

Fibra Danhos LP
HR AAA
Perspectiva
Estable

Fibra Danhos CP
HR+1

Corporativos
10 de diciembre de 2025
A NRSRO Rating**

2023
HR AAA
Perspectiva Estable

2024
HR AAA
Perspectiva Estable

2025
HR AAA
Perspectiva Estable



Jesús Pineda

Subdirector de Corporativos / ABS
Analista Responsable
jesus.pineda@hrratings.com



Estephanía Chávez

Analista
estephania.chavez@hrratings.com



Alfredo Márquez

Analista Sr.
alfredo.marquez@hrratings.com



Heinz Cederborg

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

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

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 CBFi's. 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



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

DSCR, DSCR con Caja, Años de Pago y Loan To Value (LTV) en los máximos niveles de fortaleza para todo el periodo proyectado.

Supuestos y Resultados (Cifras en millones de pesos)

Supuestos y Resultados	Reportado		2025	2026P	Escenario Base				2025	2026P	Escenario Estrés				Peso Ponderado		Grado de Estrés
	2023*	2024*			2027P	2028P	2029P	2030P			2027P	2028P	2029P	2030P	Base	Estrés	
Ingresos Totales	6,189	6,775	7,433	7,910	8,562	9,103	9,572	9,748	7,301	7,287	7,141	7,260	7,270	7,097	8,461	7,240	-14.4%
Factor de Ocupación	86.4%	89.3%	91.2%	93.6%	94.3%	94.4%	94.5%	94.6%	90.1%	91.1%	91.2%	91.0%	90.9%	90.7%	93.7%	90.9%	-276pb
SBA (m²)	937,823	1,042,076	1,198,753	1,628,658	1,788,658	1,788,658	1,788,658	1,788,658	1,198,753	1,585,668	1,715,268	1,715,268	1,715,268	1,715,268	1,645,896	1,593,182	-3.2%
EBITDA	3,947	4,405	4,974	5,474	6,118	6,567	6,944	7,076	4,834	4,747	4,530	4,576	4,512	4,262	5,968	4,632	-22.4%
NOI	4,771	5,266	5,877	6,377	7,054	7,538	7,950	8,099	5,745	5,694	5,513	5,596	5,569	5,358	6,908	5,613	-18.7%
Flujo Libre de Efectivo	2,627	3,525	4,339	3,819	4,228	4,504	4,605	4,716	4,120	3,040	2,087	1,965	1,555	1,390	4,248	2,572	-39.4%
Margen EBITDA	63.8%	65.0%	66.9%	69.2%	71.4%	72.1%	72.5%	72.6%	66.2%	65.1%	63.4%	63.0%	62.1%	60.1%	70.4%	64.0%	-641pb
Margen NOI	77.1%	77.7%	79.1%	80.6%	82.4%	82.8%	83.1%	83.1%	78.7%	78.1%	77.2%	77.1%	76.6%	75.5%	81.5%	77.5%	-400pb
Inv. en Propiedades y Asociadas	1,807	2,910	3,030	2,374	2,749	2,689	2,836	2,940	3,093	2,073	1,685	1,640	1,619	1,596	2,702	2,008	-25.7%
Distribuciones	1,945	1,853	1,801	2,321	2,650	3,154	3,368	3,436	1,731	1,954	1,855	2,063	2,037	1,896	2,624	1,919	-26.9%
Deuda Total*	7,972	9,329	10,134	10,134	10,134	10,134	10,134	10,134	10,134	10,134	10,134	10,134	10,134	10,134	10,134	10,134	0.0%
Deuda Neta	7,079	8,838	9,793	9,688	9,649	9,611	9,564	9,539	9,920	9,922	9,828	9,702	9,645	9,588	9,662	9,815	1.6%
DSCR	5.3x	3.8x	5.6x	4.6x	5.2x	5.4x	5.6x	5.7x	5.3x	3.6x	2.5x	2.4x	1.9x	1.7x	5.2x	3.2x	-39.2%
DSCR con caja inicial	5.9x	4.7x	6.2x	5.0x	5.7x	6.0x	6.3x	6.4x	5.9x	3.9x	2.8x	2.8x	2.5x	2.3x	5.7x	3.5x	-38.2%
Años de Pago (DN / FLE)	2.7	2.5	2.3	2.5	2.3	2.1	2.1	2.0	2.4	3.3	4.7	4.9	6.2	6.9	2.3	4.2	85.8%
LTV (Deuda Total / Activos Totales)	11.0%	12.3%	12.8%	12.5%	12.1%	11.7%	11.3%	10.9%	12.8%	12.5%	12.2%	12.0%	11.7%	11.5%	12.1%	12.3%	18pb

Fuente: HR Ratings con información del Fideicomiso bajo un escenario económico base y un escenario de estrés. Proyecciones realizadas a partir del 4T25.

Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

- Evolución de los Ingresos.** En cuanto a ingresos totales, Fibra Danhos reportó P\$6,775m en 2024 (vs. P\$6,189m en 2023 y P\$6,565m en nuestro escenario base), mientras que en cifras acumuladas el Fideicomiso reportó P\$5,529m al 3T25 (vs. P\$4,852m al 3T24 y P\$5,430m en nuestro escenario base). Lo anterior fue resultado de una mayor demanda en los segmentos comercial y oficinas, así como la incorporación del segmento industrial.
- Generación de FLE.** El Fideicomiso generó P\$3,525m en 2024 (vs. P\$2,627m en 2023 y P\$3,646m en nuestro escenario base), mientras que en cifras acumuladas al 3T25 observamos un FLE de P\$3,403m (vs. P\$2,945m al 3T24 y P\$2,517m en nuestras proyecciones). Lo anterior ha sido resultado del crecimiento observado en EBITDA y un desempeño positivo en el capital de trabajo
- Estructura de Financiamiento.** Al 3T25, el Fideicomiso reportó una deuda total de P\$10,134m comparada con P\$8,577m al 3T24 y en nuestras estimaciones. Por su parte, observamos deuda neta de P\$9,654m comparado con P\$8,193m al 3T24 y P\$8,250m en nuestras estimaciones. El incremento de la deuda responde principalmente a la disposición de una línea con BBVA por P\$1,350m.

Expectativas para Periodos Futuros

- Crecimiento de los Ingresos.** Proyectamos ingresos totales por P\$9,748m en 2030 (vs. P\$6,775m en 2024), lo que equivale a una TMAC₂₄₋₃₀ de 6.6%. Este crecimiento sería resultado de un mayor factor de ocupación en los segmentos comercial y de oficinas, así como un crecimiento en la SBA, como parte de nuevas naves industriales.
- Generación de FLE.** En términos de FLE, estimamos que Fibra Danhos generaría P\$4,716m en 2030 comparado con P\$3,525m al cierre de 2024. Este crecimiento sería apoyado principalmente por el aumento del EBITDA sumado a un desempeño positivo dentro del capital de trabajo, lo que permitiría contrarrestar mayores distribuciones obligatorias por CBFi's.
- Estructura de Financiamiento.** En cuanto a niveles de endeudamiento, estimamos que el Fideicomiso no realizará disposiciones adicionales ni refinanciará las líneas revolventes con BBVA ni las tres emisiones (DANHOS 16,

DANHOS 17 y DANHOS 23L). Lo anterior nos permitiría observar una deuda total de P\$10,134m en 2030 y deuda neta de P\$9,539m para el mismo año.

Factores adicionales considerados

- **Beneficio por Refinanciamiento.** Dentro de nuestras estimaciones para el Fideicomiso incorporamos el beneficio por refinanciamiento para las emisiones DANHOS 16, DANHOS 17 y DANHOS 23L. Lo anterior disminuye la amortización obligatoria para el cálculo de DSCR.
- **Línea de Crédito Comprometida.** Adicionalmente, la calificación considera la fortaleza de la línea de crédito comprometida por hasta P\$3,500m con BBVA, la cual tiene un monto disponible de P\$2,150m al cierre del 3T25.

Factores que podrían bajar la calificación

- **Mayores niveles de endeudamiento.** En caso de que el Fideicomiso presentará deuda neta positiva por mayores disposiciones de recursos, y esto genere un impacto negativo en la métrica Años de Pago, la calificación podría ser revisada a la baja.
- **Decremento en DSCR.** Si el Fideicomiso incrementara su nivel de deuda y esto genera presiones en el servicio de la deuda durante los años proyectados, con niveles de DSCR por debajo de 2.1x, se podría observar una baja en la calificación.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Escenario Base: Balance General (Cifras en millones de pesos)

	2023*	2024*	2025	2026P	Al Cierre		2027P	2028P	2029P	2030P	3T24	3T25
ACTIVOS TOTALES	72,149	75,628	78,909	81,318	84,095	86,796	89,677	92,602	92,602	92,602	73,387	78,231
Activo Circulante	2,147	1,809	1,370	1,405	1,433	1,445	1,490	1,476	1,490	1,476	1,708	1,379
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	892	491	341	446	485	523	570	595	595	595	384	480
Rentas por Cobrar	584	698	642	592	547	520	484	417	417	417	525	534
Impuestos por Recuperar	480	291	151	119	144	134	158	174	174	174	367	130
Pagos Anticipados y Otros Activos Circulantes	191	330	237	247	257	267	278	290	290	290	433	235
Activos no Circulantes	70,002	73,819	77,539	79,913	82,662	85,351	88,187	91,127	91,127	91,127	71,679	76,851
Maquinaria y Equipo	23	17	12	12	12	12	12	12	12	12	19	12
Inversiones en Asociadas	219	347	813	813	813	813	813	813	813	813	274	813
Cuentas por Cobrar	0	191	182	189	192	196	200	204	204	204	0	182
Propiedades de Inversión	69,726	73,227	76,480	78,846	81,592	84,277	87,109	90,045	90,045	90,045	71,355	75,792
Activos Intangibles y Otros Activos	6	6	27	27	27	27	27	27	27	27	6	27
Impuestos Diferidos	10	17	17	17	17	17	17	17	17	17	10	17
Activos por Derecho de Uso	19	14	9	9	9	9	9	9	9	9	15	9
PASIVOS TOTALES	10,096	11,798	12,848	12,935	13,063	13,183	13,309	13,423	13,423	13,423	10,678	12,713
Pasivo Circulante	1,026	2,631	4,177	3,721	1,310	2,736	3,955	1,533	1,533	1,533	1,490	4,953
Pasivo con Costo	0	1,350	2,998	2,496	0	1,350	2,490	0	0	0	600	3,800
Cuentas por Pagar, Gastos Acumulados y Part. Relacionadas.	374	733	597	623	687	742	799	842	842	842	407	629
Impuestos por Pagar	97	114	116	119	121	124	126	129	129	129	50	63
Contraprestación e Intereses por Pagar	522	353	411	427	445	463	482	501	501	501	387	407
Rentas Cobradas por Anticipado	27	73	51	52	53	54	55	56	56	56	45	51
Pasivo por Arrendamiento de CP	6	7	4	4	4	4	4	4	4	4	2	4
Pasivos no Circulantes	9,069	9,167	8,670	9,214	11,753	10,447	9,353	11,891	11,891	11,891	9,188	7,760
Pasivo con Costo	7,972	7,979	7,136	7,638	10,134	8,784	7,644	10,134	10,134	10,134	7,977	6,334
Cuentas por Pagar	0	0	305	305	305	305	305	305	305	305	0	305
Contraprestación única	610	631	650	670	690	711	732	754	754	754	690	546
Depósitos en Garantía de los Arrendatarios	442	510	537	558	581	605	629	655	655	655	503	531
Pasivo por Arrendamiento de LP y Ob. Laborales	46	47	43	43	43	43	43	43	43	43	18	43
CAPITAL CONTABLE	62,053	63,831	66,062	68,382	71,032	73,613	76,368	79,179	79,179	79,179	62,710	65,518
Minoritario	2,777	2,704	2,753	2,981	3,241	3,523	3,823	4,130	4,130	4,130	2,704	2,700
Aportaciones de los Fideicomitentes	2,626	2,462	2,448	2,753	2,981	3,241	3,523	3,823	3,823	3,823	2,554	2,448
Utilidad del Ejercicio	151	242	305	228	260	281	301	307	307	307	150	252
Mayoritario	59,276	61,127	63,309	65,401	67,791	70,090	72,545	75,050	75,050	75,050	60,005	62,818
Aportaciones de los Fideicomitentes	39,240	38,742	38,226	38,226	38,226	38,226	38,226	38,226	38,226	38,226	38,834	38,226
Resultados Acumulados	16,727	18,183	20,584	22,762	24,526	26,411	28,496	30,883	30,883	30,883	18,682	21,128
Utilidad del Ejercicio	3,309	4,201	4,498	4,414	5,039	5,453	5,823	5,940	5,940	5,940	2,489	3,464
Deuda Total***	7,972	9,329	10,134	10,134	10,134	10,134	10,134	10,134	10,134	10,134	8,577	10,134
Deuda Neta	7,079	8,838	9,793	9,688	9,649	9,611	9,564	9,539	9,539	9,539	8,193	9,654
Días por Pagar Proveedores	11.0%	12.3%	12.8%	12.5%	12.1%	11.7%	11.3%	10.9%	10.9%	10.9%	11.7%	13.0%

Fuente: HR Ratings con base en información trimestral interna del Fideicomiso. Proyecciones a partir del 4T25.

*Información Dictaminada por Deloitte.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Escenario Base: Estado de Resultados (Cifras en millones de pesos)

	Años Calendario								Acumulado	
	2023*	2024*	2025	2026P	2027P	2028P	2029P	2030P	3T24	3T25
Ingresos Totales	6,189	6,775	7,433	7,910	8,562	9,103	9,572	9,748	4,852	5,529
Ingresos por Rentas	4,412	4,856	5,294	5,758	6,332	6,789	7,173	7,260	3,459	3,951
Ingresos por Estacionamientos	513	536	647	559	579	601	622	645	388	477
Ingresos por Contraprestación y Mantenimiento	1,264	1,383	1,492	1,593	1,651	1,713	1,777	1,843	1,005	1,102
Gastos de Generales	2,242	2,370	2,459	2,436	2,445	2,535	2,629	2,672	1,712	1,854
Gastos de Administración	825	861	903	903	936	971	1,006	1,023	626	675
Gastos de Operación	1,418	1,509	1,556	1,532	1,508	1,565	1,622	1,649	1,085	1,179
UOPADA (EBITDA)	3,947	4,405	4,974	5,474	6,118	6,567	6,944	7,076	3,140	3,675
Otros Ingresos y (gastos) netos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad de Oper. después de otros ingresos (gastos)	3,947	4,405	4,974	5,474	6,118	6,567	6,944	7,076	3,140	3,675
Ingresos por Intereses	58	61	56	38	48	34	46	38	41	46
Otros Productos Financieros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses Pagados	630	630	821	871	867	867	867	867	446	600
Otros Gastos Financieros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingreso Financiero Neto	-573	-569	-765	-833	-818	-832	-821	-829	-404	-554
Resultado Cambiario	-25	52	-20	0	0	0	0	0	45	-20
Ajustes al Valor Razonable de Prop. de Inv.	119	557	616	0	0	0	0	0	-141	616
Resultado Integral de Financiamiento	-479	40	-169	-833	-818	-832	-821	-829	-500	42
Utilidad después del RIF	3,467	4,445	4,805	4,641	5,299	5,735	6,123	6,247	2,639	3,717
Participación en Asociadas	-3	-1	-1	0	0	0	0	0	-0	-1
Utilidad antes de Impuestos	3,465	4,444	4,803	4,641	5,299	5,735	6,123	6,247	2,639	3,716
Impuestos sobre la Utilidad	4	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos Causados	4	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos Diferidos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado antes de operaciones discontinuadas	3,461	4,443	4,803	4,641	5,299	5,735	6,123	6,247	2,639	3,716
Operaciones Discontinuadas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coberturas de flujo de efectivo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad Neta Consolidada	3,461	4,443	4,803	4,641	5,299	5,735	6,123	6,247	2,639	3,716
Participación minoritaria en la utilidad	151	242	305	228	260	281	301	307	150	252
Participación mayoritaria en la utilidad	3,309	4,201	4,498	4,414	5,039	5,453	5,823	5,940	2,489	3,464
Cifras UDM										
Cambio en Ventas (%)	12.3%	9.5%	9.7%	6.4%	8.2%	6.3%	5.2%	1.8%	8.1%	14.2%
Factor de Ocupación	86.4%	89.3%	91.2%	93.6%	94.3%	94.4%	94.5%	94.6%	89.4%	91.2%
Superficie Bruta Arrendable (SBA) (m2)	937,823	1,042,076	1,198,753	1,628,658	1,788,658	1,788,658	1,788,658	1,788,658	1,042,002	1,198,753
NOI	4,771	5,266	5,877	6,377	7,054	7,538	7,950	8,099	5,045	5,850
Margen NOI	77.1%	77.7%	79.1%	80.6%	82.4%	82.8%	83.1%	83.1%	77.3%	78.5%
Margen EBITDA	63.8%	65.0%	66.9%	69.2%	71.4%	72.1%	72.5%	72.6%	64.5%	66.3%
Tasa Pasiva	8.1%	8.0%	7.8%	8.7%	8.6%	8.6%	8.6%	8.6%	7.5%	8.3%
Tasa Activa	3.8%	5.5%	6.4%	4.2%	3.8%	3.6%	3.6%	3.6%	5.2%	6.9%

Fuente: HR Ratings con base en información trimestral interna del Fideicomiso. Proyecciones a partir del 4T25.

*Información Dictaminada por Deloitte.

NOI = Ingresos Totales - Gastos de Operación.

EBITDA = NOI - Gastos de Administración

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

Cálculo del Pago de Distribuciones a los Fideicomitentes	2023*	2024*	2025	2026P	2027P	2028P	2029P	2030P	3T24	3T25
Utilidad Neta Consolidada	3,461	4,443	4,803	4,641	5,299	5,735	6,123	6,247	3,579	5,520
- Resultado Cambiario	25	-52	20	0	0	0	0	0	-34	12
- Ajustes al Valor Razonable de Propiedades de Inversión	119	557	616	0	0	0	0	0	-101	1,314
- Depreciación	2,415	2,484	2,620	2,715	2,801	2,898	2,993	3,092	2,461	2,586
(+) Otros	887	473	-34	-10	-357	-504	-527	-500	667	29
Resultado Fiscal Neto	1,839	1,823	1,553	1,916	2,141	2,333	2,603	2,655	1,853	1,661
Pago de Distribuciones del Periodo (RFN * 95%)	1,747	1,732	1,476	1,820	2,034	2,216	2,473	2,522	1,760	1,578

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.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Escenario Base: Flujo de Efectivo (Cifras en millones de pesos)

	Años Calendario								Acumulado	
	2023*	2024*	2025	2026P	2027P	2028P	2029P	2030P	3T24	3T25
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN										
Utilidad o Pérdida neto o antes de impuestos	3,465	4,444	4,803	4,641	5,299	5,735	6,123	6,247	2,639	3,716
Obligaciones Laborales	4	7	0	0	0	0	0	0	0	0
Ajustes al Valor Razonable de Propiedades de Inv.	-119	-557	-616	0	0	0	0	0	141	-616
Partidas sin Impacto en el Efectivo	-115	-550	-616	0	0	0	0	0	141	-616
Depreciación y Amortización	17	12	14	14	15	15	16	16	9	10
Participación en Asociados y Negocios Conjuntos	3	1	1	0	0	0	0	0	0	1
Intereses a Favor	-58	-61	-56	-38	-48	-34	-46	-38	-41	-46
Comisión por Asesoría Liquidada con Inst. de Patrimonio	675	696	379	0	0	0	0	0	514	379
Partidas Relacionadas con Actividades de Inversion	637	649	338	-23	-33	-19	-30	-21	482	345
Intereses Devengados	630	630	821	871	867	867	867	867	446	600
Comisiones y Otras Partidas	8	0	324	0	0	0	0	0	1	324
Partidas Relac. con Activ. de Financ.	639	630	1,145	871	867	867	867	867	446	925
Flujo Deri. a Resul. antes de Impuestos a la Util.	4,625	5,173	5,672	5,489	6,132	6,583	6,960	7,092	3,709	4,369
Decremento (Incremento) en Clientes	-89	-442	160	49	46	27	37	67	-183	267
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	-10	187	74	22	-35	-1	-34	-28	25	97
Incremento (Decremento) en Proveedores	-12	345	-165	26	64	55	57	44	65	-133
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	-133	3	83	61	64	66	68	71	175	-84
Capital de trabajo	-244	93	152	159	138	147	127	154	82	148
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos Generados o Utilizados en la Operación	-244	93	152	159	138	147	127	154	82	148
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.	4,382	5,265	5,824	5,647	6,271	6,729	7,087	7,246	3,790	4,517
DADES DE INVERSIÓN										
Inversión en Asociadas	-222	-130	-467	0	0	0	0	0	-55	-467
Inversión en Propiedades de Inversión	-1,585	-2,781	-2,564	-2,374	-2,749	-2,689	-2,836	-2,940	-1,633	-1,876
Inversión en Maquinaria y Equipo	0	-0	0	0	0	0	0	0	0	0
Adquisición de Maquinaria y Otros	0	0	-1	-6	-6	-7	-8	-8	0	0
Intereses Cobrados	58	61	56	38	48	34	46	38	41	46
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	-1,749	-2,850	-2,978	-2,350	-2,716	-2,670	-2,806	-2,918	-1,647	-2,297
Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ.	2,633	2,416	2,846	3,297	3,555	4,059	4,281	4,328	2,143	2,220
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO										
Financiamientos Bancarios	5,015	1,500	1,600	0	0	0	1,350	0	750	800
Financiamientos Bursátiles	0	0	0	2,998	2,496	0	0	2,490	0	0
Amortización de Financiamientos Bancarios	-3,075	-150	-800	0	0	0	-1,350	0	-150	0
Amortización de Financiamientos Bursátiles	0	0	0	-2,998	-2,496	0	0	-2,490	0	0
Amortización de Arrendamientos	-8	-8	-9	-8	-8	-8	-8	-8	-6	-7
Intereses Pagados y otras partidas	-551	-1,000	-837	-871	-867	-867	-867	-867	-749	-617
Gastos, Comisiones y Otras Partidas	-14	0	-1,151	0	0	0	0	0	0	-1,151
Financiamiento "Ajeno"	1,368	342	-1,195	-871	-867	-867	-867	-867	-155	-975
Reembolso de Patrimonio y Aportaciones de Capital	-1,455	-1,307	0	0	0	0	0	0	-1,143	0
Distribución de dividendos	-1,945	-1,853	-1,801	-2,321	-2,650	-3,154	-3,368	-3,436	-1,354	-1,257
Financiamiento "Propio"	-3,400	-3,159	-1,801	-2,321	-2,650	-3,154	-3,368	-3,436	-2,497	-1,257
Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.	-2,032	-2,817	-2,996	-3,191	-3,516	-4,021	-4,234	-4,302	-2,652	-2,231
Incre.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.	601	-402	-150	106	39	38	47	25	-508	-11
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	292	892	491	341	446	485	523	570	892	491
Efectivo y equiv. al final del Periodo	892	491	341	446	485	523	570	595	384	480
Cifras UDM										
Flujo Libre de Efectivo (FLE) 12m	2,627	3,525	4,339	3,819	4,228	4,504	4,605	4,716	3,736	4,433
Amortización de Deuda	3,075	150	800	2,998	2,496	0	1,350	2,490	158	9
Revolencia automática	-3,075	-150	-800	-2,998	-2,496	0	-1,350	-2,490	-158	-9
Amortización de Deuda Final	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses Netos Pagados	493	939	782	833	818	832	821	829	749	868
Servicio de la Deuda 12m	493	939	782	833	818	832	821	829	749	868
DSCR	5.3	3.8	5.6	4.6	5.2	5.4	5.6	5.7	5.0	5.1
Caja Inicial Disponible	292	892	491	341	446	485	523	570	892	491
DSCR con Caja Inicial	5.9	4.7	6.2	5.0	5.7	6.0	6.3	6.4	6.2	5.7
Deuda Neta a FLE 12m	2.7	2.5	2.3	2.5	2.3	2.1	2.1	2.0	2.2	2.2

Fuente: HR Ratings con base en información trimestral interna del Fideicomiso. Proyecciones a partir del 4T25.

*Información Dictaminada por Deloitte.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Escenario Estrés: Balance General (Cifras en millones de pesos)

	2023*	2024*	2025	2026P	Al Cierre		2027P	2028P	2029P	2030P	3T24	3T25
ACTIVOS TOTALES	72,149	75,628	78,890	80,955	82,940	84,749	86,540	88,221	88,221	73,387	78,231	
Activo Circulante	2,147	1,809	1,288	1,280	1,581	1,750	1,922	2,006	2,006	1,708	1,379	
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	892	491	214	212	306	432	489	546	546	384	480	
Rentas por Cobrar	584	698	676	750	1,008	1,048	1,149	1,154	1,154	525	534	
Impuestos por Recuperar	480	291	161	71	9	2	5	17	17	367	130	
Pagos Anticipados y Otros Activos Circulantes	191	330	237	247	257	267	278	290	290	433	235	
Activos no Circulantes	70,002	73,819	77,602	79,675	81,359	82,999	84,618	86,214	86,214	71,679	76,851	
Maquinaria y Equipo	23	17	12	12	12	12	12	12	12	19	12	
Inversiones en Asociadas	219	347	813	813	813	813	813	813	813	274	813	
Cuentas por Cobrar	0	191	182	189	192	196	200	204	204	0	182	
Propiedades de Inversión	69,726	73,227	76,542	78,608	80,289	81,925	83,540	85,132	85,132	71,355	75,792	
Activos Intangibles y Otros Activos	6	6	27	27	27	27	27	27	27	6	27	
Impuestos Diferidos	10	17	17	17	17	17	17	17	17	10	17	
Activos por Derecho de Uso	19	14	9	9	9	9	9	9	9	15	9	
PASIVOS TOTALES	10,096	11,798	12,898	13,009	13,139	13,260	13,384	13,514	13,514	10,678	12,713	
Pasivo Circulante	1,026	2,631	4,227	3,795	1,386	2,813	4,031	1,623	1,623	1,490	4,953	
Pasivo con Costo	0	1,350	2,998	2,496	0	1,350	2,490	0	0	600	3,800	
Cuentas por Pagar, Gastos Acumulados y Part. Relacionadas.	374	733	647	697	763	818	874	933	933	407	629	
Impuestos por Pagar	97	114	116	119	121	124	126	129	129	50	63	
Contraprestación e Intereses por Pagar	522	353	411	427	445	463	482	501	501	387	407	
Rentas Cobradas por Anticipado	27	73	51	52	53	54	55	56	56	45	51	
Pasivo por Arrendamiento de CP	6	7	4	4	4	4	4	4	4	2	4	
Pasivos no Circulantes	9,069	9,167	8,670	9,214	11,753	10,447	9,353	11,891	11,891	9,188	7,760	
Pasivo con Costo	7,972	7,979	7,136	7,638	10,134	8,784	7,644	10,134	10,134	7,977	6,334	
Cuentas por Pagar	0	0	305	305	305	305	305	305	305	0	305	
Contraprestación única	610	631	650	670	690	711	732	754	754	690	546	
Depósitos en Garantía de los Arrendatarios	442	510	537	558	581	605	629	655	655	503	531	
Pasivo por Arrendamiento de LP y Ob. Laborales	46	47	43	43	43	43	43	43	43	18	43	
CAPITAL CONTABLE	62,053	63,831	65,992	67,946	69,801	71,489	73,156	74,707	74,707	62,710	65,518	
Minoritario	2,777	2,704	2,746	2,938	3,120	3,304	3,486	3,655	3,655	2,704	2,700	
Aportaciones de los Fideicomitentes	2,626	2,462	2,448	2,746	2,938	3,120	3,304	3,486	3,486	2,554	2,448	
Utilidad del Ejercicio	151	242	298	192	182	184	182	169	169	150	252	
Mayoritario	59,276	61,127	63,246	65,008	66,681	68,185	69,670	71,052	71,052	60,005	62,818	
Aportaciones de los Fideicomitentes	39,240	38,742	38,226	38,226	38,226	38,226	38,226	38,226	38,226	38,834	38,226	
Resultados Acumulados	16,727	18,183	20,654	23,065	24,926	26,391	27,921	29,547	29,547	18,682	21,128	
Utilidad del Ejercicio	3,309	4,201	4,366	3,716	3,528	3,567	3,522	3,278	3,278	2,489	3,464	
Deuda Total***	7,972	9,329	10,134	10,134	10,134	10,134	10,134	10,134	10,134	8,577	10,134	
Deuda Neta	7,079	8,838	9,920	9,922	9,828	9,702	9,645	9,588	9,588	8,193	9,654	
Días por Pagar Proveedores	11.0%	12.3%	12.8%	12.5%	12.2%	12.0%	11.7%	11.5%	11.5%	11.7%	13.0%	

Fuente: HR Ratings con base en información trimestral interna del Fideicomiso. Proyecciones a partir del 4T25.

*Información Dictaminada por Deloitte.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Escenario Estrés: Estado de Resultados (Cifras en millones de pesos)

	Años Calendario								Acumulado	
	2023*	2024*	2025	2026P	2027P	2028P	2029P	2030P	3T24	3T25
Ingresos Totales	6,189	6,775	7,301	7,287	7,141	7,260	7,270	7,097	4,852	5,529
Ingresos por Rentas	4,412	4,856	5,163	5,141	4,926	4,972	4,908	4,657	3,459	3,951
Ingresos por Estacionamientos	513	536	647	558	577	595	614	634	388	477
Ingresos por Contraprestación y Mantenimiento	1,264	1,383	1,491	1,587	1,639	1,693	1,749	1,806	1,005	1,102
Gastos de Generales	2,242	2,370	2,467	2,540	2,611	2,684	2,758	2,835	1,712	1,854
Gastos de Administración	825	861	911	947	983	1,020	1,057	1,096	626	675
Gastos de Operación	1,418	1,509	1,556	1,593	1,628	1,664	1,701	1,739	1,085	1,179
UOPADA (EBITDA)	3,947	4,405	4,834	4,747	4,530	4,576	4,512	4,262	3,140	3,675
Otros Ingresos y (gastos) netos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad de Oper. después de otros ingresos (gastos)	3,947	4,405	4,834	4,747	4,530	4,576	4,512	4,262	3,140	3,675
Ingresos por Intereses	58	61	56	32	47	42	58	52	41	46
Otros Productos Financieros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses Pagados	630	630	821	871	867	867	867	867	446	600
Otros Gastos Financieros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingreso Financiero Neto	-573	-569	-765	-839	-820	-825	-808	-814	-404	-554
Resultado Cambiario	-25	52	-20	0	0	0	0	0	45	-20
Ajustes al Valor Razonable de Prop. de Inv.	119	557	616	0	0	0	0	0	-141	616
Resultado Integral de Financiamiento	-479	40	-169	-839	-820	-825	-808	-814	-500	42
Utilidad después del RIF	3,467	4,445	4,665	3,908	3,710	3,751	3,704	3,448	2,639	3,717
Participación en Asociadas	-3	-1	-1	0	0	0	0	0	-0	-1
Utilidad antes de Impuestos	3,465	4,444	4,664	3,908	3,710	3,751	3,704	3,448	2,639	3,716
Impuestos sobre la Utilidad	4	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos Causados	4	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos Diferidos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado antes de operaciones discontinuadas	3,461	4,443	4,664	3,908	3,710	3,751	3,704	3,448	2,639	3,716
Operaciones Discontinuadas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coberturas de flujo de efectivo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad Neta Consolidada	3,461	4,443	4,664	3,908	3,710	3,751	3,704	3,448	2,639	3,716
Participación minoritaria en la utilidad	151	242	298	192	182	184	182	169	150	252
Participación mayoritaria en la utilidad	3,309	4,201	4,366	3,716	3,528	3,567	3,522	3,278	2,489	3,464
Cifras UDM										
Cambio en Ventas (%)	12.3%	9.5%	7.8%	-0.2%	-2.0%	1.7%	0.1%	-2.4%	8.1%	14.2%
Factor de Ocupación	86.4%	89.3%	90.1%	91.1%	91.2%	91.0%	90.9%	90.7%	89.4%	91.2%
Superficie Bruta Arrendable (SBA) (m2)	937,823	1,042,076	1,198,753	1,585,668	1,715,268	1,715,268	1,715,268	1,715,268	1,042,002	1,198,753
NOI	4,771	5,266	5,745	5,694	5,513	5,596	5,569	5,358	5,045	5,850
Margen NOI	77.1%	77.7%	78.7%	78.1%	77.2%	77.1%	76.6%	75.5%	77.3%	78.5%
Margen EBITDA	63.8%	65.0%	66.2%	65.1%	63.4%	63.0%	62.1%	60.1%	64.5%	66.3%
Tasa Pasiva	8.1%	8.0%	7.8%	8.7%	8.6%	8.6%	8.6%	8.6%	7.5%	8.3%
Tasa Activa	3.8%	5.5%	6.4%	4.3%	3.6%	3.5%	3.5%	3.5%	5.2%	6.9%

Fuente: HR Ratings con base en información trimestral interna del Fideicomiso. Proyecciones a partir del 4T25.

*Información Dictaminada por Deloitte.

NOI = Ingresos Totales - Gastos de Operación.

EBITDA = NOI - Gastos de Administración

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

Cálculo del Pago de Distribuciones a los Fideicomitentes	2023*	2024*	2025	2026P	2027P	2028P	2029P	2030P	3T24	3T25
Utilidad Neta Consolidada	3,461	4,443	4,664	3,908	3,710	3,751	3,704	3,448	3,579	5,520
- Resultado Cambiario	25	-52	20	0	0	0	0	0	-34	12
- Ajustes al Valor Razonable de Propiedades de Inversión	119	557	616	0	0	0	0	0	-101	1,314
- Depreciación	2,415	2,484	2,620	2,714	2,777	2,837	2,894	2,948	2,461	2,586
(+) Otros	887	473	196	733	1,565	1,923	2,321	2,655	667	29
Resultado Fiscal Neto	1,839	1,823	1,643	1,926	2,498	2,837	3,131	3,155	1,853	1,661
Pago de Distribuciones del Periodo (RFN * 95%)	1,747	1,732	1,561	1,830	2,373	2,695	2,974	2,997	1,760	1,578

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.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Escenario Estrés: Flujo de Efectivo (Cifras en millones de pesos)

	2023*	2024*	2025	Años Calendario					Acumulado	
				2026P	2027P	2028P	2029P	2030P	3T24	3T25
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN										
Utilidad o Pérdida neto o antes de impuestos	3,465	4,444	4,664	3,908	3,710	3,751	3,704	3,448	2,639	3,716
Obligaciones Laborales	4	7	0	0	0	0	0	0	0	0
Ajustes al Valor Razonable de Propiedades de Inv.	-119	-557	-616	0	0	0	0	0	141	-616
Partidas sin Impacto en el Efectivo	-115	-550	-616	0	0	0	0	0	141	-616
Depreciación y Amortización	17	12	14	14	15	15	15	16	9	10
Participación en Asociados y Negocios Conjuntos	3	1	1	0	0	0	0	0	0	1
Intereses a Favor	-58	-61	-56	-32	-47	-42	-58	-52	-41	-46
Comisión por Asesoría Liquidada con Inst. de Patrimonio	675	696	379	0	0	0	0	0	514	379
Partidas Relacionadas con Actividades de Inversión	637	649	338	-17	-32	-27	-43	-37	482	345
Intereses Devengados	630	630	821	871	867	867	867	867	446	600
Comisiones y Otras Partidas	8	0	324	0	0	0	0	0	1	324
Partidas Relac. con Activ. de Financ.	639	630	1,145	871	867	867	867	867	446	925
Flujo Deri. a Resul. antes de Impuestos a la Util.	4,625	5,173	5,532	4,761	4,545	4,591	4,528	4,278	3,709	4,369
Decremento (Incremento) en Clientes	-89	-442	126	-74	-258	-40	-101	-5	-183	267
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	-10	187	64	80	52	-3	-14	-23	25	97
Incremento (Decremento) en Proveedores	-12	345	-115	50	67	55	56	59	65	-133
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	-133	3	83	61	64	66	68	71	175	-84
Capital de trabajo	-244	93	158	117	-77	78	10	101	82	148
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos Generados o Utilizados en la Operación	-244	93	158	117	-77	78	10	101	82	148
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.	4,382	5,265	5,690	4,878	4,468	4,669	4,538	4,379	3,790	4,517
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN										
Inversión en Asociadas	-222	-130	-467	0	0	0	0	0	-55	-467
Inversión en Propiedades de Inversión	-1,585	-2,781	-2,626	-2,073	-1,685	-1,640	-1,619	-1,596	-1,633	-1,876
Inversión en Maquinaria y Equipo	0	-0	0	0	0	0	0	0	0	0
Adquisición de Maquinaria y Otros	0	0	-1	-6	-6	-7	-7	-7	0	0
Intereses Cobrados	58	61	56	32	47	42	58	52	41	46
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	-1,749	-2,850	-3,040	-2,056	-1,653	-1,613	-1,576	-1,560	-1,647	-2,297
Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ.	2,633	2,416	2,649	2,823	2,816	3,055	2,961	2,819	2,143	2,220
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO										
Financiamientos Bancarios	5,015	1,500	1,600	0	0	0	1,350	0	750	800
Financiamientos Bursátiles	0	0	0	2,998	2,496	0	0	2,490	0	0
Amortización de Financiamientos Bancarios	-3,075	-150	-800	0	0	0	-1,350	0	-150	0
Amortización de Financiamientos Bursátiles	0	0	0	-2,998	-2,496	0	0	-2,490	0	0
Amortización de Arrendamientos	-8	-8	-9	-8	-8	-8	-8	-8	-6	-7
Intereses Pagados y otras partidas	-551	-1,000	-837	-871	-867	-867	-867	-867	-749	-617
Gastos, Comisiones y Otras Partidas	-14	0	-1,151	0	0	0	0	0	0	-1,151
Financiamiento "Ajeno"	1,368	342	-1,195	-871	-867	-867	-867	-867	-155	-975
Reembolso de Patrimonio y Aportaciones de Capital	-1,455	-1,307	0	0	0	0	0	0	-1,143	0
Distribución de dividendos	-1,945	-1,853	-1,731	-1,954	-1,855	-2,063	-2,037	-1,896	-1,354	-1,257
Financiamiento "Propio"	-3,400	-3,159	-1,731	-1,954	-1,855	-2,063	-2,037	-1,896	-2,497	-1,257
Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.	-2,032	-2,817	-2,926	-2,825	-2,722	-2,930	-2,904	-2,763	-2,652	-2,231
Incre.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.	601	-402	-277	-2	94	126	58	56	-508	-11
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	292	892	491	214	212	306	432	489	892	491
Efectivo y equiv. al final del Periodo	892	491	214	212	306	432	489	546	384	480
<i>Cifras UDM</i>										
Flujo Libre de Efectivo (FLE) 12m	2,627	3,525	4,120	3,040	2,087	1,965	1,555	1,390	3,736	4,433
Amortización de Deuda	3,075	150	800	2,998	2,496	0	1,350	2,490	158	9
Revolencia automática	-3,075	-150	-800	-2,998	-2,496	0	-1,350	-2,490	-158	-9
Amortización de Deuda Final	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses Netos Pagados	493	939	782	839	820	825	808	814	749	868
Servicio de la Deuda 12m	493	939	782	839	820	825	808	814	749	868
DSCR	5.3	3.8	5.3	3.6	2.5	2.4	1.9	1.7	5.0	5.1
Caja Inicial Disponible	292	892	491	214	212	306	432	489	892	491
DSCR con Caja Inicial	5.9	4.7	5.9	3.9	2.8	2.8	2.5	2.3	6.2	5.7
Deuda Neta a FLE 12m	2.7	2.5	2.4	3.3	4.7	4.9	6.2	6.9	2.2	2.2

Fuente: HR Ratings con base en información trimestral interna del Fideicomiso. Proyecciones a partir del 4T25.

*Información Dictaminada por Deloitte.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

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.

Estas métricas tienen las siguientes ponderaciones en la determinación de nuestra calificación cuantitativa preliminar:

Ponderación de Métricas

DSCR	20%
DSCR con Caja	20%
Años de Pago	40%
LTV	20%

El periodo de calificación de este informe consta de siete periodos calendario, que comprenden dos periodos históricos con información reportada y cinco periodos proyectados, cabe señalar que el primer periodo proyectado (2025) fue considerado como histórico al contar con información de tres trimestres de ese año. El periodo proyectado es el trimestre inmediatamente posterior al último periodo con información reportada. Los periodos se definen como sigue con sus respectivas ponderaciones.

Ponderación de Periodos

t-1	10%
t0	15%
t1	25%
t2	20%
t3	15%
t4	10%
t5	5%

HR Ratings crea dos escenarios de proyección: Base y Estrés. A efectos de calificación, cada escenario completo incluye los mismos dos periodos históricos, así como sus respectivos escenarios de proyección. El escenario Base tiene una ponderación del 65% y el Estrés del 35%.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

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

Metodologías utilizadas para el análisis*	Evaluación de Riesgo Corporativo, febrero de 2024
Calificación anterior	Fibra Danhos LP: HR AAA con Perspectiva Estable Fibra Danhos CP: HR+1
Fecha de última acción de calificación	18 de diciembre de 2024
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación	1T19-3T25
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 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.
Calificaciones otorgadas por otras agencias calificadoras a los presentes valores (en su caso)	n.a.

*Para más información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar www.hrratings.com/methodology/

** HR Ratings de México, S.A. de C.V. ("HR Ratings"), es una institución calificadora de valores autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) y registrada ante la Securities and Exchange Commission de los Estados Unidos de Norteamérica (SEC) como una 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 of 1934 y certificada como una Credit Rating Agency (CRA) por la European Securities and Markets Authority (ESMA) y por el Financial Conduct Authority (FCA).

La calificación antes señalada fue solicitada por la entidad, emisor o tercero distinto a la entidad o emisor y, por lo tanto, HR Ratings ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación. En nuestra página de internet www.hrratings.com se puede consultar la siguiente información: (i) El procedimiento interno para el seguimiento a nuestras calificaciones y la periodicidad de las revisiones; (ii) los criterios de esta institución calificadora para el retiro o suspensión del mantenimiento de una calificación, y (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 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.

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. Derivado de lo anterior, HR Ratings no es responsable de cualquier error u omisión en dicha información o, en caso de que esta sea incorrecta o inexacta, por los resultados obtenidos por el uso de la misma. La mayoría de las emisoras de instrumentos de deuda calificadas por HR Ratings de México, o un tercero, 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, 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 (mil a un millón dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) (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 (cinco mil a dos millones de dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) (o el equivalente en otra moneda).

Contacto con Medios
comunicaciones@hrratings.com



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS