

## TRIMESTRAL

### FIBRAS

### DANHOS13 MM

#### PRECIO

(MXN, al 22/07/2021)

P\$23.61

#### FLOAT

~42.3%

BETA (3yr, vs. Mexbol)

0.813

VALOR DE MERCADO (MXN MN)

34,634.3

BURSATILIDAD (PROM. MXN MN)

21.2

## Resultados 2T21

**Menor impacto por apoyos** – Los ingresos registraron un aumento de 30.9% a/a, viéndose beneficiados por un menor impacto por apoyos a clientes, respecto a lo observado hace un año cuando iniciaba la pandemia.

**Recuperación en afluencia** – En 2T21 la afluencia aumentó 316.4% a/a, ubicándose en 18,018,127, la mejora es sustancial respecto a 2T20 y 1T21, aunque aun se encuentra a un 57% de la afluencia de 2019.

**Disminuye ocupación** – La tasa de ocupación total se ubicó en 85.6% desde el nivel de 90.5% registrado en 2T20; sin embargo, la ocupación se mantuvo estable respecto a 1T21. La ocupación comercial se ubicó en 91.4% y en oficinas fue de 72.3%.

**Distribución atractiva** – La distribución del trimestre será de P\$0.50 por CBFi, con lo cual Danhos suma 4 trimestres consecutivos realizando distribuciones luego de que decidió suspenderlas en 1T20 y 2T20. el rendimiento de la distribución al último precio es de 2.1%.



Fuente: Refinitiv

Cifras	2T21	2T20	Dif (%)
Ingresos	1,178	900	30.9
NOI	949	732	29.7
FFO	679	451	50.6
AFFO	771	562	37.1
Distribución (MXN/CBFi)	0.50	ND	NA
Márgenes de rentabilidad (%)			Dif pb.
Mgn. NOI (%)	80.6	81.4	-73.7
Mgn. FFO (%)	57.7	50.1	757
Payout (%)	95%	NA	NA

Cifras en millones de MXN a menos que se indique lo contrario  
Fuente: Análisis BX+ y reporte trimestral de la compañía.

Múltiplos	2018	2019	2020	UDM
P/FFO	10.7 x	11.8 x	13.6 x	14.7 x
P/NAV	0.6 x	0.7 x	0.6 x	0.6 x
Cap rate implícito	10.7%	9.9%	9.2%	9.2%

Resultados	2018	2019	2020	UDM
Ingresos	5,153	5,794	4,642	4,549
NOI	4,152	4,701	3,733	3,666
Margen NOI (%)	80.6%	81.1%	80.4%	80.6%
FFO	3,171	3,562	2,628	2,349
FFO por CBFi	2.2	2.4	1.8	1.6
Distribución por CBFi	2.40	2.48	1.0	1.9
Dividend Yield	10.3%	8.7%	4.1%	8.0%
Apalancamiento (LTV)	10.3%	8.9%	8.7%	8.6%

Cifras en millones de MXN a menos que se indique lo contrario  
Fuente: Análisis BX+ y reporte trimestral de la compañía.

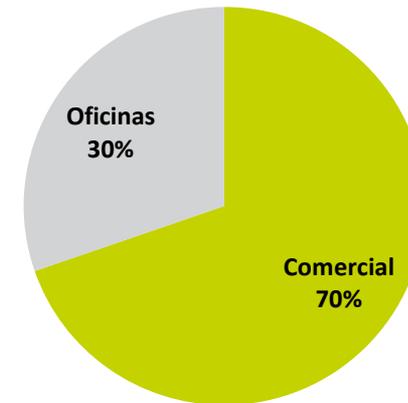
**Menor impacto por apoyos a arrendatarios** – Los apoyos a clientes por la pandemia, que se registran en forma de notas por cobrar y reservas, vieron una disminución 75.9% y 96.1% a/a, respectivamente. Lo anterior contribuyó al incremento de 30.9% a/a en ingresos. Los ingresos pre descuentos disminuyeron 6.7% a/a.

**Recuperación en afluencia** – La mayor movilidad de personas empezó a reflejarse en los resultados de la Fibra. La afluencia en propiedades totales incrementó 316.4% a/a mientras que en mismas propiedades el aumento fue de 361.9% a/a. Los niveles de afluencia aún se encuentran por debajo de 2019, aunque de avanzar la vacunación y en ausencia del restablecimiento de restricciones severas a la movilidad, la tendencia podría continuar. La ocupación en el segmento comercial fue de 91.4%, mayor al nivel de 90.5% al cierre de 1T21 aunque menor al 92.5% de 2T20. Asimismo, destacó el aumento de más de 500% en estacionamientos.

**Oficinas mantiene baja ocupación, aunque estable vs 1T21** – En la comparación anual sigue observándose una caída significativa en ocupación, aunque de forma secuencial, el retroceso no fue tan significativo como el registrado en trimestres previos, en donde la tasa de ocupación había evolucionado de la siguiente forma: 2T20 86.4%; 3T20 84.7%; 4T20 74.5%; 1T21 72.8% Y 2T21 72.3%. Aunque el ritmo de la caída disminuyó, el panorama de corto plazo para oficinas aún luce complicado.

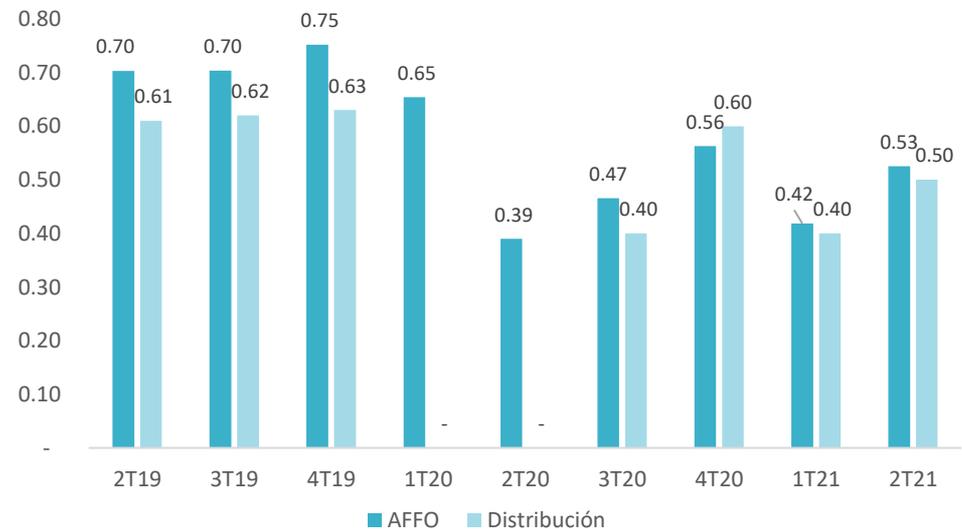
**Resultados sugieren un punto de inflexión** – Los resultados del trimestre mostraron una recuperación respecto a 2T20, ante la fácil base de comparación, aunque también destaca que respecto al 1T21 se observó una tendencia estable en ocupación, además de una menor necesidad de apoyo por parte de los inquilinos. Aunque mantenemos cautela con el segmento de oficinas, los resultados de Danhos sugieren que la mayor parte del impacto por la pandemia puede ser ya reconocido, aunque aún es importante la evolución en el control de la pandemia y el avance en vacunación.

## Área Bruta Rentable (ABR) por Segmento



Fuente: Reportes de la compañía.

## AFFO y Distribución por CBFi (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 y Gustavo Hernández Ocadiz, analistas responsables de la elaboración de este Reporte están disponibles en, [www.vepormas.com](http://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	ligonzalez@vepormas.com
---------------------	---------------------	-------------------------