

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 10/12/2025

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

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

ASUNTO

HR Ratings ratificó la calificación de HR AAA con Perspectiva Estable para las emisiones vigentes de Fibra Danhos

EVENTO RELEVANTE

10 de diciembre de 2025

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

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

Contactos

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

Estefanía Chávez
Analista
estefania.chavez@hrratings.com

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 10/12/2025

Alfredo Márquez
Analista Sr.
alfredo.marquez@hrratings.com

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

Las calificaciones y/u opiniones de HR Ratings de México S.A. de C.V. (HR Ratings) son opiniones con respecto a la calidad crediticia y/o 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.

MERCADO EXTERIOR