

TRIMESTRAL

FIBRAS

DANHOS13 MM

PRECIO

(MXN, al 20/07/2023)

P\$21.75

FLOAT

~42.3%

BETA (3yr, vs. Mexbol)

0.624

VALOR DE MERCADO (MXN MN)

32,700.8

BURSATILIDAD (PROM. MXN MN)

19.6

Resultados 2T23

Crecimiento en ingresos – En 2T23 los ingresos registraron un aumento de 13.2% a/a, gracias a la mayor afluencia en las propiedades, un incremento en el ABR y aumentos en renta promedio.

Mayor afluencia – En 2T23 la afluencia en las propiedades de Danhos aumentó 26.7% a/a.

Ocupación estable, crece ABR – La tasa de ocupación total se ubicó 85.9%, nivel ligeramente superior al 85.5% registrado en el 2T22. Por su parte, el Área Bruta Rentable (ABR) se ubicó en 982.5 mil metros cuadrados, lo que representa un aumento de 9.9% a/a, principalmente por la incorporación de Parque Tepeyac al portafolio.

Rendimiento por distribución atractivo – La distribución del trimestre será de P\$0.60 por CBFI, lo cual representa un rendimiento al último precio de 2.8%.



Fuente: Refinitiv

	2T23	2T22	Dif %
Ingresos	1,514	1,338	13.2
NOI	1,162	1,057	10.0
FFO	810	783	3.44
AFFO	959	982	-2.34
Distribución (MXN/CBFI)	0.60	0.60	0.0
	Dif pb.		
Mgn. NOI (%)	76.7	79.0	-222
Mgn. FFO (%)	53.5	58.5	-503
Payout (%)	97.1%	91.8%	5.3%

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	2019	2020	2021	2022	UDM
P/FFO	12.1 x	13.9 x	12.6 x	11.1 x	10.3 x
P/NAV	0.8 x	0.6 x	0.6 x	0.6 x	0.6 x
Cap rate implícito	9.7%	9.0%	9.6%	10.6%	11.4%

Resultados (MXN mill)	2019	2020	2021	2022	UDM
Ingresos	5,794	4,642	4,766	5,513	5,835
NOI	4,701	3,733	3,838	4,322	4,510
Margen NOI (%)	81.1	80.4%	80.5%	78.4%	77.3%
FFO	3,562	2,628	2,748	3,160	3,165
FFO por CBFI	2.4	1.7	1.8	2.1	2.1
Distribución por CBFI	2.48	1.0	2.0	2.40	2.4
Dividend Yield	8.7%	4.1%	8.7%	10.3%	11.1%
Apalancamiento (LTV)	8.9%	8.7%	8.7%	9.0%	10.7%

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

Eduardo López Ponce
elopezp@vepormas.com
(55) 5625 – 1500 ext. 31453

Crecimiento en ABR – Al 2T23 Danhos cerró con un portafolio operativo de 982.5 mil metros cuadrados, un crecimiento de 9.9% a/a, que se explicarían en buena medida por el inicio en operaciones de Parque Tepeyac.

Indicadores operativos – La tasa de ocupación a nivel consolidado se ubicó en 85.9% vs 85.5% en 2T22. La renta fija promedio por m2 aumentó 11.5% a/a. El *Lease Spread* del portafolio en operación fue de 6.2%.

Segmento Comercial – La ocupación en el segmento comercial fue de 91.3%, nivel en línea con lo observado en 2T22. Parque Tepeyac, en donde Danhos mantiene una participación de 50%, fue inaugurado el 10 de noviembre de 2022. De acuerdo con la compañía, la propiedad se encuentra en fase de estabilización.

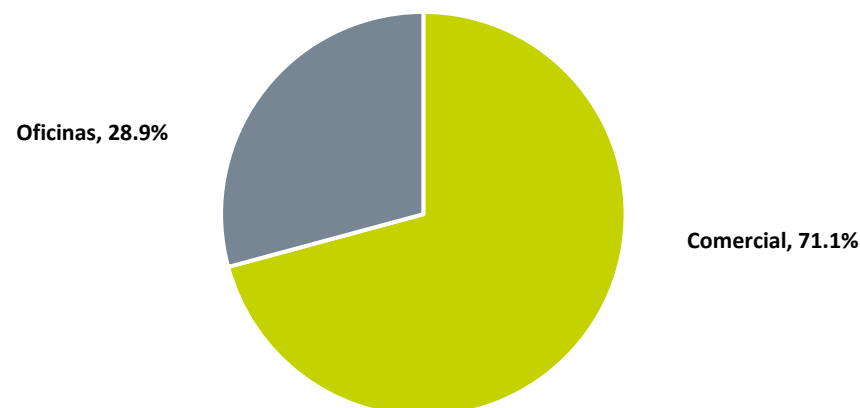
Ocupación en Oficinas permanece baja, aunque aumenta vs el año pasado – La tasa de ocupación en el segmento fue de 72.6% mientras que hace un año fue de 67.5%. Respecto a 1T23 se mantuvo estable.

Presión en margen NOI – El ingreso neto operativo aumentó 10.0% a/a, por lo que se observó una contracción en margen NOI de 222 pb a/a. A nivel de gastos, los mayores aumentos se observaron en predial (+49.1% a/a), gastos de mantenimiento, operación, publicidad y otros (24.0%).

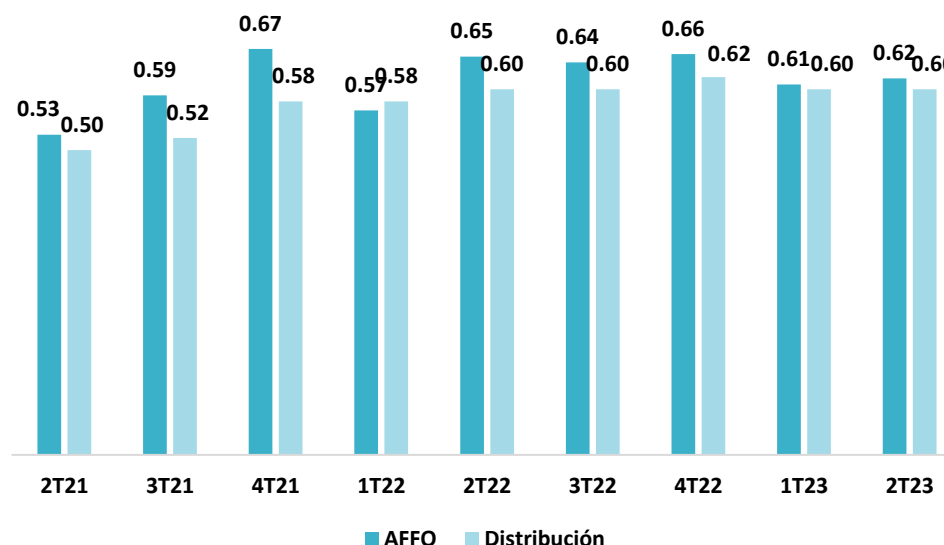
Desempeño mixto en Flujo – El flujo de la operación (FFO) aumentó 3.4% a/a mientras que el flujo ajustado (AFFO) disminuyó 2.3%. En el trimestre se observó un mayor gasto por intereses (+64.4% a/a).

Distribución – La distribución trimestral será de P\$0.60 por CBFi. La fecha de pago de esta distribución será el 10 de agosto de 2023.

Área Bruta Rentable por Segmento



AFFO y Distribución por CBFi (MXN)



Fuente: Análisis BX+ con información 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, 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
-------------------	---------------------	-------------------------