

## TRIMESTRAL

## FIBRAS

## DANHOS13 MM

### PRECIO

(MXN, al 20/10/2022)

P\$24.23

### FLOAT

~42.3%

BETA (3yr, vs. Mexbol)

0.797

VALOR DE MERCADO (MXN MN)

36,430

BURSATILIDAD (PROM. MXN MN)

11.8

## Resultados 3T22

**Persiste recuperación en ingresos** – Los ingresos registraron un aumento de 12.5% a/a, viéndose impulsados por la tendencia de recuperación en centros comerciales, así como la menor necesidad de apoyos a inquilinos

**Mayor afluencia** – En 3T22 la afluencia en las propiedades de Danhos aumentó 31.6% a/a, ubicándose en 24,252,809.

**Ocupación estable** – La tasa de ocupación total se ubicó 85.6%, estable respecto a 3T21 donde fue de 85.5%, aunque aún por debajo de 3T20, cuando se ubicaba en 89.6%.

**Crecimiento en flujo** – El FFO aumentó 11.9% a/a y el AFFO creció 12.6% a/a.

**Rendimiento por distribución atractivo** – La distribución del trimestre será de P\$0.60 por CBFi, lo cual representa un crecimiento de 15.4% a/a. El rendimiento de la distribución al último precio es de 2.5%.



Fuente: Refinitiv

|                         | 3T22    | 3T21  | Dif % |
|-------------------------|---------|-------|-------|
| Ingresos                | 1,349   | 1,199 | 12.5  |
| NOI                     | 1,068   | 969   | 10.2  |
| FFO                     | 782     | 699   | 11.9  |
| AFFO                    | 980     | 870   | 12.6  |
| Distribución (MXN/CBFi) | 0.60    | 0.52  | 15.4  |
|                         | Dif pb. |       |       |
| Mgn. NOI (%)            | 79.2    | 80.8  | -167  |
| Mgn. FFO (%)            | 58.0    | 58.3  | -34.0 |
| Payout (%)              | 91.8%   | 95.2% | -340  |

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   | 2021   | UDM    |
|--------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| P/FFO              | 11.0 x | 12.1 x | 13.9 x | 12.6 x | 11.6 x |
| P/NAV              | 0.6 x  | 0.8 x  | 0.6 x  | 0.6 x  | 0.6 x  |
| Cap rate implícito | 10.4%  | 9.7%   | 9.0%   | 9.6%   | 10.0%  |

| Resultados (MXN mill) | 2018  | 2019  | 2020  | 2021  | UDM   |
|-----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Ingresos              | 5,153 | 5,794 | 4,642 | 4,766 | 5,353 |
| NOI                   | 4,152 | 4,701 | 3,733 | 3,838 | 4,247 |
| Margen NOI (%)        | 80.6  | 81.1  | 80.4  | 80.5  | 79.3  |
| FFO                   | 3,171 | 3,562 | 2,628 | 2,748 | 3,138 |
| FFO por CBFi          | 2.1   | 2.4   | 1.7   | 1.8   | 2.1   |
| Distribución por CBFi | 2.40  | 2.48  | 1.0   | 2.0   | 2.4   |
| Dividend Yield        | 10.3% | 8.7%  | 4.1%  | 8.7%  | 9.7%  |
| Apalancamiento (LTV)  | 10.3% | 8.9%  | 8.7%  | 8.7%  | 8.8%  |

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

Eduardo López Ponce

[elopezp@vepormas.com](mailto:elopezp@vepormas.com)

(55) 5625 – 1500 ext. 31453

**La afluencia sigue al alza** – Los ingresos de Danhos crecieron un 12.5% a/a, gracias principalmente a la recuperación que se observa en el segmento comercial.

**Estabilidad en indicadores operativos** – La tasa de ocupación a nivel consolidado se ubicó en 85.6%, estable respecto al nivel de hace un año. La renta fija promedio mensual también mantuvo estabilidad, al ubicarse en P\$412.4, un aumento de 0.8% a/a.

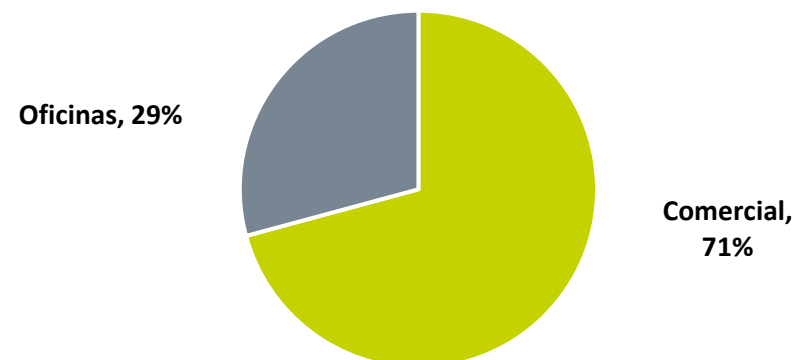
**Segmento Comercial** – La ocupación en el segmento comercial fue de 90.8%, registrando una disminución respecto al 91.3% observado en 3T21. Los ingresos se han beneficiado de la mayor afluencia centros comerciales y la recuperación en ingresos como estacionamientos, que crecieron 33.7% a/a y mantenimiento, publicidad y otros, con un aumento de 15.5% a/a.

**Crecimiento en Flujo** – El ingreso neto operativo aumentó 10.2% a/a, por lo que se observó una contracción en margen NOI de 167 pb, debido al aumento en gastos de 22.3% a/a, principalmente por el mayor gasto en mantenimiento, operación y publicidad. El FFO creció 11.9% a/a, y el AFFO aumentó 12.6% a/a.

**Mejora secuencial en ocupación de oficinas, aunque permanece baja** – La tasa de ocupación en el segmento ha evolucionado y aunque se observa una tendencia de regreso gradual a las oficinas, esperamos que en el mediano plazo este segmento siga registrando ocupaciones bajas y disminuciones en niveles de renta.

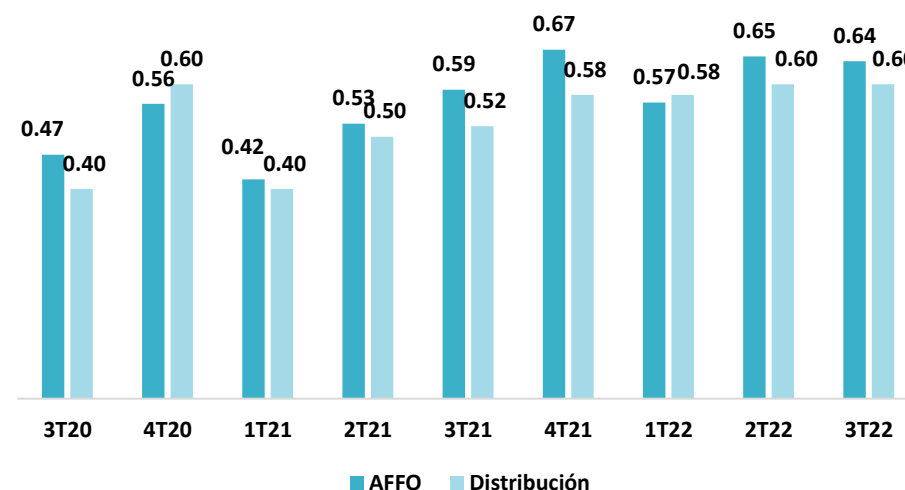
**Dividend yield atractivo** – La distribución trimestral será de P\$0.60 por CBFI, que representa uno de los rendimientos más atractivos del segmento de Fibras, al ubicarse en 2.5% o 10.0% si lo vemos anualizado. La fecha de pago de esta distribución será el 09 de noviembre de 2022.

## Área Bruta Rentable 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 Ocádiz, analistas responsables de la elaboración de este Reporte están disponibles en, [www.vepormas.com](http://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 |
|-------------------|---------------------|-------------------------|