

Resultados Trimestrales

Fibra Danhos



Análisis Bursátil

18 abril del 2024

Por: E. Alejandra Vargas Añorve | evargas@vepormas.com

Sector	Clave pizarra	Precio (al 18/04/2024)	Float	BETA (3a vs. MEXBOL)	Valor mercado (mdp)	Bursatilidad promedio (mdp)	
FIBRAS	DANHOS12	\$20.25	~42%	0.635	31,559	21.3	

- Fibra Danhos reportó resultados correspondientes al 1T24.** Los ingresos aumentaron 8.4% a/a mientras que el Flujo operativo (FFO) aumentó 10.0% a/a.
- Sólidas tendencias.** El segmento comercial incrementa, mientras que el portafolio de oficinas continua estable.

Ingresos creciendo a dígito alto. Los ingresos trimestrales de Danhos aumentaron 8.40% a/a, lo anterior a pesar de una ligera disminución en el área bruta rentable -0.1% a/a. Cabe mencionar que el segmento comercial incrementó los niveles de ocupación y se logró renovar gran parte de los contratos. La ocupación del portafolio total cerró en 86.7% vs 85.3% en el 1T23, es importante recalcar que el portafolio comercial mantiene niveles de ocupación de 92.1%, mientras que el sector de oficinas tiene 73.2%

Mayor afluencia impulsa ingresos variables. La afluencia en las propiedades de Danhos incrementó 34.5% a/a, con lo que los ingresos por renta variable aumentaron 40.8% a/a mientras que los ingresos por estacionamientos crecieron 10.9% a/a.

Flujo y Flujo ajustado. Gracias a un crecimiento en ingresos y a pesar de un incremento del 10.2% a/a en gastos operativos. El flujo (FFO) aumentó 10.0% a/a mientras que el flujo ajustado (AFFO) retrocedió 0.2% a/a.

Disminuye dividendo. Con el objetivo de retener más flujo para financiar sus planes de desarrollo de nuevo proyectos, Danhos continua con una distribución trimestral de P\$0.45 por CBFI 25.0% a/a por debajo del visto en el 1T23, pero lo anterior le permite tener una mezcla más saludable entre deuda y flujo de efectivo. Cabe mencionar que el pay out disminuyó a 75.4% desde 98.7%, lo anterior por la disminución en el dividendo.

Proyectos en Desarrollo.. Durante el trimestre Danhos logró avances con trámites y permisos y ha concluido con la licencia del proyecto hotelero, se espera que empiecen la obra próximamente. Por otro lado, el parque Industrial de Cuautitlán avanza en tiempo y la primera fase concluirá este 2024.

Tabla 1. Resultados (millones de pesos)

Cifras	1T24	1T23	Var. a/a
Ingresos	1,570	1,448	8.4%
NOI	1,222	1,132	7.9%
FFO	841	764	10.0%
AFFO	937	939	-0.2%
Distribución (MXN/CBFI)	0.45	0.60	-25.0%
Mgn. NOI (%)	77.8	78.2	-37 pb
Mgn. FFO (%)	53.6	52.8	77 pb
Pay out (%)	75.4%	98.7%	

Fuente: Análisis Bx+ / Reportes de la compañía.

Múltiplos	2020	2021	2022	2023	UDM
P/FFO	14.4x	13.1x	11.4x	9.9 x	9.4 x
P/NAV	0.6x	0.6x	0.6x	0.5 x	0.5 x
Cap rate implícito	8.7x	9.3x	10.3x	11.8%	12.4%

Resultados	2020	2021	2022	2023	UDM
Ingresos	4,642	4,766	5,513	6,189	6,310
NOI	3,733	3,838	4,322	4,771	4,860
Margen NOI (%)	80.4%	80.5%	78.4%	77.1%	77.0%
FFO	2,628	2,748	3,160	3,267	3,343
FFO por CBFI	1.7	1.8	2.1	2.1	2.1
Distribución por CBFI	1.0	2.0	2.4	2.1	2.0
Dividend Yield	4.1%	8.7%	10.3%	10.1%	9.6%
Apalancamiento (LTV)	8.7%	8.7%	8.7%	11.5%	11.2%

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



Resultados Trimestrales



Aviso legal y directorio
Grupo Financiero Bx+

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, Ariel Méndez Velázquez, Elisa Alejandra Añorve Vargas, Ángel Ignacio Iván Huerta Monzalvo y Gustavo Hernández Ocadiz, 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 Bursátil

Ariel Méndez Velázquez	55 56251500 x 31453	amendezv@vepormas.com
------------------------	---------------------	-----------------------

Analista Bursátil

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

Analista Proyectos y Procesos Bursátiles y Mercado

Gustavo Hernández Ocadiz	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

