

TRIMESTRAL

FIBRAS

DANHOS13 MM

PRECIO

(MXN, al 17/02/2022)

P\$24.76

FLOAT

~42.3%

BETA (3yr, vs. Mexbol)

0.810

VALOR DE MERCADO (MXN MN)

36,321.3

BURSATILIDAD (PROM. MXN MN)

24.1

Resultados 4T21

Recuperación en ingresos por menores apoyos e ingresos variables – Los ingresos registraron un aumento de 9.8% a/a, viéndose beneficiados por la mayor afluencia en centros comerciales así como por la menor necesidad de apoyos a inquilinos.

Sube afluencia – En 4T21 la afluencia aumentó 46.7% a/a, ubicándose en 24,361,471, aunque aún se encuentra un 30.7% por debajo de la afluencia de 2019.

Ocupación más estable – La tasa de ocupación total se ubicó en 85.6% desde el nivel de 86.5% registrado en 4T20; sin embargo, la ocupación se mantuvo estable respecto a 3T21. La ocupación comercial se ubicó en 91.5% y en oficinas fue de 72.1%.

Distribución atractiva – La distribución del trimestre será de P\$0.58 por CBFi, lo cual representa un *payout* de 87.1%. El rendimiento de la distribución al último precio es de 2.1%.



Fuente: Refinitiv

Cifras	4T21	4T20	Dif (%)
Ingresos	1,364	1,241	9.84
NOI	1,073	980	9.46
FFO	786	691	13.7
AFFO	986	819	20.3
Distribución (MXN/CBFi)	0.58	0.60	-3.33
Márgenes de rentabilidad (%)			
Mgn. NOI (%)	78.7	78.9	-26.8 pb
Mgn. FFO (%)	57.6	55.7	197 pb
Payout (%)	86.3%	107.4%	-21.1%

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

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

Múltiplos	2018	2019	2020	2021	UDM
P/FFO	10.7 x	11.8 x	13.6 x	12.3 x	13.2 x
P/NAV	0.6 x	0.7 x	0.6 x	0.6 x	0.6 x
Cap rate implícito	10.7%	9.9%	9.2%	9.8%	9.2%

Resultados	2018	2019	2020	2021
Ingresos	5,153	5,794	4,642	4,766
NOI	4,152	4,701	3,733	3,838
Margen NOI (%)	80.6%	81.1%	80.4%	80.5%
FFO	3,171	3,562	2,628	2,748
FFO por CBFi	2.2	2.4	1.8	1.9
Distribución por CBFi	2.4	2.5	1.0	2.0
Dividend Yield	10.3%	8.7%	4.1%	8.7%
Apalancamiento (LTV)	10.3%	8.9%	8.7%	8.7%

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

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

Eduardo López Ponce

elopezp@vepormas.com

(55) 5625 – 1500 ext. 31453

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 de 31.8% a/a y 98.0% a/a, respectivamente. Lo anterior contribuyó al incremento de 9.8% a/a en ingresos. Los ingresos pre descuentos aumentaron 4.8% a/a. Por tipo de ingreso, en renta fija se observó un aumento de apenas 0.9% a/a, mientras que en ingresos variables se observó un crecimiento de 408.5% a/a, beneficiándose de la mayor afluencia.

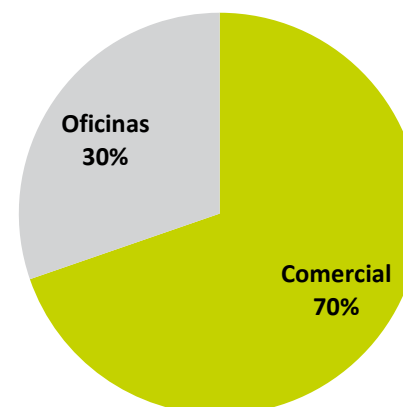
Recuperación en afluencia – La afluencia en propiedades totales incrementó 46.7% a/a mientras que en mismas propiedades el aumento fue de 50.1% a/a. Los niveles de afluencia aún se encuentran por debajo de 2019, aunque esperamos que hacia adelante se sigan observando incrementos.

Segmento comercial estable – La ocupación en el segmento comercial fue de 91.5%, prácticamente en el mismo nivel que al cierre de 3T21 y también estable respecto a 4T20, donde cerró en 91.8%.

Oficinas estable en niveles bajos – La ocupación siendo baja, aunque se ha estabilizado en niveles cercanos a 72%. La tasa de ocupación ha evolucionado de la siguiente forma: 2T20/86.4%; 3T20/84.7%; 4T20/74.5%; 1T21/72.8%; 2T21/72.3%; 3T21/72.0% y 4T21/72.1%. Hacia adelante, creemos que ya no veríamos disminuciones en ocupación significativas como a inicios de la pandemia, aunque el sector seguirá registrando ocupaciones bajas y disminuciones en rentas por metro cuadrado.

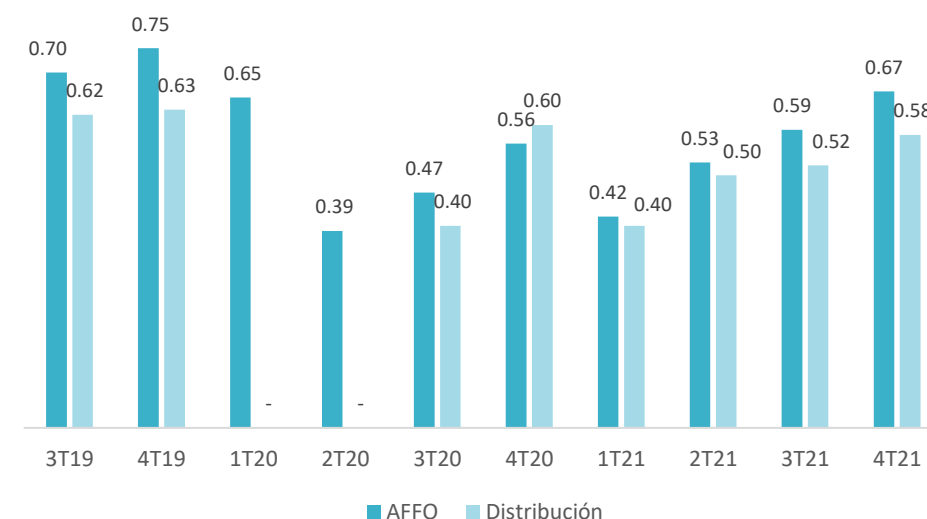
Recuperación comercial, presión en oficinas – Danhos sigue registrando una tendencia de recuperación en ingresos y en flujo, sobre todo en el segmento comercial. Esperamos seguir viendo mejoras secuenciales en los resultados de la compañía ante los menores apoyos a inquilinos y la mayor afluencia en centros comerciales. En oficinas, creemos que este año la ocupaciones permanecerán bajas y los niveles de renta presionados.

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, 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

DIRECCIÓN ANÁLISIS Y ESTRATEGIA

Director de Análisis y Estrategia

Juan F. Rich Rena	55 56251500 x 31465	jrich@vepormas.com
-------------------	---------------------	--------------------

ANÁLISIS BURSÁTIL

Analista Consumo / Minoristas

Marisol Huerta M.	55 56251500 x 31514	mhuerta@vepormas.com
-------------------	---------------------	----------------------

Analista Financieras / Fibras

Eduardo Lopez P.	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 G.	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 L.	81 83180300 x 37314	ligonzalez@vepormas.com
-------------------	---------------------	-------------------------