

TRIMESTRAL

FIBRAS

DANHOS13 MM

PRECIO

(MXN, al 27/10/2020)
P\$19.64

FLOAT
~42.3%

BETA (3yr, vs. Mexbol)
0.750

VALOR DE MERCADO (MXN MN)
28,116.9

BURSATILIDAD (PROM. MXN MN)
26.0

Resultados 3T20

Disminución en ingresos – Los resultados de Danhos siguieron reflejando el impacto de la pandemia, principalmente en el segmento comercial. Los ingresos disminuyeron 23.9% a/a, aunque respecto al 2T20 se observó un aumento de 22.7%.

Recuperación en afluencia – La afluencia en propiedades totales fue de 12.3 millones, luego de que en 2T20 fue de 4.3 millones; sin embargo, en la comparación respecto a 3T19 la afluencia disminuyó 60.2%.

Disminuye ocupación – La tasa de ocupación total se ubicó en 89.6% desde el nivel de 92.0% registrado en 3T19. En propiedades comparables la ocupación se ubicó en 95.4% vs 97.9% en el 3T19. La ocupación comercial se ubicó en 92.1% y en oficinas fue de 84.7%.

Retoman distribución – Danhos volverá a realizar la distribución trimestral, luego de que en los dos trimestres previos la había suspendido. El monto a distribuir será de P\$0.4 por CFBI, cifra 35.5% a/a, y que representa un *dividend yield* de 2.0% considerando el último precio de cierre.



Fuente: Refinitiv

Cifras	3T20	3T19	Dif.
Ingresos	1,104	1,451	-23.9
NOI	890	1,180	-24.6
FFO	624	877	-28.9
AFFO	675	998	-32.4
Distribución (MXN/CFBI)	0.40	0.62	-35.5
Márgenes de rentabilidad (%)			Dif pb.
Mgn. NOI (%)	80.6	81.3	-69.1
Mgn. FFO (%)	56.5	60.5	-393
Pay out (%)	85.9	88.1	-220
Dividend yield anualizado*	7.9%	9.1%	-121

*Distribución del trimestre anualizada entre precio de cierre del trimestre.

Cifras en millones de pesos a menos que se indique lo contrario

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

Múltiplos	2017	2018	2019	UDM
P/FFO	17.2 x	10.9 x	12.0 x	10.2 x
P/NAV	0.8 x	0.6 x	0.8 x	0.5 x
Cap rate implícito	6.6%	10.5%	9.8%	11.8%

Resultados	2017	2018	2019	UDM
Ingresos	4,137	5,153	5,794	4,941
NOI	3,271	4,152	4,701	3,991
Margen NOI (%)	79.1%	80.6%	81.1%	80.8%
FFO	2,650	3,171	3,562	2,876
Distribución por CFBI	2.28	2.40	2.48	1.03
Dividend Yield	7.4%	10.3%	8.7%	5.2%
Apalancamiento (LTV)	10.4%	10.3%	8.9%	8.4%

Fuente: Análisis BX+ y reportes de la compañía.

Resultados 3T20

Siguen resintiendo efecto de pandemia, aunque en menor medida – Los ingresos disminuyeron 23.9% a/a, lo que incluye el efecto de notas por cobrar que se generaron debido al virus por P\$120 millones y una reserva de notas por cobrar de P\$98.6 millones. Excluyendo lo anterior, la caída en ingresos sería de 8.9% a/a. Por tipo de ingreso, la renta fija disminuyó 17.4% a/a, las rentas variables cayeron -69.5% a/a, mientras que estacionamientos disminuyó 64.0% a/a.

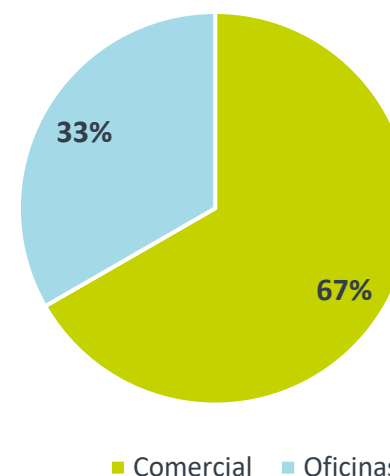
Recuperación gradual en afluencia en centros comerciales – De acuerdo con Danhos, la afluencia en centros comerciales en septiembre se ubicó en un 60% respecto a los niveles previos a la pandemia, lo cual es una mejora luego de que en julio la afluencia había caído a niveles de 30%. En oficinas, la movilidad permanece baja, manteniéndose en niveles de 20%.

Reactivan programa de recompras – En septiembre, Danhos activo el programa recompra, a la fecha acumula 8.5 millones de CFBI's, manteniendo los mismos en tesorería y sin derechos económicos. La empresa manifestó que mantendrá las recompras mientras perciba que sus títulos cotizan a descuento en el mercado.

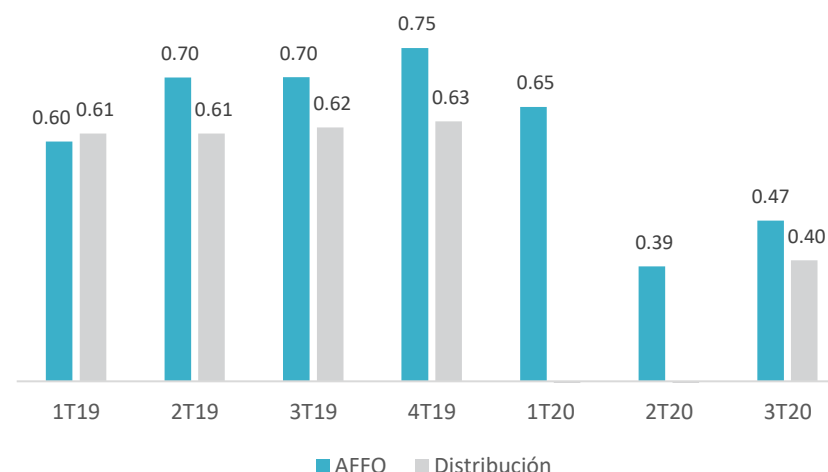
Disminuye ocupación en ambos segmentos – La ocupación en el segmento comercial fue de 92.1%, mientras en el 3T19 fue de 93.9%. En oficinas, la ocupación se ubicó en 84.7%, una disminución desde el 88.1% observado en 3T19.

Ligera disminución en rentas – El *lease spread* (diferencia en precio promedio de renta de los contratos renovados respecto a los vencidos) fue de -0.9% para el portafolio en operación, con lo que acumula dos trimestres a la baja

Área Bruta Rentable (ABR) por Segmento



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 jrich@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 lgonzalez@vepormas.com