Fibra Danhos

Octubre 25 , 2019

Resultados 3T19

Nuevas propiedades impulsan ingresos – Los ingresos totales incrementaron 11.7% a/a, en donde los ingresos mismas propiedades crecieron 3.4% a/a, mientras que los ingresos por nuevos arrendatarios crecieron 46% a/a a/a.

Mejora ocupación total – El área bruta rentable (ABR) incrementó 1.1% a/a y la ocupación total se ubicó en 92%, superior al 89.9% del 3T18. Sin embargo, la ocupación en mismas propiedades disminuyó 50 pb a/a.

Mejora margen NOI – El ingreso neto operativo (NOI) subió 14.0% a/a, con una mejora en margen NOI d 160 pb a/a.

Generación de flujo – La distribución por CFBI se ubicó en P$0.62, un aumento de 1.6% a/a, que al precio de cierre del trimestre implica un *dividend yield* anualizado de 9.0%.

Ingresos por Arrendatarios – Incrementan por propiedades nuevas, mismas propiedades se mantienen sin cambios, con una variación marginal del 0.1% a/a.

Fuente: Infosel.

Cifras (mill. MXN)	3T19	3T18	Dif.
Ingresos	1,451	1,299	11.7%
NOI	1,180	1,036	14.0%
Utilidad Operativa	995	855	16.4%
FFO	877	759	15.6%
AFFO	998	928	7.6%
Utilidad Neta	776	653	18.8%
Márgenes de rentabilidad (%)			
Mgn. NOI (%)	81	80	160 pb
Mgn. FFO (%)	60	58	201 pb
Mgn. AFFO (%)	69	71	-265 pb

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

Múltiplos	2016	2017	2018	UDM
P/FFO	10.5 x	7.2 x	4.3 x	4.5 x
P/NAV	0.9 x	0.8 x	0.6 x	0.7 x
VE/EBITDA	24.0 x	17.7 x	11.3 x	11.6 x
Cap rate implícito	5.2%	7.0%	11.0%	10.5%

Resultados	2016	2017	2018	UDM
Ingresos	3,106	4,137	5,153	5,705
Utilidad Operativa	1,916	2,682	3,426	3,873
NOI	2,393	3,271	4,152	4,614
Margen NOI (%)	77.0%	79.1%	80.6%	80.9%
FFO por CFBI	1.4	1.9	2.2	2.5
Distribución por CFBI	2.13	2.28	2.40	2.48
Dividend Yield	6.8%	7.4%	10.3%	9.0%
Apalancamiento (LTV)	6.8%	10.4%	10.3%	10.1%

Fuente: Análisis BX+ y reportes de la compañía.

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

Octubre 25, 2019

Resultados 3T19

Ingresos – El crecimiento en ingresos totales de 11.7% a/a se explica como sigue: En renta fija (65% del total) se observó un aumento de 11.9% a/a mientras que en renta variable (3.4% del total) el crecimiento fue de 9.5% a/a. Las contraprestaciones únicas (7.5% del total) aumentaron 9.4% a/a, estacionamientos (8.1% del total) +11.1% a/a y mantenimiento, operación, publicidad y otros (15.9% del total) + 13.4% a/a.

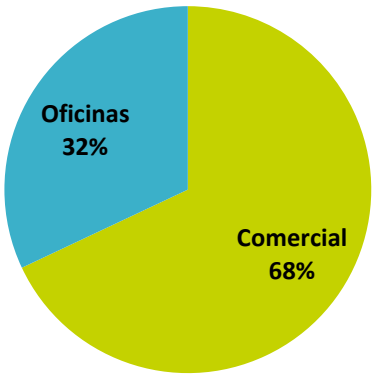
Ventas de arrendatarios institucionales – Representan el 55% del ABR, y tuvieron un incremento en ventas de 5.5% a/a, principalmente por la incorporación de nuevos arrendatarios en Parque Puebla y Parque las Antenas, ya que las ventas en mismas propiedades prácticamente no crecieron (+0.1% a/a).

Ocupación – La ocupación total se ubicó en 92.0%, superior al 89.9% del 3T18. en donde la ocupación comercial fue de 93.9% y en oficinas de 88.1%. Sin embargo, la ocupación en mismas propiedades disminuyó 50 pb.

Ingreso operativo neto – Vio un incremento de 14.0% a/a, mientras que excluyendo la contraprestación única el aumento fue de 14.6% a/a. En gastos de las propiedades, el rubro de mantenimiento, operación, publicidad y otros creció 1.6% a/a. El total de gastos operativos incrementó 2.7% a/a.

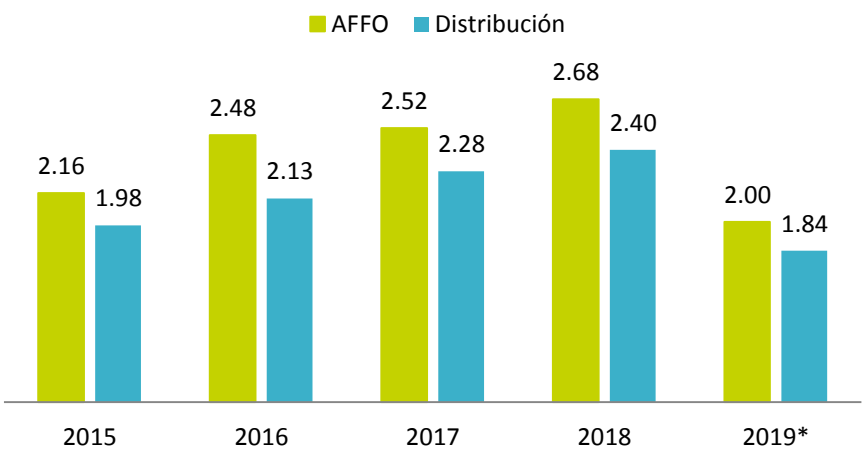
Incremento en distribución – Los indicadores FFO y AFFO registraron aumentos de 15.6% a/a y 7.6% a/a, respectivamente, con lo que la distribución por CFBI se ubicó en P$0.62, un aumento de 1.6% a/a, que al precio de cierre del trimestre implica un *dividend yield* anualizado de 9.0%. En el acumulado del año la distribución ha incrementado 2.8% a/a.

ABR por uso



Fuente: Reportes de la compañía.

AFFO y Distribución por CFBI (MXN)



**Acumulado a 2019*
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, Pamela Vázquez Flores 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

ANÁLISIS BURSÁTIL

Director de Análisis y Estrategia		
Juan F. Rich Rena	55 56251500 x 31465	jrich@vepormas.com
Asistente Dirección de Análisis y Estrategia		
Pamela Vázquez F.	55 56251500 x 31541	pvazquez@vepormas.com
Analista Consumo / Minoristas		
Marisol Huerta M.	55 56251500 x 31514	mhuerta@vepormas.com
Analista Financieras / Fibras		
Eduardo Lopez Ponce	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	ghernandezo@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 Guzmán	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 Leal	81 83180300 x 37314	ligonzalez@vepormas.com