

RESUMEN

FIBRAS

DANHOS13 MM

PRECIO

(MXN, al 20/02/2020)

P\$28.61

FLOAT

42.3%

BETA (3yr, vs. Mexbol)

0.421

VALOR DE MERCADO (MXN MN)

40,958.5

BURSATILIDAD (PROM. MXN MN)

33.9

Resultados 4T19

Aumento en ingresos – Los ingresos totales incrementaron 6.1% a/a, viéndose impulsados por un incremento en la ocupación total de 160 pb y por el aumento en renta promedio de 1.0% a/a. El ingreso operativo neto (NOI) aumentó 7.6% a/a, con lo que el margen NOI vio una mejora de 108 pb.

Mejora en ocupación – La tasa de ocupación total se ubicó en 92.2%, una mejora desde el nivel de 90.6% registrado en 4T18. En mismas propiedades, la ocupación se mantuvo en 98.2%, prácticamente estable respecto a 4T18. La ocupación comercial se ubicó en 93.9% y en oficinas fue de 88.7%.

Distribución – La distribución por CFBI correspondiente a 4T19 se ubicó en P\$0.63, un aumento de 3.3% a/a, lo que representa un *dividend yield trimestral* de 2.2% considerando el último precio de cierre.

Bajo nivel de apalancamiento – La razón de endeudamiento se ubicó en 8.9%, luego de la amortización de un bono por P\$1,000 millones, reduciendo más, el de por si bajo nivel de deuda.



Fuente: Infosel.

MXN (Mill)	4T19	4T18	Dif.
Ingresos	1,540	1,451	6.1%
NOI	1,238	1,151	7.6%
FFO	939	865	8.5%
AFFO	1,073	1,047	2.5%
Márgenes de rentabilidad (%)			
Mgn. NOI (%)	80.4	79.3	108 pb
Mgn. FFO (%)	61.0	59.6	135 pb
Mgn. AFFO (%)	69.7	72.1	-248 pb

Datos en millones de pesos a menos que se exprese lo contrario. Datos pueden no sumar debido a redondeo.

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

Múltiplos	2016	2017	2018	2019	UDM
P/FFO	10.6 x	7.3 x	4.4 x	4.7 x	4.7 x
P/NAV	0.9 x	0.8 x	0.6 x	0.7 x	0.7 x
Cap rate implícito	5.2%	6.9%	10.9%	10.1%	10.2%

Resultados (MXN mill)	2016	2017	2018	2019
Ingresos	3,106	4,137	5,153	5,794
Utilidad Operativa	1,916	2,682	3,426	3,873
Margen Operativo (%)	61.7%	64.8%	66.5%	66.8%
NOI	2,393	3,271	4,152	4,701
Margen NOI (%)	77.0%	79.1%	80.6%	81.1%
FFO por CFBI	1.4	1.9	2.2	2.5
Distribución por CFBI	2.13	2.28	2.40	2.47
Dividend Yield	6.8%	7.4%	10.3%	8.6%
Apalancamiento (LTV)	6.8%	10.4%	10.3%	8.9%

Fuente: Análisis BX+ y reportes de la compañía.

Resultados 4T19

Ingresos – El total de ingresos se incrementó 6.1% a/a, cifra que reconoce la incorporación de Parque las Antenas, nuevos arrendatarios en las oficinas de Tereo y Parque Puebla, así como el incremento en ingresos mismas propiedades. Las ventas de arrendatarios totales crecieron 4.9% a/a, mientras que en mismas propiedades el aumento fue de 2.6% a/a.

Buena afluencia comercial – La afluencia en el portafolio comercial fue de 35.2 millones, un incremento de 8.4% a/a. En el año, el portafolio comercial de Danhos recibió más de 125 millones de personas.

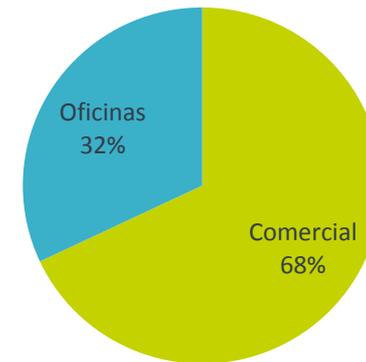
Incremento en ocupación total – La ocupación total al cierre de 2019 se ubicó en 92.2%, un incremento de 160 pb a/a. En mismas propiedades, la ocupación fue de 98.2%, permaneciendo prácticamente estable respecto al mismo período del año anterior. La ocupación del portafolio comercial fue de 93.9% y en el portafolio de oficinas de 88.7%.

Mejora margen NOI – El Ingreso Neto Operativo (NOI) se incrementó 7.6% a/a, ubicándose así en 80.4%, una mejora respecto al nivel de 79.3% registrado en 4T18. Los gastos de operación, mantenimiento y publicidad aumentaron ligeramente (1.2% a/a), principalmente como resultado, de los gastos operativos de las propiedades recién incorporadas y mayores comisiones por asesoría.

Portafolio en desarrollo – Actualmente Danhos desarrolla el proyecto de parque Tepeyac, en donde tiene una participación de 50% y equivale a 3.8% del ABR total. El avance de obra es de 26%, y se espera que la apertura sea en el último trimestre de 2021.

Incremento en distribución – El FFO y AFFO, vieron aumentos de 8.5% y 2.5% a/a, respectivamente, con una distribución del trimestre de P\$0.63 por CBFi, un aumento de 3.3% a/a. El pago del dividendo será el 9 de marzo de 2020.

Área Bruta Rentable por uso



Fuente: Reportes de la compañía.

AFFO y Distribución por CFBI (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, 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 jrigh@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 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 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