

Resultados Trimestrales

DANHOS



Análisis Bursátil

19 de octubre de 2023

Por: Eduardo López Ponce | elopezp@vepormas.com

Sector	Clave pizarra	Precio (al 19/10/2023)	Float	BETA (3a vs. MEXBOL)	Valor mercado (mdp)	Bursatilidad promedio (mdp)	ND
FIBRAS	DANHOS13	\$20.5	~42%	0.635	31,896.6	21.3	ND

- **Fibra Danhos reportó resultados correspondientes al 3T23.** Los ingresos aumentaron 15.0% a/a mientras que el Flujo operativo (FFO) aumentó 6.4% a/a.
- **Mayor diversificación.** La Fibra anunció que incursionará en los segmentos industrial y de hotelería.
- **En línea con esperado.** Los ingresos de Danhos mantienen una buena tasa de crecimiento, aunque el reporte estuvo en línea con lo esperado, por lo que vemos una implicación neutral.

Ingresos creciendo a doble dígito. Los ingresos trimestrales de Danhos aumentaron 15.0% a/a, el Área Bruta Rentable (ABR) aumentó 9.8% a/a, considerando la incorporación de Parque Tepeyac al portafolio.

Ligera mejora ocupación comercial; oficinas continúa baja. La ocupación del portafolio cerró en 86.2% vs 85.5% en 3T22. La ocupación del segmento comercial se ubicó en 91.3% vs 90.8% en 3T22. La ocupación en oficinas cerró en 72.5%, nivel estable respecto a 2T23, aunque por debajo del 73.4% registrado en 3T22.

Mayor afluencia impulsa ingresos variables. La afluencia en las propiedades de Danhos incrementó 24.4% a/a, con lo que los ingresos por renta variable aumentaron 58.6% a/a mientras que los ingresos por estacionamientos crecieron 29.6% a/a.

Presión en flujo – El buen crecimiento en ingresos se vio contrarrestado por el aumento en gasto por intereses de 72.5% a/a. El flujo (FFO) aumentó 6.4% a/a mientras que el flujo ajustado (AFFO) retrocedió 0.7% a/a.

Apuesta por mayor diversificación. Danhos anunció que estará incursionando en el sector de turismo y en el segmento de bienes raíces industriales. En la parte industrial, la compañía desarrollará 200 mil metros cuadrados en el Estado de México, de los cuales ha iniciado con el desarrollo de 100 mil en su primera fase. El segmento turístico, participará en una *Joint Venture* con Fibra Hotel para un desarrollo en Yucatán.

Disminuye dividendo. Con el objetivo de retener más flujo para financiar sus planes de crecimiento, Danhos anunció que las distribuciones trimestrales del 3T23 al 2T24 serán por un monto de P\$0.45 por CBFI. Con lo anterior, la distribución para los próximos doce meses será de P\$1.8 por CBFI, lo que representa un rendimiento de 8.8% al último precio de cierre.

Tabla 1. Resultados (millones de pesos)

Cifras	3T23	3T22	Var. a/a
Ingresos	1,552	1,349	15.0%
NOI	1,197	1,068	12.1%
FFO	832	782	6.4%
AFFO	972	980	-0.7%
Distribución (MXN/CBFI)	0.45	0.60	-25.0%
Márgenes de rentabilidad (%)			
Mgn. NOI (%)	77.2	79.2	-198 pb
Mgn. FFO (%)	53.6	58.0	-432 pb
Pay out (%)	72.1%	93.1%	

Fuente: Análisis Bx+ / Reportes de la compañía.

Tabla 2. Múltiplos y cifras anuales

Múltiplos	2020	2021	2022	UDM
P/FFO	14.4 x	13.1 x	11.4 x	10.0 x
P/NAV	0.6 x	0.6 x	0.6 x	0.5 x
Cap rate implícito	8.7%	9.3%	10.3%	11.8%
Resultados				
Ingresos	4,642	4,766	5,513	6,038
NOI	3,733	3,838	4,322	4,639
Margen NOI (%)	80.4%	80.5%	78.4%	76.8%
FFO	2,628	2,748	3,160	3,215
FFO por CBFI	1.7	1.8	2.1	2.1
Distribución por CBFI	1.0	2.0	2.4	2.3
Dividend Yield	4.1%	8.7%	10.3%	11.1%
Apalancamiento (LTV)	8.7%	8.7%	9.0%	11.3%

Fuente: Análisis Bx+ / 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").

Alejandro Javier Saldaña Brito, Marisol Huerta Mondragón, Eduardo López Ponce, Elisa Alejandra Añorve Vargas, Ángel Ignacio Iván Huerta Monzalvo y Gustavo Hernández Ocádiz, analistas responsables de la elaboración de este documento 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 Bx+ libera a ésta de cualquier responsabilidad derivada de su utilización para toma de decisiones de inversión.

Las Empresas de **Grupo Financiero Bx+** 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 Bx+**, fungen con algún cargo en las emisoras que son objeto de las recomendaciones.

Banco Bx+ y **Casa de Bolsa Bx+** brindan 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 Bx+** 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 Bx+**, 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.

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 Bx+**.

ANÁLISIS Y ESTRATEGIA

Economista en Jefe

Alejandro Javier Saldaña Brito	55 56251500 x 31767	asaldana@vepormas.com
--------------------------------	---------------------	-----------------------

ANÁLISIS BURSÁTIL

Analista Consumo | Minoristas

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

Analista Financieras | Fibras

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

Analista Industriales

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

Analista Proyectos y Procesos Bursátiles y Mercado

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

ANÁLISIS ECONÓMICO

Analista Económico

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

ASUNTOS PÚBLICOS Y ATENCIÓN A MEDIOS

Director de Asuntos Públicos

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

Director de Tesorería y Relación con Inversionistas

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

Director Promoción Bursátil Centro – Sur

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

Director Promoción Bursátil Norte

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

Grupo Financiero Bx+

Paseo de la Reforma 243 piso 21,
Alcaldía y Col. Cuauhtémoc, 06500, CDMX
Teléfonos 55 1102 1800 y 800 837 676 27

