

TRIMESTRAL

FIBRAS

DANHOS13 MM

PRECIO

(MXN, al 21/10/2021)

P\$23.49

FLOAT

~42.3%

BETA (3yr, vs. Mexbol)

0.816

VALOR DE MERCADO (MXN MN)

34,458.2

BURSATILIDAD (PROM. MXN MN)

17.3

Resultados 3T21

Menor impacto por apoyos – Los ingresos registraron un aumento de 8.6% a/a y de 1.8% t/t, viéndose beneficiados por un menor impacto por apoyos a clientes respecto a lo observado hace un año, por el impacto de la pandemia.

Recuperación en afluencia – En 3T21 la afluencia aumentó 49.3% a/a, ubicándose en 18,422,577 aunque aún se encuentra un 40.6% por debajo de la afluencia de 2019.

Disminuye ocupación – La tasa de ocupación total se ubicó en 85.5% desde el nivel de 89.6% registrado en 3T20; sin embargo, la ocupación se mantuvo estable respecto a 2T21. La ocupación comercial se ubicó en 91.3% y en oficinas fue de 72.0%.

Aumenta distribución – La distribución del trimestre será de P\$0.52 por CBFi, lo cual representa un aumento de 30.0% a/a. El año pasado Danhos redujo las distribuciones, debido a la incertidumbre generada por la pandemia. El rendimiento de la distribución al último precio es de 2.1%.



Fuente: Refinitiv

Cifras	3T21	3T20	Dif. %
Ingresos	1,199	1,104	8.63
NOI	969	890	8.88
FFO	699	624	12.0
AFFO	870	675	28.9
Distribución (MXN/CBFi)	0.52	0.40	30.0
Márgenes de rentabilidad (%)			Dif. pb
Mgn. NOI (%)	80.8	80.6	18.9
Mgn. FFO (%)	58.3	56.5	178
Pay out (%)	87.7	87.0	0.73

Datos en millones de MXN a menos que se exprese lo contrario. Datos pueden no sumar debido a redondeo.

Fuente: Análisis BX+ y reporte trimestral de la compañía.

Múltiplos	2018	2019	2020	UDM
P/FFO	10.7 x	11.8 x	13.6 x	13.0 x
P/NAV	0.6 x	0.7 x	0.6 x	0.6 x
Cap rate implícito	10.7%	9.9%	9.2%	9.4%

Resultados	2018	2019	2020	UDM
Ingresos	5,153	5,794	4,642	4,644
NOI	4,152	4,701	3,733	3,745
Margen NOI (%)	80.6%	81.1%	80.4%	80.6%
FFO	3,171	3,562	2,628	2,653
FFO por CBFi	2.2	2.4	1.8	1.8
Distribución por CBFi	2.40	2.48	1.0	2.0
Dividend Yield	10.3%	8.7%	4.1%	8.6%
Apalancamiento (LTV)	10.3%	8.9%	8.7%	8.5%

Cifras en millones de pesos a menos que se indique lo contrario
Fuente: Análisis BX+ y reporte trimestral de la compañía.

Menor impacto por apoyos a arrendatarios – Los apoyos a clientes por la pandemia, que se registran en forma de notas por cobrar y reservas, vieron una disminución 62.7% y 91.8% a/a, respectivamente. Lo anterior contribuyó al incremento de 8.6% a/a en ingresos. Los ingresos pre descuentos disminuyeron 5.3% a/a.

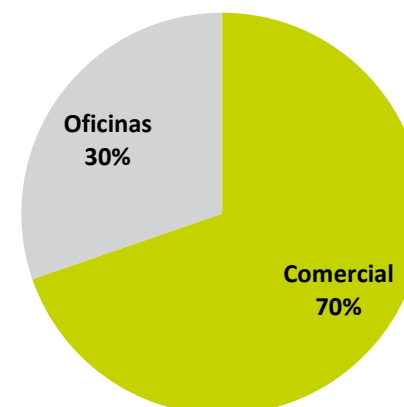
Recuperación en afluencia – La afluencia en propiedades totales incrementó 49.3% a/a mientras que en mismas propiedades el aumento fue de 52.5% a/a. Los niveles de afluencia aún se encuentran por debajo de 2019, aunque se espera que hacia adelante podrían seguir mejorando, ante las menores limitaciones a la movilidad. En ese sentido, El 18 de octubre, la CDMX, EdoMex y la Ciudad de Puebla pasaron a semáforo verde.

Segmento comercial estable – La ocupación en el segmento comercial fue de 91.3%, prácticamente en el mismo nivel que al cierre de 2T21 y también estable respecto a 3T20. Los ingresos por renta variable incrementaron 251.6% a/a, gracias a los mayores aforos en centros comerciales, que beneficia ingresos tales como los estacionamientos.

Oficinas mantiene baja ocupación – La ocupación sigue disminuyendo aunque en menor medida que en trimestres previos. La tasa de ocupación ha evolucionado de la siguiente forma: 2T20/86.4%; 3T20/84.7%; 4T20/74.5%; 1T21/72.8%, 2T21/72.3% y 3T21 en 72.0%. Aunque el ritmo de la caída disminuyó, el panorama de corto plazo para oficinas aún luce complicado. Para el 2022 expiran 22 contratos, con un área bruta rentable de 52,406 m2, que equivale al 27.8% del área bruta rentable del segmento.

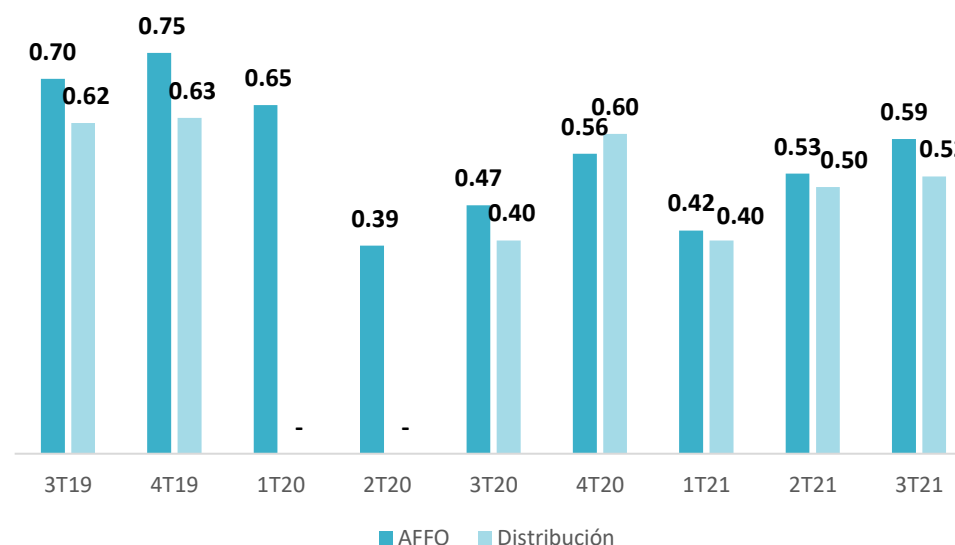
Recuperación – Los números de Danhos muestran una recuperación en la comparación anual y también de forma secuencial, ante caídas menos severas en la tasa de ocupación y menores apoyos a arrendatarios. Esperamos que hacia adelante la recuperación en el segmento comercial se mantenga, aunque de forma más paulatina, mientras que oficinas seguiría presionado.

Área Bruta Rentable (ABR) por Segmento



Fuente: Reportes de la compañía.

AFFO y Distribución por CBFI (MXN)



Fuente: Reportes de la compañía.



REVELACIÓN DE INFORMACIÓN DE REPORTES DE ANÁLISIS DE **CASA DE BOLSA VE POR MÁS, S.A. DE C.V., GRUPO FINANCIERO VE POR MÁS**, destinado a los clientes de CONFORME AL ARTÍCULO 47 DE LAS Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades financieras y demás personas que proporcionen servicios de inversión (las "Disposiciones").

Juan F. Rich Rena, Marisol Huerta Mondragón, Eduardo Lopez Ponce, Elisa Alejandra Vargas Añorve, Alejandro Javier Saldaña Brito, Angel Ignacio Ivan Huerta Monzalvo y Gustavo Hernández Ocadiz, analistas responsables de la elaboración de este Reporte están disponibles en, www.vepormas.com, el cual refleja exclusivamente el punto de vista de los Analistas quienes únicamente han recibido remuneraciones por parte de BX+ por los servicios prestados en beneficio de la clientela de BX+. La remuneración variable o extraordinaria que han percibido está determinada en función de la rentabilidad de Grupo Financiero BX+ y el desempeño individual de cada Analista.

El presente documento fue preparado para (uso interno/uso personalizado) como parte de los servicios asesorados y de Análisis con los que se da seguimiento a esta Emisora, bajo ningún motivo podrá considerarse como una opinión objetiva sobre la Emisora ni tampoco como una recomendación generalizada, por lo que su reproducción o reenvío a un tercero que no pueda acreditar su recepción directamente por parte de Casa de Bolsa Ve Por Más, S.A. de C.V. libera a ésta de cualquier responsabilidad derivada de su utilización para toma de decisiones de inversión.

Las Empresas de Grupo Financiero Ve por Más no mantienen inversiones arriba del 1% del valor de su portafolio de inversión al cierre de los últimos tres meses, en instrumentos objeto de las recomendaciones. Los analistas que cubren las emisoras recomendadas es posible que mantengan en su portafolio de inversión, la emisora recomendada. Conservando la posición un plazo de por lo menos 3 meses. Ningún Consejero, Director General o Directivo de las Empresas de Grupo Financiero, fungen con algún cargo en las emisoras que son objeto de las recomendaciones.

Casa de Bolsa Ve por Más, S.A. de C.V. y Banco ve por Más, S.A., Institución de Banca Múltiple, brinda servicios de inversión asesorados y no asesorados a sus clientes personas físicas y corporativas en México y en el extranjero. Es posible que a través de su área de Finanzas Corporativas, Cuentas Especiales, Administración de Portafolios u otras le preste o en el futuro le llegue a prestar algún servicio a las sociedades Emisoras que sean objeto de nuestros reportes. En estos supuestos las entidades que conforman Grupo Financiero Ve Por Más reciben contraprestaciones por parte de dichas sociedades por sus servicios antes referidos. La información contenida en el presente reporte ha sido obtenida de fuentes que consideramos fidedignas, aún en el caso de estimaciones, pero no es posible realizar manifestación alguna sobre su precisión o integridad. La información y en su caso las estimaciones formuladas, son vigentes a la fecha de su emisión, están sujetas a modificaciones que en su caso y en cumplimiento a la normatividad vigente señalarán su antecedente inmediato que implique un cambio. Las entidades que conforman Grupo Financiero Ve por Más, no se comprometen, salvo lo dispuesto en las "Disposiciones" en términos de serializar los reportes, a realizar compulsas o versiones actualizadas respecto del contenido de este documento.

Toda vez que este documento se formula como una recomendación generalizada o personalizada para los destinatarios específicamente señalados en el documento, no podrá ser reproducido, citado, divulgado, utilizado, ni reproducido parcial o totalmente aún con fines académicos o de medios de comunicación, sin previa autorización escrita por parte de alguna entidad de las que conforman Grupo Financiero Ve por Más.

Grupo Financiero Ve por Más

Paseo de la Reforma 243 piso 20, Col. Cuauhtémoc, 06500, CDMX Teléfonos 55 1102 1800

y del Interior sin costo 800 837 676 27

DIRECCIÓN ANÁLISIS Y ESTRATEGIA

Director de Análisis y Estrategia

Juan F. Rich Rena	55 56251500 x 31465	jrich@vepormas.com
-------------------	---------------------	--------------------

ANÁLISIS BURSÁTIL

Analista Consumo / Minoristas

Marisol Huerta M.	55 56251500 x 31514	mhuerta@vepormas.com
-------------------	---------------------	----------------------

Analista Financieras / Fibras

Eduardo Lopez P.	55 56251500 x 31453	elopezp@vepormas.com
------------------	---------------------	----------------------

Analista Industriales

Elisa A. Vargas A.	55 56251500 x 31508	evargas@vepormas.com
--------------------	---------------------	----------------------

Analista Proyectos y Procesos Bursátiles y Mercado

Gustavo Hernández O.	55 56251500 x 31709	ghernandez@vepormas.com
----------------------	---------------------	-------------------------

ESTRATEGIA ECONÓMICA

Subdirector de Análisis Económico

Alejandro J. Saldaña B.	55 56251500 x 31767	asaldana@vepormas.com
-------------------------	---------------------	-----------------------

Analista Económico

Angel Iván I. Huerta M.	55 56251500 x 31725	ahuerta@vepormas.com
-------------------------	---------------------	----------------------

COMUNICACIÓN Y RELACIONES PÚBLICAS

Director de Comunicación y Relaciones Públicas

Adolfo Ruiz G.	55 11021800 x 32056	aruiz@vepormas.com
----------------	---------------------	--------------------

DIRECCIÓN GRUPO FINANCIERO VE POR MÁS, S.A. DE C.V.

Director de Tesorería y Relación con Inversionistas

Javier Torroella de C.	55 56251500 x 31603	jtorroella@vepormas.com
------------------------	---------------------	-------------------------

Director Promoción Bursátil Centro – Sur

Manuel A. Ardines P.	55 56251500 x 31675	mardines@vepormas.com
----------------------	---------------------	-----------------------

Director Promoción Bursátil Norte

Lidia Gonzalez L.	81 83180300 x 37314	ligonzalez@vepormas.com
-------------------	---------------------	-------------------------