

DANHOS 26L / DANHOS 26-2L

Fideicomiso F/17416-3



**Credit
Rating
Agency**

DANHOS 26L
HR AAA
Perspectiva
Estable

DANHOS 26-2L
HR AAA
Perspectiva
Estable

Corporativos
28 de mayo de 2026
A NRSRO Rating*

2026
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 asignó la calificación de HR AAA con Perspectiva Estable para las emisiones DANHOS 26L y DANHOS 26-2L de Fibra Danhos

La asignación de la calificación para las emisiones DANHOS 26L y DANHOS 26-2L (las Emisiones) de Fibra Danhos (Danhos y/o el Fideicomiso) reflejan la calificación corporativa de largo plazo del Fideicomiso, la cual se ratificó en HR AAA con Perspectiva Estable, el 10 de diciembre de 2025. A su vez, esta última 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 2025, como resultado del crecimiento en EBITDA y un desempeño positivo en el capital de trabajo. Asimismo, observamos un incremento en ingresos en 2025, 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\$10,836m al cierre de 2025 (+16.2% respecto al 2024 y +6.9% respecto a nuestras estimaciones) y deuda neta de P\$10,344m para el mismo periodo (+17.0% respecto al periodo anterior y +5.6% en comparación con nuestras proyecciones); lo anterior fue resultado principalmente de la disposición de P\$2,050m 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 CBFÍ's. Finalmente, en cuanto a niveles de deuda, no consideramos la disposición adicional de recursos y estimamos el refinanciamiento de las dos



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

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.

A continuación, se presentan las principales características de las Emisiones, las cuales mantienen un monto de colocación objetivo de P\$1,050m de manera individual. Las Emisiones DANHOS 26L y DANHOS 26-2L serían la segunda y tercera emisión de largo plazo colocadas al amparo del Programa de Certificados Bursátiles autorizado el 20 de octubre de 2021.

Principales Características de las Emisiones

	DANHOS 26L	DANHOS 26-2L
Emisor	Fideicomiso F/17416-3	
Tipo de Valor	Certificados Bursátiles de Largo Plazo.	
Clave de Pizarra del Programa	DANHOS	
Monto Autorizado del Programa	Hasta P\$8,000m o su equivalente en UDIs, sin que el saldo insoluto del principal de los Certificados Bursátiles en circulación en cualquier momento pueda exceder el Monto Total Autorizado, o su equivalente en UDIs, según corresponda.	
Vigencia del Programa	El Programa tendrá una vigencia de 5 años contados a partir de la fecha de autorización del Programa por la Comisión.	
Número de Emisión al Amparo del Programa	Segunda Emisión	Tercera Emisión
Monto de la Emisión	Hasta P\$1,050m de Pesos.	Hasta P\$1,050m de Pesos.
Vigencia de la Emisión	La vigencia de la Emisión es de 1,820 días, equivalentes a aproximadamente a 5 años.	La vigencia de la Emisión es de 2,192 días, equivalentes a aproximadamente a 6 años.
Tasa	Tasa Fija por definir el día de la colocación.	
Amortización	Los Certificados Bursátiles serán amortizados por el Emisor a su valor nominal en un solo pago en la Fecha de Vencimiento, contra entrega del Título o de las constancias que, para tales efectos, expida Indeval.	
Garantía	Los Certificados Bursátiles son quirografarios, por lo que no cuentan con garantía específica alguna, ni se han gravado o afectado activos de la Emisora como garantía o fuente de pago de los Certificados Bursátiles.	
Destino de lo Fondos	Los recursos netos que obtendrá la Emisora como resultado de esta Emisión de Certificados Bursátiles serán destinados en su totalidad para el refinanciamiento de pasivos.	
Representante Común	Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva	

Fuente: HR Ratings con base en información de los Suplementos Preliminares de las Emisiones.

Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

- **Evolución de los Ingresos.** En cuanto a ingresos totales, Fibra Danhos reportó ingresos por P\$7,576m en 2025 (+11.8% comparado con los resultados al 2024 y +1.9% comparado con nuestro escenario base), mientras que en cifras acumuladas el Fideicomiso reportó P\$1,922m al 1T26 (+9.4% respecto al 1T25 y -4.7% en comparación con nuestro escenario base). Lo anterior fue resultado de una mayor demanda en los segmentos comercial y oficinas, así como la incorporación de las nuevas naves industriales.
- **Generación de FLE.** El Fideicomiso mostró un FLE por P\$4,541m en 2025 (vs. P\$3,525m en 2024 y P\$4,339m en nuestro escenario base), mientras que en cifras acumuladas generó un FLE de P\$1,125m al 1T26 (vs. P\$1,117m al 1T25 y P\$1,208m en nuestras proyecciones). La mayor generación de FLE en 2025 ha sido resultado del crecimiento observado en EBITDA y un desempeño positivo en el capital de trabajo.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

- **Estructura de Financiamiento.** Al 1T26, el Fideicomiso reportó una deuda total de P\$10,988m (+17.8% respecto al 1T25 y +8.4% respecto a nuestras estimaciones) y deuda neta de P\$10,643m para el mismo periodo (+18.2% respecto al periodo anterior y +14.2% en comparación con nuestras proyecciones). El incremento de la deuda responde principalmente a la disposición de una línea con BBVA por P\$2,050m.

Expectativas para Periodos Futuros

- **Crecimiento de los Ingresos.** Proyectamos ingresos totales por P\$9,748m en 2030 (vs. P\$7,576m en 2025), lo que equivale a una TMAC₂₅₋₃₀ de 5.2%. 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\$4,541m al cierre de 2025. 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 CBFIs.
- **Estructura de Financiamiento.** En cuanto a niveles de endeudamiento, estimamos que el Fideicomiso no realizará disposiciones adicionales, sin embargo, consideramos el refinanciamiento de las líneas revolventes con BBVA y las emisiones vigentes. 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 vigentes de Fibra Danhos. 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\$1,450m al cierre del 1T26.

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.



Descripción del Emisor

El Fideicomiso F/17416-3 (Danhos y/o Fibra Danhos y/o el Fideicomiso) se estableció como un fideicomiso inmobiliario el 10 de junio de 2013 por Concentradora Fibra Danhos, S.A. de C.V. (el Fideicomitente) y Banco Nacional de México. S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria (el Fiduciario y/o Banamex). Danhos se dedica a desarrollar, ser propietario, arrendar, operar y adquirir bienes inmuebles, con un enfoque especial en oficinas, centros comerciales y naves industriales, principalmente ubicados en la Ciudad de México, Estado de México y Puebla. Al 1T26 el Fideicomiso mantiene un portafolio de 18 propiedades en operación, las cuales representan una SBA de 1,201,426 metros cuadrados (m²).

Análisis de Resultados

La siguiente figura muestra una comparación de los resultados observados en cifras acumuladas al 1T26 y resultados anuales observados al 2025, contra las cifras al 1T25 y 2024 respectivamente, así como una comparación con nuestras proyecciones realizadas para Fibra Danhos en la revisión anual del 10 de diciembre de 2025.

Figura 1. Observado vs. Proyectado al 1T26 (Cifras en millones de pesos)

Concepto	Observado		Base 2025	2025 vs.		Acumulado		Base 1T26	1T26 vs.	
	2024	2025		2024	Base	1T25	1T26		1T25	Base
Ingresos	6,775	7,576	7,433	11.8%	1.9%	1,756	1,922	2,016	9.4%	-4.7%
NOI	5,266	6,175	5,877	17.3%	5.1%	1,377	1,523	1,704	10.6%	-10.7%
EBITDA	4,405	5,024	4,974	14.1%	1.0%	1,162	1,293	1,428	11.2%	-9.5%
Margen NOI	77.7%	81.5%	79.1%	378pb	244pb	78.4%	79.2%	84.5%	80pb	-529pb
Margen EBITDA	65.0%	66.3%	66.9%	129pb	-60pb	66.2%	67.3%	70.8%	108pb	-354pb
Flujo Libre de Efectivo (FLE)	3,525	4,541	4,339	28.8%	4.7%	1,117	1,125	1,208	0.8%	-6.8%
Deuda Total	9,329	10,836	10,134	16.2%	6.9%	9,330	10,988	10,134	17.8%	8.4%
Deuda Neta (DN)	8,838	10,344	9,793	17.0%	5.6%	9,002	10,643	9,322	18.2%	14.2%
Flujo Libre de Efectivo UDM	3,525	4,541	4,339	28.8%	4.7%	4,169	4,621	4,398	10.8%	5.1%
DSCR	3.8x	5.4x	5.6x	N/A	N/A	5.6x	5.4x	5.0x	N/A	N/A
DSCR con Caja inicial	4.7x	6.0x	6.2x	N/A	N/A	6.2x	5.9x	5.3x	N/A	N/A
Años de Pago (DN / FLE)	2.5	2.3	2.3	N/A	N/A	2.2	2.3	7.7	N/A	N/A

Fuente: HR Ratings con base en información del Fideicomiso y estimaciones de HR Ratings.

Fibra Danhos reportó ingresos por P\$7,576m en 2025 (+11.8% comparado con los resultados al 2024 y +1.9% comparado con nuestro escenario base), mientras que en cifras acumuladas el Fideicomiso reportó P\$1,922m al 1T26 (+9.4% respecto al 1T25 y -4.7% en comparación con nuestro escenario base). Lo anterior fue resultado de una mayor demanda en los segmentos comercial y oficinas, así como la continua demanda del segmento industrial y la incorporación de las nuevas naves: Parque Industrial Danhos Cuautitlán I y de la nave 1 de Danhos Industrial Palomas. En cuanto al portafolio del Fideicomiso, este mantiene una SBA total de 1,201,426 m² al cierre del 1T26 (vs. 1,042,240 m² al cierre del 1T25) y un factor de ocupación de 91.9% al cierre del primer trimestre de 2026 (vs. 89.7% en el mismo periodo del año anterior).



Con relación a gastos operativos y administrativos, estos incrementaron en menor medida que los ingresos, debido a eficiencias en el manejo del portafolio y apertura de nuevos inmuebles, principalmente en el segmento industrial. Lo anterior reflejó márgenes NOI y EBITDA en 2025 de 81.5% y 66.3% (vs. 77.7% y 65.0% en 2024 respectivamente), mientras que en cifras acumuladas al 1T26 reflejó márgenes de 79.2% y 67.3% (vs. 78.4% y 66.2% al 1T25 respectivamente).

Respecto a la generación de FLE, el Fideicomiso mostró un FLE por P\$4,541m en 2025 (vs. P\$3,525m en 2024 y P\$4,339m en nuestro escenario base), mientras que en cifras acumuladas generó un FLE de P\$1,125m al 1T26 (vs. P\$1,117m al 1T25 y P\$1,208m en nuestras proyecciones). La generación de FLE en 2025 fue resultado de un desempeño positivo en el capital de trabajo en comparación con 2024, principalmente por un decremento en cuentas por cobrar, lo que permitió contrarrestar el comportamiento en proveedores y otros pasivos. Sin embargo, en cifras acumuladas al 1T26, observamos mayores requerimientos en capital de trabajo, principalmente por un aumento en cuentas por cobrar y en otros activos, debido a la incorporación de nuevas naves industriales.

Al cierre del 1T26, la deuda total alcanzó P\$10,988m (vs. P\$9,330m al 1T25 y vs. P\$10,134m en nuestro escenario base), mientras que la deuda neta mostró P\$10,643m (vs. P\$9,002m al 1T25 y vs. P\$9,322m en nuestro escenario base). El crecimiento en la deuda responde principalmente a la disposición de una línea con BBVA por P\$2,050m.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Nota: Proyecciones realizadas durante la revisión anual de Fibra Danhos publicada el 10 de diciembre 2025, considerando la actualización de los anexos al 1T26 y la colocación de las Emisiones por P\$2,100m para refinanciamiento de pasivos en 2026.

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

	2023*	2024*	2025	2026P	Al Cierre					1T25	1T26
					2027P	2028P	2029P	2030P			
ACTIVOS TOTALES	72,149	75,628	80,148	81,318	84,095	86,796	89,677	92,602	76,337	81,177	
Activo Circulante	2,147	1,809	1,333	1,405	1,433	1,445	1,490	1,476	1,660	1,318	
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	892	491	492	446	485	523	570	595	329	345	
Rentas por Cobrar	584	698	526	592	547	520	484	417	507	509	
Impuestos por Recuperar	480	291	107	119	144	134	158	174	243	92	
Pagos Anticipados y Otros Activos Circulantes	191	330	208	247	257	267	278	290	581	372	
Activos no Circulantes	70,002	73,819	78,815	79,913	82,662	85,351	88,187	91,127	74,677	79,859	
Maquinaria y Equipo	23	17	11	12	12	12	12	12	16	11	
Inversiones en Asociadas	219	347	1,280	813	813	813	813	813	422	1,536	
Cuentas por Cobrar	0	191	179	189	192	196	200	204	188	175	
Propiedades de Inversión	69,726	73,227	77,292	78,846	81,592	84,277	87,109	90,045	74,017	78,087	
Activos Intangibles y Otros Activos	6	6	25	27	27	27	27	27	6	23	
Impuestos Diferidos	10	17	20	17	17	17	17	17	17	20	
Activos por Derecho de Uso	19	14	8	9	9	9	9	9	12	7	
PASIVOS TOTALES	10,096	11,798	13,490	12,935	13,063	13,183	13,309	13,423	12,022	13,888	
Pasivo Circulante	1,026	2,631	4,861	3,721	1,310	2,736	3,955	1,533	2,837	5,241	
Pasivo con Costo	0	1,350	3,800	2,496	0	1,350	2,490	0	1,350	3,950	
Cuentas por Pagar, Gastos Acumulados y Part. Relacionadas.	374	733	565	623	687	742	799	842	981	813	
Impuestos por Pagar	97	114	75	119	121	124	126	129	34	15	
Contraprestación e Intereses por Pagar	522	353	352	427	445	463	482	501	409	391	
Rentas Cobradas por Anticipado	27	73	59	52	53	54	55	56	58	64	
Pasivo por Arrendamiento de CP	6	7	9	4	4	4	4	4	5	7	
Pasivos no Circulantes	9,069	9,167	8,629	9,214	11,753	10,447	9,353	11,891	9,185	8,647	
Pasivo con Costo	7,972	7,979	7,036	7,638	10,134	8,784	7,644	10,134	7,980	7,038	
Cuentas por Pagar	0	0	484	305	305	305	305	305	0	528	
Contraprestación única	610	631	523	670	690	711	732	754	638	495	
Depósitos en Garantía de los Arrendatarios	442	510	535	558	581	605	629	655	520	540	
Pasivo por Arrendamiento de LP y Ob. Laborales	46	47	52	43	43	43	43	43	47	46	
CAPITAL CONTABLE	62,053	63,831	66,658	68,382	71,032	73,613	76,368	79,179	64,315	67,290	
Minoritario	2,777	2,704	2,864	2,981	3,241	3,523	3,823	4,130	2,681	2,893	
Aportaciones de los Fideicomitentes	2,626	2,462	2,523	2,753	2,981	3,241	3,523	3,823	2,590	2,824	
Utilidad del Ejercicio	151	242	341	228	260	281	301	307	90	69	
Mayoritario	59,276	61,127	63,794	65,401	67,791	70,090	72,545	75,050	61,635	64,396	
Aportaciones de los Fideicomitentes	39,240	38,742	38,037	38,226	38,226	38,226	38,226	38,226	38,593	37,927	
Resultados Acumulados	16,727	18,183	20,724	22,762	24,526	26,411	28,496	30,883	21,945	25,279	
Utilidad del Ejercicio	3,309	4,201	5,033	4,414	5,039	5,453	5,823	5,940	1,097	1,190	
Deuda Total**	7,972	9,329	10,836	10,134	10,134	10,134	10,134	10,134	9,330	10,988	
Deuda Neta	7,079	8,838	10,344	9,688	9,649	9,611	9,564	9,539	9,002	10,643	
Loan To Value (LTV)	11.0%	12.3%	13.5%	12.5%	12.1%	11.7%	11.3%	10.9%	12.2%	13.5%	

Fuente: HR Ratings con base en información trimestral interna del Fideicomiso. Proyecciones a partir del 2T26.

*Información Dictaminada por Deloitte.

**En la Deuda Total se incluyen los gastos por emisión de pasivo.



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

	Años Calendario								Acumulado	
	2023*	2024*	2025	2026P	2027P	2028P	2029P	2030P	1T25	1T26
Ingresos Totales	6,189	6,775	7,576	7,910	8,562	9,103	9,572	9,748	1,756	1,922
Ingresos por Rentas	4,412	4,856	5,389	5,758	6,332	6,789	7,173	7,260	1,279	1,385
Ingresos por Estacionamientos	513	536	662	559	579	601	622	645	135	159
Ingresos por Contraprestación y Mantenimiento	1,264	1,383	1,526	1,593	1,651	1,713	1,777	1,843	342	378
Gastos de Generales	2,242	2,370	2,552	2,436	2,445	2,535	2,629	2,672	594	629
Gastos de Administración	825	861	1,151	903	936	971	1,006	1,023	221	230
Gastos de Operación	1,418	1,509	1,401	1,532	1,508	1,565	1,622	1,649	379	399
UOPADA (EBITDA)	3,947	4,405	5,024	5,474	6,118	6,567	6,944	7,076	1,162	1,293
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	5,024	5,474	6,118	6,567	6,944	7,076	1,162	1,293
Ingresos por Intereses	58	61	65	38	48	34	46	38	19	13
Otros Productos Financieros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses Pagados	630	630	835	871	867	867	867	867	182	230
Otros Gastos Financieros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingreso Financiero Neto	-573	-569	-770	-833	-818	-832	-821	-829	-163	-217
Resultado Cambiario	-25	52	-22	0	0	0	0	0	-3	-2
Ajustes al Valor Razonable de Prop. de Inv.	119	557	1,148	0	0	0	0	0	192	187
Resultado Integral de Financiamiento	-479	40	356	-833	-818	-832	-821	-829	25	-32
Utilidad después del RIF	3,467	4,445	5,380	4,641	5,299	5,735	6,123	6,247	1,187	1,260
Participación en Asociadas	-3	-1	-1	0	0	0	0	0	-0	-1
Utilidad antes de Impuestos	3,465	4,444	5,380	4,641	5,299	5,735	6,123	6,247	1,187	1,260
Impuestos sobre la Utilidad	4	1	5	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos Causados	4	1	5	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	5,374	4,641	5,299	5,735	6,123	6,247	1,187	1,260
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	5,374	4,641	5,299	5,735	6,123	6,247	1,187	1,260
Participación minoritaria en la utilidad	151	242	341	228	260	281	301	307	90	69
Participación mayoritaria en la utilidad	3,309	4,201	5,033	4,414	5,039	5,453	5,823	5,940	1,097	1,190
Cifras UDM										
Cambio en Ventas (%)	12.3%	9.5%	11.8%	6.4%	8.2%	6.3%	5.2%	1.8%	10.3%	11.2%
Factor de Ocupación	86.4%	89.3%	91.5%	93.6%	94.3%	94.4%	94.5%	94.6%	89.7%	91.9%
Superficie Bruta Arrendable (SBA) (m2)	937,823	1,042,076	1,201,429	1,628,658	1,788,658	1,788,658	1,788,658	1,788,658	1,042,240	1,201,426
NOI	4,771	5,266	6,175	6,377	7,054	7,538	7,950	8,099	5,427	6,087
Margen NOI	77.1%	77.7%	81.5%	80.6%	82.4%	82.8%	83.1%	83.1%	78.0%	78.6%
Margen EBITDA	63.8%	65.0%	66.3%	69.2%	71.4%	72.1%	72.5%	72.6%	65.4%	66.6%
Tasa Pasiva	8.1%	8.0%	7.8%	8.7%	8.6%	8.6%	8.6%	8.6%	7.5%	8.9%
Tasa Activa	3.8%	5.5%	6.4%	4.2%	3.8%	3.6%	3.6%	3.6%	6.0%	5.0%

Fuente: HR Ratings con base en información trimestral interna del Fideicomiso. Proyecciones a partir del 2T26.

*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	1T25	1T26
Utilidad Neta Consolidada	3,461	4,443	5,374	4,641	5,299	5,735	6,123	6,247	4,775	5,447
- Resultado Cambiario	25	-52	22	0	0	0	0	0	-52	21
- Ajustes al Valor Razonable de Propiedades de Inversión	119	557	1,148	0	0	0	0	0	769	1,144
- Depreciación	2,415	2,484	2,624	2,715	2,801	2,898	2,993	3,092	2,516	2,659
(+) Otros	887	473	74	-10	-357	-504	-527	-500	307	26
Resultado Fiscal Neto	1,839	1,823	1,699	1,916	2,141	2,333	2,603	2,655	1,745	1,691
Pago de Distribuciones del Periodo (RFN * 95%)	1,747	1,732	1,614	1,820	2,034	2,216	2,473	2,522	1,658	1,606

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.



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

	Años Calendario								Acumulado	
	2023*	2024*	2025	2026P	2027P	2028P	2029P	2030P	1T25	1T26
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN										
Utilidad o Pérdida neto o antes de impuestos	3,465	4,444	5,380	4,641	5,299	5,735	6,123	6,247	1,187	1,260
Obligaciones Laborales	4	7	6	0	0	0	0	0	0	0
Ajustes al Valor Razonable de Propiedades de Inv.	-119	-557	-1,148	0	0	0	0	0	-192	-187
Partidas sin Impacto en el Efectivo	-115	-550	-1,143	0	0	0	0	0	-192	-187
Depreciación y Amortización	17	12	14	14	15	15	16	16	3	3
Participación en Asociados y Negocios Conjuntos	3	1	1	0	0	0	0	0	0	1
Intereses a Favor	-58	-61	-65	-38	-48	-34	-46	-38	-19	-13
Comisión por Asesoría Liquidada con Inst. de Patrimonio	675	696	741	0	0	0	0	0	126	136
Partidas Relacionadas con Actividades de Inversión	637	649	690	-23	-33	-19	-30	-21	110	127
Intereses Devengados	630	630	835	871	867	867	867	867	182	230
Comisiones y Otras Partidas	8	0	268	0	0	0	0	0	25	34
Partidas Relac. con Activ. de Financ.	639	630	1,103	871	867	867	867	867	207	264
Flujo Deri. a Resul. antes de Impuestos a la Util.	4,625	5,173	6,030	5,489	6,132	6,583	6,960	7,092	1,313	1,463
Decremento (Incremento) en Clientes	-89	-442	305	49	46	27	37	67	-58	-143
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	-10	187	127	22	-35	-1	-34	-28	-32	-44
Incremento (Decremento) en Proveedores	-12	345	-192	26	64	55	57	44	219	251
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	-133	3	-107	61	64	66	68	71	14	-24
Capital de trabajo	-244	93	133	159	138	147	127	154	143	40
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	133	159	138	147	127	154	143	40
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.	4,382	5,265	6,164	5,647	6,271	6,729	7,087	7,246	1,456	1,503
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN										
Inversión en Asociadas	-222	-130	-934	0	0	0	0	0	-75	-256
Inversión en Propiedades de Inversión	-1,585	-2,781	-2,833	-2,374	-2,749	-2,889	-2,836	-2,940	-560	-601
Inversión en Maquinaria y Equipo	0	-0	0	0	0	0	0	0	0	0
Adquisición de Maquinaria y Otros	0	0	0	-6	-6	-7	-8	-8	0	0
Intereses Cobrados	58	61	65	38	48	34	46	38	19	13
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	-1,749	-2,850	-3,702	-2,350	-2,716	-2,670	-2,806	-2,918	-616	-844
Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ.	2,633	2,416	2,462	3,297	3,555	4,059	4,281	4,328	840	659
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO										
Financiamientos Bancarios	5,015	1,500	1,500	0	0	0	1,350	0	0	950
Financiamientos Bursátiles	0	0	0	2,998	2,496	0	0	2,490	0	0
Amortización de Financiamientos Bancarios	-3,075	-150	0	0	0	0	-1,350	0	0	-800
Amortización de Financiamientos Bursátiles	0	0	0	-2,998	-2,496	0	0	-2,490	0	0
Amortización de Arrendamientos	-8	-8	-8	-8	-8	-8	-8	-8	-2	-2
Intereses Pagados y otras partidas	-551	-1,000	-900	-871	-867	-867	-867	-867	-171	-190
Gastos, Comisiones y Otras Partidas	-14	0	-1,392	0	0	0	0	0	-389	-287
Financiamiento "Ajeno"	1,368	342	-800	-871	-867	-867	-867	-867	-562	-329
Reembolso de Patrimonio y Aportaciones de Capital	-1,455	-1,307	0	0	0	0	0	0	0	0
Distribución de dividendos	-1,945	-1,853	-1,661	-2,321	-2,650	-3,154	-3,368	-3,436	-440	-477
Financiamiento "Propio"	-3,400	-3,159	-1,661	-2,321	-2,650	-3,154	-3,368	-3,436	-440	-477
Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.	-2,032	-2,817	-2,461	-3,191	-3,516	-4,021	-4,234	-4,302	-1,001	-806
Incre.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.	601	-402	1	106	39	38	47	25	-162	-147
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	292	892	491	341	446	485	523	570	491	492
Efectivo y equiv. al final del Periodo	892	491	492	446	485	523	570	595	329	345
<i>Cifras UDM</i>										
Flujo Libre de Efectivo (FLE) 12m	2,627	3,525	4,541	3,819	4,228	4,504	4,605	4,716	4,169	4,621
Amortización de Deuda	3,075	150	0	2,998	2,496	0	1,350	2,490	150	800
Revolencia automática	-3,075	-150	0	-2,998	-2,496	0	-1,350	-2,490	-150	-800
Amortización de Deuda Final	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses Netos Pagados	493	939	835	833	818	832	821	829	747	859
Servicio de la Deuda 12m	493	939	835	833	818	832	821	829	747	859
DSCR	5.3	3.8	5.4	4.6	5.2	5.4	5.6	5.7	5.6	5.4
Caja Inicial Disponible	292	892	491	341	446	485	523	570	491	492
DSCR con Caja Inicial	5.9	4.7	6.0	5.0	5.7	6.0	6.3	6.4	6.2	5.9
Deuda Neta a FLE 12m	2.7	2.5	2.3	2.5	2.3	2.1	2.1	2.0	2.2	2.3

Fuente: HR Ratings con base en información trimestral interna del Fideicomiso. Proyecciones a partir del 2T26.

*Información Dictaminada por Deloitte.

	2023*	2024*	2025	2026P	2027P	2028P	2029P	2030P	1T25	1T26
Flujo Libre de Efectivo										
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación	4,382	5,265	6,164	5,647	6,271	6,729	7,087	7,246	5,543	6,211
- Distribuciones Obligatorias por CBFIs***	1,747	1,732	1,614	1,820	2,034	2,216	2,473	2,522	1,658	1,606
- Pagos de Arrendamiento	8	8	8	8	8	8	8	8	8	9
+ Diferencia en Cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Capex de Mantenimiento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujo Libre de Efectivo	2,627	3,525	4,541	3,819	4,228	4,504	4,605	4,716	3,877	4,596

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

*** Corresponde a las distribuciones obligatorias hacia los fideicomitentes que Fibra Danhos debe realizar por tema de regulación.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Nota: Proyecciones realizadas durante la revisión anual de Fibra Danhos publicada el 10 de diciembre 2025, considerando la actualización de los anexos al 1T26 y la colocación de las Emisiones por P\$2,100m para refinanciamiento de pasivos en 2026.

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

	2023*	2024*	2025	2026P	Al Cierre				1T25	1T26
					2027P	2028P	2029P	2030P		
ACTIVOS TOTALES	72,149	75,628	80,148	80,955	82,940	84,749	86,540	88,221	76,337	81,177
Activo Circulante	2,147	1,809	1,333	1,280	1,581	1,750	1,922	2,006	1,660	1,318
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	892	491	492	212	306	432	489	546	329	345
Rentas por Cobrar	584	698	526	750	1,008	1,048	1,149	1,154	507	509
Impuestos por Recuperar	480	291	107	71	9	2	5	17	243	92
Pagos Anticipados y Otros Activos Circulantes	191	330	208	247	257	267	278	290	581	372
Activos no Circulantes	70,002	73,819	78,815	79,675	81,359	82,999	84,618	86,214	74,677	79,859
Maquinaria y Equipo	23	17	11	12	12	12	12	12	16	11
Inversiones en Asociadas	219	347	1,280	813	813	813	813	813	422	1,536
Cuentas por Cobrar	0	191	179	189	192	196	200	204	188	175
Propiedades de Inversión	69,726	73,227	77,292	78,608	80,289	81,925	83,540	85,132	74,017	78,087
Activos Intangibles y Otros Activos	6	6	25	27	27	27	27	27	6	23
Impuestos Diferidos	10	17	20	17	17	17	17	17	17	20
Activos por Derecho de Uso	19	14	8	9	9	9	9	9	12	7
PASIVOS TOTALES	10,096	11,798	13,490	13,009	13,139	13,260	13,384	13,514	12,022	13,888
Pasivo Circulante	1,026	2,631	4,861	3,795	1,386	2,813	4,031	1,623	2,837	5,241
Pasivo con Costo	0	1,350	3,800	2,496	0	1,350	2,490	0	1,350	3,950
Cuentas por Pagar, Gastos Acumulados y Part. Relacionadas.	374	733	565	697	763	818	874	933	981	813
Impuestos por Pagar	97	114	75	119	121	124	126	129	34	15
Contraprestación e Intereses por Pagar	522	353	352	427	445	463	482	501	409	391
Rentas Cobradas por Anticipado	27	73	59	52	53	54	55	56	58	64
Pasivo por Arrendamiento de CP	6	7	9	4	4	4	4	4	5	7
Pasivos no Circulantes	9,069	9,167	8,629	9,214	11,753	10,447	9,353	11,891	9,185	8,647
Pasivo con Costo	7,972	7,979	7,036	7,638	10,134	8,784	7,644	10,134	7,980	7,038
Cuentas por Pagar	0	0	484	305	305	305	305	305	0	528
Contraprestación única	610	631	523	670	690	711	732	754	638	495
Depósitos en Garantía de los Arrendatarios	442	510	535	558	581	605	629	655	520	540
Pasivo por Arrendamiento de LP y Ob. Laborales	46	47	52	43	43	43	43	43	47	46
CAPITAL CONTABLE	62,053	63,831	66,658	67,946	69,801	71,489	73,156	74,707	64,315	67,290
Minoritario	2,777	2,704	2,864	2,938	3,120	3,304	3,486	3,655	2,681	2,893
Aportaciones de los Fideicomitentes	2,626	2,462	2,523	2,746	2,938	3,120	3,304	3,486	2,590	2,824
Utilidad del Ejercicio	151	242	341	192	182	184	182	169	90	69
Mayoritario	59,276	61,127	63,794	65,008	66,681	68,185	69,670	71,052	61,635	64,396
Aportaciones de los Fideicomitentes	39,240	38,742	38,037	38,226	38,226	38,226	38,226	38,226	38,593	37,927
Resultados Acumulados	16,727	18,183	20,724	23,065	24,926	26,391	27,921	29,547	21,945	25,279
Utilidad del Ejercicio	3,309	4,201	5,033	3,716	3,528	3,567	3,522	3,278	1,097	1,190
Deuda Total**	7,972	9,329	10,836	10,134	10,134	10,134	10,134	10,134	9,330	10,988
Deuda Neta	7,079	8,838	10,344	9,922	9,828	9,702	9,645	9,588	9,002	10,643
Loan To Value (LTV)	11.0%	12.3%	13.5%	12.5%	12.2%	12.0%	11.7%	11.5%	12.2%	13.5%

Fuente: HR Ratings con base en información trimestral interna del Fideicomiso. Proyecciones a partir del 2T26.

*Información Dictaminada por Deloitte.

**En la Deuda Total se incluyen los gastos por emisión de pasivo.



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

	Años Calendario								Acumulado	
	2023*	2024*	2025	2026P	2027P	2028P	2029P	2030P	1T25	1T26
Ingresos Totales	6,189	6,775	7,576	7,287	7,141	7,260	7,270	7,097	1,756	1,922
Ingresos por Rentas	4,412	4,856	5,389	5,141	4,926	4,972	4,908	4,657	1,279	1,385
Ingresos por Estacionamientos	513	536	662	558	577	595	614	634	135	159
Ingresos por Contraprestación y Mantenimiento	1,264	1,383	1,526	1,587	1,639	1,693	1,749	1,806	342	378
Gastos de Generales	2,242	2,370	2,552	2,540	2,611	2,684	2,758	2,835	594	629
Gastos de Administración	825	861	1,151	947	983	1,020	1,057	1,096	221	230
Gastos de Operación	1,418	1,509	1,401	1,593	1,628	1,664	1,701	1,739	379	399
UOPADA (EBITDA)	3,947	4,405	5,024	4,747	4,530	4,576	4,512	4,262	1,162	1,293
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	5,024	4,747	4,530	4,576	4,512	4,262	1,162	1,293
Ingresos por Intereses	58	61	65	32	47	42	58	52	19	13
Otros Productos Financieros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses Pagados	630	630	835	871	867	867	867	867	182	230
Otros Gastos Financieros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingreso Financiero Neto	-573	-569	-770	-839	-820	-825	-808	-814	-163	-217
Resultado Cambiario	-25	52	-22	0	0	0	0	0	-3	-2
Ajustes al Valor Razonable de Prop. de Inv.	119	557	1,148	0	0	0	0	0	192	187
Resultado Integral de Financiamiento	-479	40	356	-839	-820	-825	-808	-814	25	-32
Utilidad después del RIF	3,467	4,445	5,380	3,908	3,710	3,751	3,704	3,448	1,187	1,260
Participación en Asociadas	-3	-1	-1	0	0	0	0	0	-0	-1
Utilidad antes de Impuestos	3,465	4,444	5,380	3,908	3,710	3,751	3,704	3,448	1,187	1,260
Impuestos sobre la Utilidad	4	1	5	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos Causados	4	1	5	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	5,374	3,908	3,710	3,751	3,704	3,448	1,187	1,260
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	5,374	3,908	3,710	3,751	3,704	3,448	1,187	1,260
Participación minoritaria en la utilidad	151	242	341	192	182	184	182	169	90	69
Participación mayoritaria en la utilidad	3,309	4,201	5,033	3,716	3,528	3,567	3,522	3,278	1,097	1,190
Cifras UDM										
Cambio en Ventas (%)	12.3%	9.5%	11.8%	-0.2%	-2.0%	1.7%	0.1%	-2.4%	10.3%	11.2%
Factor de Ocupación	86.4%	89.3%	91.5%	91.1%	91.2%	91.0%	90.9%	90.7%	89.7%	91.9%
Superficie Bruta Arrendable (SBA) (m2)	937,823	1,042,076	1,201,429	1,585,668	1,715,268	1,715,268	1,715,268	1,715,268	1,042,240	1,201,426
NOI	4,771	5,266	6,175	5,694	5,513	5,596	5,569	5,358	5,427	6,087
Margen NOI	77.1%	77.7%	81.5%	78.1%	77.2%	77.1%	76.6%	75.5%	78.0%	78.6%
Margen EBITDA	63.8%	65.0%	66.3%	65.1%	63.4%	63.0%	62.1%	60.1%	65.4%	66.6%
Tasa Pasiva	8.1%	8.0%	7.8%	8.7%	8.6%	8.6%	8.6%	8.6%	7.5%	8.9%
Tasa Activa	3.8%	5.5%	6.4%	4.3%	3.6%	3.5%	3.5%	3.5%	6.0%	5.0%

Fuente: HR Ratings con base en información trimestral interna del Fideicomiso. Proyecciones a partir del 2T26.

*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	1T25	1T26
Utilidad Neta Consolidada	3,461	4,443	5,374	3,908	3,710	3,751	3,704	3,448	4,775	5,447
- Resultado Cambiario	25	-52	22	0	0	0	0	0	-52	21
- Ajustes al Valor Razonable de Propiedades de Inversión	119	557	1,148	0	0	0	0	0	769	1,144
- Depreciación	2,415	2,484	2,624	2,714	2,777	2,837	2,894	2,948	2,516	2,659
(+) Otros	887	473	74	733	1,565	1,923	2,321	2,655	307	26
Resultado Fiscal Neto	1,839	1,823	1,699	1,926	2,498	2,837	3,131	3,155	1,745	1,691
Pago de Distribuciones del Periodo (RFN * 95%)	1,747	1,732	1,614	1,830	2,373	2,695	2,974	2,997	1,658	1,606

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.



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

	Años Calendario								Acumulado	
	2023*	2024*	2025	2026P	2027P	2028P	2029P	2030P	1T25	1T26
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN										
Utilidad o Pérdida neto o antes de impuestos	3,465	4,444	5,380	3,908	3,710	3,751	3,704	3,448	1,187	1,260
Obligaciones Laborales	4	7	6	0	0	0	0	0	0	0
Ajustes al Valor Razonable de Propiedades de Inv.	-119	-557	-1,148	0	0	0	0	0	-192	-187
Partidas sin Impacto en el Efectivo	-115	-550	-1,143	0	0	0	0	0	-192	-187
Depreciación y Amortización	17	12	14	14	15	15	15	16	3	3
Participación en Asociados y Negocios Conjuntos	3	1	1	0	0	0	0	0	0	1
Intereses a Favor	-58	-61	-65	-32	-47	-42	-58	-52	-19	-13
Comisión por Asesoría Liquidada con Inst. de Patrimonio	675	696	741	0	0	0	0	0	126	136
Partidas Relacionadas con Actividades de Inversión	637	649	690	-17	-32	-27	-43	-37	110	127
Intereses Devengados	630	630	835	871	867	867	867	867	182	230
Comisiones y Otras Partidas	8	0	268	0	0	0	0	0	25	34
Partidas Relac. con Activ. de Financ.	639	630	1,103	871	867	867	867	867	207	264
Flujo Deri. a Resul. antes de Impuestos a la Util.	4,625	5,173	6,030	4,761	4,545	4,591	4,528	4,278	1,313	1,463
Decremento (Incremento) en Clientes	-89	-442	305	-74	-258	-40	-101	-5	-58	-143
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	-10	187	127	80	52	-3	-14	-23	-32	-44
Incremento (Decremento) en Proveedores	-12	345	-192	50	67	55	56	59	219	251
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	-133	3	-107	61	64	66	68	71	14	-24
Capital de trabajo	-244	93	133	117	-77	78	10	101	143	40
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	133	117	-77	78	10	101	143	40
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.	4,382	5,265	6,164	4,878	4,468	4,669	4,538	4,379	1,456	1,503
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN										
Inversión en Asociadas	-222	-130	-934	0	0	0	0	0	-75	-256
Inversión en Propiedades de Inversión	-1,585	-2,781	-2,833	-2,073	-1,685	-1,640	-1,619	-1,596	-560	-601
Inversión en Maquinaria y Equipo	0	-0	0	0	0	0	0	0	0	0
Adquisición de Maquinaria y Otros	0	0	0	-6	-6	-7	-7	-7	0	0
Intereses Cobrados	58	61	65	32	47	42	58	52	19	13
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	-1,749	-2,850	-3,702	-2,056	-1,653	-1,613	-1,576	-1,560	-616	-844
Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ.	2,633	2,416	2,462	2,823	2,816	3,055	2,961	2,819	840	659
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO										
Financiamientos Bancarios	5,015	1,500	1,500	0	0	0	1,350	0	0	950
Financiamientos Bursátiles	0	0	0	2,998	2,496	0	0	2,490	0	0
Amortización de Financiamientos Bancarios	-3,075	-150	0	0	0	0	-1,350	0	0	-800
Amortización de Financiamientos Bursátiles	0	0	0	-2,998	-2,496	0	0	-2,490	0	0
Amortización de Arrendamientos	-8	-8	-8	-8	-8	-8	-8	-8	-2	-2
Intereses Pagados y otras partidas	-551	-1,000	-900	-871	-867	-867	-867	-867	-171	-190
Gastos, Comisiones y Otras Partidas	-14	0	-1,392	0	0	0	0	0	-389	-287
Financiamiento "Ajeno"	1,368	342	-800	-871	-867	-867	-867	-867	-562	-329
Reembolso de Patrimonio y Aportaciones de Capital	-1,455	-1,307	0	0	0	0	0	0	0	0
Distribución de dividendos	-1,945	-1,853	-1,661	-1,954	-1,855	-2,063	-2,037	-1,896	-440	-477
Financiamiento "Propio"	-3,400	-3,159	-1,661	-1,954	-1,855	-2,063	-2,037	-1,896	-440	-477
Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.	-2,032	-2,817	-2,461	-2,825	-2,722	-2,930	-2,904	-2,763	-1,001	-806
Incre.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.	601	-402	1	-2	94	126	58	56	-162	-147
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	292	892	491	214	212	306	432	489	491	492
Efectivo y equiv. al final del Periodo	892	491	492	212	306	432	489	546	329	345
<i>Cifras UDM</i>										
Flujo Libre de Efectivo (FLE) 12m	2,627	3,525	4,541	3,040	2,087	1,965	1,555	1,390	4,169	4,621
Amortización de Deuda	3,075	150	0	2,998	2,496	0	1,350	2,490	150	800
Revolencia automática	-3,075	-150	0	-2,998	-2,496	0	-1,350	-2,490	-150	-800
Amortización de Deuda Final	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses Netos Pagados	493	939	835	839	820	825	808	814	747	859
Servicio de la Deuda 12m	493	939	835	839	820	825	808	814	747	859
DSCR	5.3	3.8	5.4	3.6	2.5	2.4	1.9	1.7	5.6	5.4
Caja Inicial Disponible	292	892	491	214	212	306	432	489	491	492
DSCR con Caja Inicial	5.9	4.7	6.0	3.9	2.8	2.8	2.5	2.3	6.2	5.9
Deuda Neta a FLE 12m	2.7	2.5	2.3	3.3	4.7	4.9	6.2	6.9	2.2	2.3

Fuente: HR Ratings con base en información trimestral interna del Fideicomiso. Proyecciones a partir del 2T26.

*Información Dictaminada por Deloitte.

	2023*	2024*	2025	2026P	2027P	2028P	2029P	2030P	1T25	1T26
Flujo Libre de Efectivo										
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación	4,382	5,265	6,164	4,878	4,468	4,669	4,538	4,379	5,543	6,211
- Distribuciones Obligatorias por CBFIs***	1,747	1,732	1,614	1,830	2,373	2,695	2,974	2,997	1,658	1,606
- Pagos de Arrendamiento	8	8	8	8	8	8	8	8	8	9
+ Diferencia en Cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Capex de Mantenimiento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujo Libre de Efectivo	2,627	3,525	4,541	3,040	2,087	1,965	1,555	1,390	3,877	4,596

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

*** Corresponde a las distribuciones obligatorias hacia los fideicomitentes que Fibra Danhos debe realizar por tema de regulación.



@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	Inicial
Fecha de última acción de calificación	Inicial
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación	1T19-1T26
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	Información financiera trimestral reportada a la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) e Información anual auditada 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)	'AAA(mex)' asignada por Fitch Ratings el 28 de mayo de 2026.

*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 certificada como una Credit Rating Agency (CRA) por la European Securities and Markets Authority (ESMA) y por el Financial Conduct Authority (FCA). HR Ratings LLC se encuentra 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 de 1934 ("HR Ratings").

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

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, 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 calificadora 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

