



**11 DE DICIEMBRE, 2025**

**DANHOS**

# **HR RATIFICÓ SU CALIFICACIÓN**

**CONCENTRADORA FIBRA DANHOS, S.A. DE C.V.  
BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO  
FINANCIERO BANAMEX, COMO FIDUCIARIO**

**EVENTO RELEVANTE**

Visítanos en: [www.indexity.mx](http://www.indexity.mx)

# FIBRA DANHOS, S.A. DE C.V.

## HR RATIFICÓ SU CALIFICACIÓN



Calificación de HR Ratings: HR AAA / Estable

11 de diciembre de 2025

FIBRA DANHOS ES UN FIDEICOMISO MEXICANO CONSTITUIDO PRINCIPALMENTE PARA DESARROLLAR, SER PROPIETARIOS DE, ARRENDAR, OPERAR Y ADQUIRIR ACTIVOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, DE OFICINAS, DE USOS MIXTOS, NAVES INDUSTRIALES Y HOTELES, TODOS ICÓNICOS Y DE CALIDAD PREMIER. EL PORTAFOLIO DE FIBRA DANHOS CONSTA CON INMUEBLES UBICADOS EN LA ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MÉXICO, LA ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE PUEBLA Y QUINTANA ROO ESPECIALIZADO EN EL DESARROLLO, ARRENDAMIENTO Y ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMUEBLES INDUSTRIALES.

### Evento Relevante (Fuente: EMISNET)

#### 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 MXN\$10,134m al cierre del 3T25 (+18.2% respecto al 3T24 y nuestras estimaciones) y deuda neta de MXN\$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 MXN\$1,350m de su línea de crédito revolving 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.

En dic'25 HR Ratings ratificó la calificación de HR AAA con Perspectiva Estable y de HR+1 para Fibra Danhos.

### Calificación de HR Ratings HR AAA / ESTABLE

La ratificación de las calificaciones para Fibra Danhos 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.

### Ingresos

#### MAYOR DEMANDA

En cuanto a ingresos totales, Fibra Danhos reportó MXN\$6,775m en 2024 (vs. MXN\$6,189m en 2023 y MXN\$6,565m en su escenario base), mientras que en cifras acumuladas el Fideicomiso reportó MXN\$5,529m al 3T25 (vs. MXN\$4,852m al 3T24 y MXN\$5,430m en su 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

#### APOYADO POR EBITDA

El Fideicomiso generó MXN\$3,525m en 2024 (vs. MXN\$2,627m en 2023 y MXN\$3,646m en su escenario base), mientras que en cifras acumuladas al 3T25 observan un FLE de MXN\$3,403m (vs. MXN\$2,945m al 3T24 y MXN\$2,517m en sus proyecciones). Lo anterior ha sido resultado del crecimiento observado en EBITDA y un desempeño positivo en el capital de trabajo.

### Estructura de Financiamiento

#### MXN\$10,134 MILLONES

Al 3T25, el Fideicomiso reportó una deuda total de MXN\$10,134m comparada con MXN\$8,577m al 3T24 y en sus estimaciones. Por su parte, observa deuda neta de MXN\$9,564m comparado con MXN\$8,193m al 3T24 y MXN\$8,250m en sus estimaciones. El incremento de la deuda responde principalmente a la disposición de una línea con BBVA por MXN\$1,350m.

### Beneficio por

#### REFINANCIAMIENTO

Dentro de sus estimaciones para el Fideicomiso incorpora 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

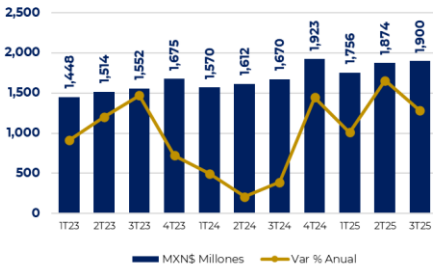
La calificación considera la fortaleza de la línea de crédito comprometida por hasta MXN\$3,500m con BBVA, la cual tiene un monto disponible de MXN\$2,150m al cierre del 3T25.

### Riesgos

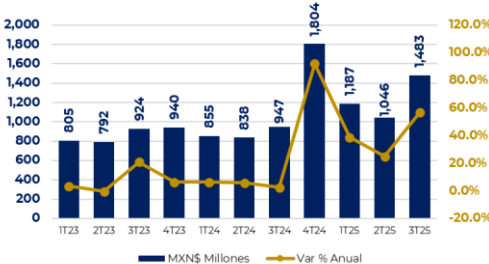
#### ENDEUDAMIENTO

- 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.

### Ingresos Netos



### Utilidad Neta



# FIBRA DANHOS, S.A. DE C.V.

## HR RATIFICÓ SU CALIFICACIÓN



Calificación de HR Ratings: HR AAA / Estable

11 de diciembre de 2025

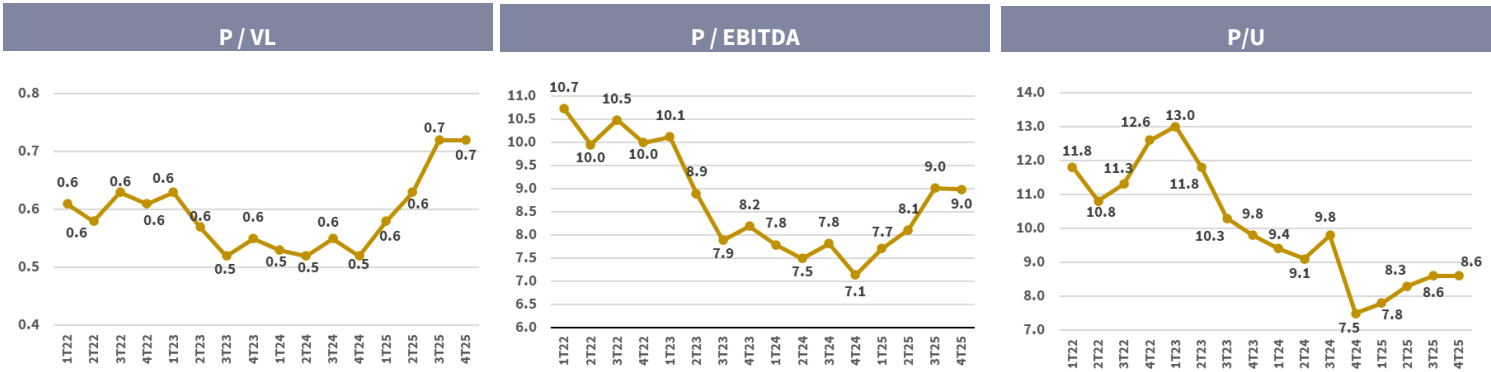
### Desempeño con la BMV

	Precio	Cap. Bursátil (MXN\$ Mill)	P/U	P/VL	P/EBITDA	UPA	ROE	Bursatilización Participación 1Y %	Dividend Yield 12M	Correlación	Beta
DANHOS13	28.11	44,962,829	8.60	0.70	9.00	3.26	8.40	100.00	6.40	0.41	0.55



Fuente: hubinfo

### INDICADORES DE MERCADO DE LA EMISORA AL CIERRE



Visítanos en: [www.indexity.mx](http://www.indexity.mx)

## Disclaimer:

El presente documento y la información que se señala en el mismo emana de fuentes públicas por lo que se emite únicamente para fines informativos y no constituye una recomendación de inversión. Todas las personas que tengan acceso al mismo, deberán remitirse y leer el prospecto de información al público inversionista, el folleto informativo, los documentos clave de inversión, o cualquier otra información o documentación de carácter público para conocer, de manera enunciativa mas no limitativa, todas las características de los valores, la emisión, los factores de riesgo del mismo, o de la emisora o valores correspondientes. Asimismo, la información contenida en este documento es indicativa y no necesariamente exhaustiva, aunque refleja la postura u opinión de Indexity, S.A. de C.V., misma que se emite con carácter personal y no así en representación de cualquier asociación gremial, entidad o institución financiera.

Se advierte que las opiniones resultantes en el contenido de presente documento derivaron de un proceso analítico, utilizando información pública del desempeño financiero de la (s) compañías y/o valores colocados y/o registrados en alguna bolsa de valores o en algún instituto para el depósito de valores o sociedad que haga dichas funciones, por lo que, deben ser entendidas como una manifestación de una opinión individual e independiente, sin perjuicio de lo anterior, Indexity, S.A. de C.V. se reserva el derecho de cambiar su opinión en cualquier momento sin asumir responsabilidad alguna al respecto.

En caso de que en este documento se utilicen vocablos tales como "intenta", "anticipa", "cree", "considera", "podría", "estima", "espera", "pronostica", "pretende", "puede", "planea", "potencial", "predice", "busca", "debería", "será" así como, expresiones similares u homólogas tendrán el único propósito de identificar las mencionadas estimaciones futuras, por lo que, Indexity, S.A. de C.V., no asumen obligación de actualizar estimaciones futuras. Es de advertir que, las proyecciones han sido preparadas y tienen un propósito meramente ilustrativo e informativo, y no constituyen un pronóstico de cualquier índole.

Nuestra información emplea, de manera enunciativa más no limitativa datos: públicos, históricos, financieros, contables, sectoriales, tendencias, capacidad de administración, eventos relevantes, entre otros, que ayudan al conocimiento de la compañía/emisión/estructura, de que se trate, así como los elementos que intervienen en el comportamiento del instrumento cotizado y/o registrado en alguna bolsa de valores o cualquier otra entidad y difundidos por medios masivos de comunicación incluidos los referentes a la red mundial (Internet), sin exigencia de comprobación.

Todas nuestras opiniones y comentarios, se basan única y exclusivamente en las características de la entidad y/o emisora, estructura, emisión y/u operación, que se trate, con independencia de cualquier actividad de negocio diferente a la presentada o informada públicamente de la emisora o sus accionistas.

La información y/u opiniones emitidas y publicadas no constituyen recomendaciones para invertir, comprar, vender, mantener algún instrumento de inversión, definir una estrategia de inversión, legal o fiscal o suscribir ninguna clase de valores o bien para la realización de operaciones específicas, asimismo, no implica por ningún motivo la certificación sobre la bondad del valor (es) o la solvencia del emisor (es) así como tampoco para llevar a cabo ningún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con nuestro proceso de análisis, derivado de algún evento conocido públicamente. En consecuencia, el inversionista o la persona que tenga acceso al presente documento deberá adoptar sus propias decisiones de inversión sujeto a su perfil de inversión o de riesgo, teniendo en cuenta dichas circunstancias y

procurando obtener el asesoramiento específico y especializado de personas autorizadas para tales fines, sin responsabilidad alguna para Indexity, S.A. de C.V.

El análisis, opiniones y publicaciones que se presentan están basadas y construidas con fuentes originales u originarias del emisor y, en su caso, de las autoridades supervisoras, que se consideran fieles, confiables y actuales. Sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la certeza, temporalidad, exactitud o totalidad de cualquier información, por lo que Indexity, S.A. de C.V. no es responsable por errores u omisiones de los resultados obtenidos de dicha información.

Es necesario señalar que, Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de cualquier cambio, actualización o información adicional posterior a la fecha de publicación del presente documento. Este material proporciona información con un panorama general, por lo que, Indexity, S.A. de C.V. no tendrá responsabilidad alguna, por las decisiones de inversión en que pudiera incurrir el inversionista o persona que tenga acceso a este documento, derivado de la lectura o análisis del presente documento, de tal manera que, Indexity, S.A. de C.V. no responderá por ningún tipo de daño(s) y/o perjuicio(s).

El presente documento podrá ser publicado o distribuido a través de cualquier medio de comunicación electrónica o convencional. En consecuencia, la información contenida no será información confidencial, y estará disponible a todo posible inversionista(s) o persona(s) en igualdad de condiciones. La información que se incluye en esta presentación ha sido obtenida de fuentes públicas y que se consideran confiables, por lo cual Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de la validez, puntualidad, integridad o veracidad para cualquier propósito. Derivado de lo anterior, la presentación no se deberá entender como recomendación alguna, ya sea expresa o tácita, ni garantiza o sugiere que el inversionista se deberá basar en la exactitud, integridad o precisión de la información o las opiniones aquí contenidas.

El presente documento tiene como finalidad promover la inclusión y educación financiera, mediante un análisis serio a través del conocimiento de las empresas o valores analizados.

Para la distribución o divulgación del presente documento, bastará que se mencione la fuente y como autor del mismo a Indexity, S.A. de C.V., así como que el mismo, no implica una oferta, recomendación de inversión o estrategia fiscal, en caso de que alguna persona lo utilice o distribuya para fines distintos a los señalados, será responsable de los daños y perjuicios que se le lleguen a ocasionar a Indexity, S.A. de C.V., así como a sus accionistas, asociados, afiliados (en cualquiera de sus modalidades), consejeros, administradores, directivos, representantes legales, asesores, y demás empleados, dependientes y factores.