedades, junto con la incorporación de activos industriales, permitirán fortalecer la tasa de ocupación de Fibra Danhos a niveles superiores a 90% en el mediano plazo (2024: 89.3%; 2023: 86.3%). La agencia estima que los contratos de arrendamiento, con una vida remanente promedio superior a tres años y tasas de renovación cercanas a 98%, proporcionan visibilidad sobre los ingresos futuros de la Fibra. Fitch prevé que la duración promedio de los contratos de arrendamiento se incrementará conforme entren en operación las nuevas propiedades industriales.

Diversificación Limitada del Portafolio de Inmuebles: En opinión de Fitch, la concentración de ingresos de Fibra Danhos en propiedades y geografía la expone a cierta volatilidad en la generación de flujo de efectivo ante cambios en el entorno económico y/o eventos de fuerza mayor. Al cierre de 2024, alrededor de 83% (2023: 84%) de los ingresos totales por renta se generaron en 10 inmuebles. Este riesgo se mitiga de forma parcial con la granularidad de la base de clientes, puesto que los 10 clientes principales representaron 24% (2023: 25.9%) de los ingresos por renta base. La agencia considera que las concentraciones por propiedad y geografía mejorarán a medida que la Fibra ejecute su plan de crecimiento.

Perfil Adecuado de Negocio: El perfil de negocio de Fibra Danhos está respaldado por su mezcla de propiedades de alta calidad en centros comerciales (72% del EBITDA total del 2024), oficinas (25%), hoteles (2%) e industrial (1%), lo cual le permite mitigar efectos adversos de un segmento específico. El portafolio de la Fibra consiste en 16 inmuebles en operación (15 propios y uno en coinversión), de los cuales, siete propiedades son centros comerciales, cuatro torres de oficinas, cuatro proyectos de usos mixto (comercial, oficina y/o hotel) y un parque industrial. La calidad alta de las propiedades se sustenta en las ubicaciones buenas, estándares de construcción y acabados, composición de los inquilinos y, en el caso de centros comerciales, tráfico alto de visitantes.

ANÁLISIS DE PARES

Al cierre de 2024, Fibra Danhos operaba un portafolio de 16 inmuebles con 1.042 millones de m² de área bruta rentable (ABR) en operación. Esta escala es comparable con la del Fideicomiso Irrevocable Número F00854 (Fibra Shop) [A+(mex) Perspectiva Positiva], que administra 817,074 m² de ABR (en el segmento comercial), y con Banco Invex, S.A. Fideicomiso F/2157 (Fibra MTY) [AA+(mex) Perspectiva Estable] que contó con 1.87 millones m² de ABR, principalmente en el segmento industrial y de oficinas.

Fitch estima que Fibra Danhos mantendrá un apalancamiento total (deuda total a EBITDA) inferior a 2.5x en el mediano plazo, lo cual es significativamente más bajo que el de sus pares del sector. En el mismo período, la agencia proyecta que el apalancamiento neto de Fibra MTY será de 4x a 5x, mientras que para Fibra Shop se espera entre 5x y 6x. Fibra Danhos y Fibra MTY cuentan con flexibilidad financiera al tener gran parte de sus activos libres de gravamen.

SUPUESTOS CLAVE

Los supuestos clave que Fitch utilizó para las calificaciones de Fibra Danhos incluyen:

- precios promedio por metro cuadrado en centros comerciales, oficinas y propiedades industriales aumentan en línea a la inflación de México;
- crecimiento del portafolio industrial entre 2025 y 2027;
- inicio de operaciones del hotel de lujo en Cancún a finales de 2027;
- margen de EBITDA promedio de 67% en el mediano plazo;
- capex para desarrollo cercano a MXN3,160 millones por año financiado con deuda y FGO;
- dividendos promedio por año de MXN2,950 millones;
- Fibra Danhos continúa con una estructura de balance sólida y niveles de apalancamiento bruto inferiores a 2.5x.

SENSIBILIDAD DE CALIFICACIÓN

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 m²;

--distribuciones a tenedores superiores a 100% del FGO ajustado;

--apalancamiento (deuda total a EBITDA) superior a 3x de forma sostenida;

--una percepción de cambios en la estrategia de negocios de Danhos que se reflejasen en un apalancamiento mayor que el esperado, en un incremento en la deuda para fondear distribuciones a tenedores de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (CBFI) y en que se otorgasen activos en garantía a acreedores.

Factores que Podrían, Individual o Colectivamente, Conducir a una Acción de Calificación Positiva/Alza

--la calificación se ubica en el nivel más alto de la escala nacional, por lo que no es posible un alza.

LIQUIDEZ

Al cierre de 2024, Fibra Danhos contó con un saldo de efectivo e inversiones temporales de MXN491 millones, mientras que su deuda a corto plazo ascendía a MXN1,350 millones. Fitch anticipa que Fibra Danhos refinanciará los pasivos de corto plazo, así como las emisiones DANHOS 16 (MXN3,000 millones) y DANHOS 17 (MXN2,500 millones), con vencimientos en junio de 2026 y junio de 2027 respectivamente.

Todas las propiedades de Fibra Danhos están libres de gravamen, con un valor de MXN71,652 millones, lo que le proporciona flexibilidad para enfrentar compromisos financieros o buscar financiamiento adicional. Además, cuenta con una línea de crédito comprometida y revolvente de hasta MXN3,000 millones.

PERFIL DEL EMISOR

Fibra Danhos es un fideicomiso de bienes raíces constituido principalmente para desarrollar, ser propietario de, arrendar, operar y adquirir activos inmobiliarios comerciales icónicos y de calidad premier en México. La compañía cuenta con más de 40 años de experiencia en el sector de bienes raíces en la ciudad de México y se especializa en centros comerciales y oficinas.

PARTICIPACIÓN

La(s) calificación(es) mencionada(s) fue(ron) requerida(s) y se asignó(aron) o se le(s) dio seguimiento por solicitud del (los) emisor(es) o entidad(es) calificada(s) o de un tercero relacionado. Cualquier excepción se indicará.

CRITERIOS APLICADOS EN ESCALA NACIONAL

--Metodología de Calificación de Finanzas Corporativas (Diciembre 22, 2023);

--Metodología de Calificaciones en Escala Nacional (Diciembre 22, 2020).

INFORMACIÓN REGULATORIA - MÉXICO

FECHA DE LA ÚLTIMA ACTUALIZACIÓN DE CALIFICACIÓN: 30/abril/2024

FUENTE(S) DE INFORMACIÓN: reportes públicos e información solicitada al emisor.

IDENTIFICAR INFORMACIÓN UTILIZADA: estados financieros auditados y no auditados.

PERÍODO QUE ABARCA LA INFORMACIÓN FINANCIERA: la información financiera de la Fibra considerada para las calificaciones incluye hasta el 31/diciembre/2024.

La(s) calificación(es) constituye(n) solamente una opinión con respecto a la calidad crediticia del emisor, administrador o valor(es) y no una recomendación de inversión. Para conocer el significado de la(s) calificación(es) asignada(s), los procedimientos para darles seguimiento, la periodicidad de las revisiones y los criterios para su retiro visite <https://www.fitchratings.com/site/mexico>. La estructura y los procesos de calificación y de votación de los comités se encuentran en el documento denominado "Proceso de Calificación" disponible en el apartado "Temas Regulatorios" de <https://www.fitchratings.com/site/mexico>.

El proceso de calificación también puede incorporar información de otras fuentes externas tales como: información pública, reportes de entidades regulatorias, datos socioeconómicos, estadísticas comparativas, y análisis sectoriales y regulatorios para el emisor, la industria o el valor, entre otras. La información y las cifras utilizadas, para determinar esta(s) calificación(es), de ninguna manera son auditadas por Fitch México, S.A. de C.V. (Fitch México) por lo que su veracidad y autenticidad son responsabilidad del emisor o de la fuente que las emite. En caso de que el valor o la solvencia del emisor, administrador o valor(es) se modifiquen en el transcurso del tiempo, la(s) calificación(es) puede(n) modificarse al alza o a la baja, sin que esto implique responsabilidad alguna a cargo de Fitch México.

RATING ACTIONS

ENTITY / DEBT ↕	RATING ↕			PRIOR ↕
Banamex Fibra Danhos, Fideicomiso 17416-3	ENac LP	AAA(mex) Rating Outlook Stable		Afirmada
senior unsecured	ENac LP	AAA(mex)	Afirmada	AAA(mex)
DANHOS 16 MX91DA020006	ENac LP	AAA(mex)	Afirmada	AAA(mex)
DANHOS 17 MX91DA020022	ENac LP	AAA(mex)	Afirmada	AAA(mex)
DANHOS 23L MX91DA020030	ENac LP	AAA(mex)	Afirmada	AAA(mex)

[VIEW ADDITIONAL RATING DETAILS](#)

FITCH RATINGS ANALYSTS

Priscilla Cano, CFA

Associate Director

Analista Líder

+52 81 4161 7064

priscilla.cano@fitchratings.com

Fitch Mexico S.A. de C.V.

Prol. Alfonso Reyes No. 2612, Edificio Connexity, Piso 8, Col. Del Paseo Residencial,
Monterrey 64920

Eduardo Trejos

Director

Analista Secundario

+52 81 4161 7121

eduardo.trejos@fitchratings.com

Alberto Moreno Arnaiz

Senior Director

Presidente del Comité de Calificación

+52 81 4161 7033

alberto.moreno@fitchratings.com

MEDIA CONTACTS**Maggie Guimaraes**

São Paulo

+55 11 4504 2207

maggie.guimaraes@thefitchgroup.com

Información adicional disponible en www.fitchratings.com/site/mexico.

PARTICIPATION STATUS

The rated entity (and/or its agents) or, in the case of structured finance, one or more of the transaction parties participated in the rating process except that the following issuer(s), if any, did not participate in the rating process, or provide additional information, beyond the issuer's available public disclosure.

APPLICABLE CRITERIA

[Metodología de Calificaciones en Escala Nacional \(pub. 22 Dec 2020\)](#)

[Metodología de Calificación de Finanzas Corporativas \(pub. 22 Dec 2023\)](#)

APPLICABLE MODELS

Numbers in parentheses accompanying applicable model(s) contain hyperlinks to criteria providing description of model(s).

Corporate Monitoring & Forecasting Model (COMFORT Model), v8.1.0 ([10 Apr 2025, 06 Dec 2024](#))

ADDITIONAL DISCLOSURES

[Solicitation Status](#)

[Endorsement Policy](#)

ENDORSEMENT STATUS

DISCLAIMER & COPYRIGHT

Todas las calificaciones crediticias de Fitch Ratings (Fitch) están sujetas a ciertas limitaciones y estipulaciones. Por favor, lea estas limitaciones y estipulaciones en el siguiente enlace: <https://www.fitchratings.com/understandingcreditratings>. Además, las definiciones de calificación de Fitch para cada escala de calificación y categorías de calificación, incluidas las definiciones relacionadas con incumplimiento, están disponibles en www.fitchratings.com bajo el apartado de Definiciones de Calificación. ESMA y FCA están obligadas a publicar las tasas de incumplimiento históricas en un archivo central de acuerdo al Artículo 11(2) de la Regulación (EC) No. 1060/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo del 16 de septiembre de 2009 y la Regulación de las Agencias de Calificación Crediticia (Enmienda, etc.) (Salida de la UE) de 2019, respectivamente.

Las calificaciones públicas, criterios y metodologías están disponibles en este sitio en todo momento. El código de conducta, las políticas sobre confidencialidad, conflictos de interés, barreras para la información para con sus afiliadas, cumplimiento, y demás políticas y procedimientos de Fitch están también disponibles en la sección de Código de Conducta de este sitio. Los intereses relevantes de los directores y accionistas están disponibles en <https://www.fitchratings.com/site/regulatory>. Fitch puede haber proporcionado otro servicio admisible o complementario a la entidad calificada o a terceros relacionados. Los detalles del(los) servicio(s) admisible(s) de calificación o del(los) servicio(s) complementario(s) para el(los) cual(es) el analista líder tenga sede en una compañía de Fitch Ratings registrada ante ESMA o FCA (o una sucursal de dicha compañía) se pueden encontrar en el resumen de la entidad en el sitio web de Fitch Ratings.

En la asignación y el mantenimiento de sus calificaciones, así como en la realización de otros informes (incluyendo información prospectiva), Fitch se basa en información factual que recibe de los emisores y sus agentes y de otras fuentes que Fitch considera creíbles. Fitch lleva a cabo una investigación razonable de la información factual sobre la que se basa de acuerdo con sus metodologías de calificación, y obtiene verificación razonable de dicha información de fuentes independientes, en la medida de que dichas fuentes se encuentren disponibles para una emisión dada o en una determinada jurisdicción. La forma en que Fitch lleve a cabo la investigación factual y el alcance de la verificación por parte de terceros que se obtenga variará dependiendo de la naturaleza de la emisión calificada y el emisor, los requisitos y prácticas en la jurisdicción en que se ofrece y coloca la emisión y/o donde el emisor se encuentra, la disponibilidad y la naturaleza de la información pública relevante, el acceso a representantes de la administración del emisor y sus asesores, la disponibilidad de

verificaciones preexistentes de terceros tales como los informes de auditoría, cartas de procedimientos acordadas, evaluaciones, informes actuariales, informes técnicos, dictámenes legales y otros informes proporcionados por terceros, la disponibilidad de fuentes de verificación independiente y competentes de terceros con respecto a la emisión en particular o en la jurisdicción del emisor, y una variedad de otros factores. Los usuarios de calificaciones e informes de Fitch deben entender que ni una investigación mayor de hechos ni la verificación por terceros puede asegurar que toda la información en la que Fitch se basa en relación con una calificación o un informe será exacta y completa. En última instancia, el emisor y sus asesores son responsables de la exactitud de la información que proporcionan a Fitch y al mercado en los documentos de oferta y otros informes. Al emitir sus calificaciones y sus informes, Fitch debe confiar en la labor de los expertos, incluyendo los auditores independientes con respecto a los estados financieros y abogados con respecto a los aspectos legales y fiscales. Además, las calificaciones y las proyecciones de información financiera y de otro tipo son intrínsecamente una visión hacia el futuro e incorporan las hipótesis y predicciones sobre acontecimientos futuros que por su naturaleza no se pueden comprobar como hechos. Como resultado, a pesar de la comprobación de los hechos actuales, las calificaciones y proyecciones pueden verse afectadas por eventos futuros o condiciones que no se previeron en el momento en que se emitió o afirmó una calificación o una proyección. Fitch Ratings realiza ajustes rutinarios y generalmente aceptados a la información financiera presentada, mismos que son acordes a las metodologías relevantes y/o estándares de la industria, a fin de procurar consistencia entre las métricas financieras de las entidades del mismo sector o clase de activos.

El espectro completo de mejor y peor escenario para las calificaciones crediticias en todas las categorías de calificación va de 'AAA' a 'D'. Fitch también brinda información del mejor escenario para un alza de calificación y del peor escenario para una baja de calificación con base en el desempeño histórico de los emisores (lo que Fitch establece como el percentil 99 de las transiciones de calificación, tanto al alza como a la baja), para calificaciones crediticias internacionales. En el percentil 99, una media entre tipos de activos muestra alzas de cuatro escalones en el mejor escenario de calificación y bajas de ocho escalones en el peor escenario. Las calificaciones crediticias de sector específico en mejor y peor escenario se describen a mayor detalle en <https://www.fitchratings.com/site/re/10111579>.

La información contenida en este informe se proporciona "tal cual" sin ninguna representación o garantía de ningún tipo, y Fitch no representa o garantiza que el informe o cualquiera de sus contenidos cumplirán alguno de los requerimientos de un destinatario del informe. Una calificación de Fitch es una opinión en cuanto a la calidad crediticia de una emisión. Esta opinión y los informes realizados por Fitch se basan en criterios establecidos y

metodologías que Fitch evalúa y actualiza en forma continua. Por lo tanto, las calificaciones y los informes son un producto de trabajo colectivo de Fitch y ningún individuo, o grupo de individuos, es únicamente responsable por una calificación o un informe. La calificación no incorpora el riesgo de pérdida debido a los riesgos que no sean relacionados a riesgo de crédito, a menos que dichos riesgos sean mencionados específicamente. Fitch no está comprometido en la oferta o venta de ningún título. Todos los informes de Fitch son de autoría compartida. Los individuos identificados en un informe de Fitch estuvieron involucrados en, pero no son individualmente responsables por, las opiniones vertidas en él. Los individuos son nombrados solo con el propósito de ser contactos. Un informe con una calificación de Fitch no es un prospecto de emisión ni un sustituto de la información elaborada, verificada y presentada a los inversores por el emisor y sus agentes en relación con la venta de los títulos. Las calificaciones pueden ser modificadas o retiradas en cualquier momento por cualquier razón a sola discreción de Fitch. Fitch no proporciona asesoramiento de inversión de cualquier tipo. Las calificaciones no son una recomendación para comprar, vender o mantener cualquier título. Las calificaciones no hacen ningún comentario sobre la adecuación del precio de mercado, la conveniencia de cualquier título para un inversor particular, o la naturaleza impositiva o fiscal de los pagos efectuados en relación a los títulos. Fitch recibe honorarios por parte de los emisores, aseguradores, garantes, otros agentes y originadores de títulos, por las calificaciones. Dichos honorarios generalmente varían desde USD1,000 a USD750,000 (u otras monedas aplicables) por emisión. En algunos casos, Fitch calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular, o emisiones aseguradas o garantizadas por un asegurador o garante en particular, por una cuota anual. Se espera que dichos honorarios varíen entre USD10,000 y USD1,500,000 (u otras monedas aplicables). La asignación, publicación o diseminación de una calificación de Fitch no constituye el consentimiento de Fitch a usar su nombre como un experto en conexión con cualquier declaración de registro presentada bajo las leyes de mercado de Estados Unidos, el “Financial Services and Markets Act of 2000” de Gran Bretaña, o las leyes de títulos y valores de cualquier jurisdicción en particular. Debido a la relativa eficiencia de la publicación y distribución electrónica, los informes de Fitch pueden estar disponibles hasta tres días antes para los suscriptores electrónicos que para otros suscriptores de imprenta.

Fitch Ratings, Inc. está registrada en la Comisión de Bolsa y Valores de Estados Unidos (en inglés, U.S. Securities and Exchange Commission) como una Organización de Calificación Estadística Reconocida a Nivel Nacional (“NRSRO”; Nationally Recognized Statistical Rating Organization). Aunque ciertas subsidiarias de calificación crediticia de la NRSRO están enlistadas en el Ítem 3 del documento “Form NRSRO” y, como tales, están autorizadas para emitir calificaciones crediticias en nombre de la NRSRO (ver

<https://www.fitchratings.com/site/regulatory>), otras subsidiarias no están enlistadas en el documento “Form NRSRO” (las “no NRSRO”) y, por tanto, las calificaciones crediticias emitidas por estas subsidiarias no son emitidas en nombre de la NRSRO. Sin embargo, personal de las subsidiarias no NRSRO puede participar en la determinación de calificaciones crediticias emitidas por, o en nombre de, la NRSRO.

Solamente para Australia, Nueva Zelanda, Taiwán y Corea del Norte: Fitch Australia Pty Ltd tiene una licencia australiana de servicios financieros (licencia no. 337123) que le autoriza a proveer calificaciones crediticias solamente a “clientes mayoristas”. La información de calificaciones crediticias publicada por Fitch no tiene el fin de ser utilizada por personas que sean “clientes minoristas” según la definición de la “Corporations Act 2001”.

Derechos de autor © 2025 por Fitch Ratings, Inc. y Fitch Ratings, Ltd. y sus subsidiarias. 33 Whitehall Street, New York, NY 10004. Teléfono: 1-800-753-4824, (212) 908-0500. La reproducción o distribución total o parcial está prohibida, salvo con permiso. Todos los derechos reservados.

[READ LESS](#)

SOLICITATION STATUS

The ratings above were solicited and assigned or maintained at the request of the rated entity/issuer or a related third party. Any exceptions follow below.

ENDORSEMENT POLICY

Fitch’s international credit ratings produced outside the EU or the UK, as the case may be, are endorsed for use by regulated entities within the EU or the UK, respectively, for regulatory purposes, pursuant to the terms of the EU CRA Regulation or the UK Credit Rating Agencies (Amendment etc.) (EU Exit) Regulations 2019, as the case may be. Fitch’s approach to endorsement in the EU and the UK can be found on Fitch’s [Regulatory Affairs](#) page on Fitch’s website. The endorsement status of international credit ratings is provided within the entity summary page for each rated entity and in the transaction detail pages for structured finance transactions on the Fitch website. These disclosures are updated on a daily basis.