

TRIMESTRAL

FIBRAS

DANHOS13 MM

PRECIO

(MXN, al 26/04/2022)

P\$23.40

FLOAT

~42.3%

BETA (3yr, vs. Mexbol)

0.820

VALOR DE MERCADO (MXN MN)

34,326.2

BURSATILIDAD (PROM. MXN MN)

21.5

Resultados 1T22

Beneficia mayor movilidad a los ingresos – Los ingresos registraron un aumento de 26.9% a/a, viéndose beneficiados por la mayor afluencia en centros comerciales y oficinas, además de la disminución en apoyos a inquilinos.

Recuperación paulatina en afluencia – En el 1T22 la afluencia aumentó 84.4% a/a, ubicándose en 20,795,810, aunque aún se encuentra por debajo de la afluencia a marzo de 2020, que fue de 27,265,248.

Ocupación estable – La tasa de ocupación total se ubicó en 85.2% manteniéndose en el mismo nivel que hace un año y registrando una ligera variación desde el 85.6% registrado en 4T21.

Distribución atractiva – La distribución del trimestre será de P\$0.58 por CBFI, lo cual representa un *payout* de 101.2%. El rendimiento de la distribución al último precio es de 2.5%.



Fuente: Refinitiv

	1T22	1T21	Var %
Ingresos	1,302	1,026	26.9
NOI	1,050	846	24.1
FFO	787	583	34.9
AFFO	841	612	37.3
Distribución (MXN/CBFI)	0.58	0.40	45.0
Dif pb			
Mgn. NOI (%)	80.7	82.5	-184
Mgn. FFO (%)	60.4	56.8	357
Payout (%)	101	95.8	540

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	11.6 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%	10.1%

Resultados (MXN mil)	2018	2019	2020	2021	UDM
Ingresos	5,153	5,794	4,642	4,766	5,042
NOI	4,152	4,701	3,733	3,838	4,041
Margen NOI (%)	80.6%	81.1%	80.4%	80.5%	80.1%
FFO	3,171	3,562	2,628	2,748	2,951
FFO por CBFI	2.2	2.4	1.8	1.9	2.0
Distribución por CBFI	2.40	2.48	1.0	2.0	2.2
Dividend Yield	10.3%	8.7%	4.1%	8.7%	9.3%
Apalancamiento (LTV)	10.3%	8.9%	8.7%	8.7%	8.7%

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

Eduardo López Ponce

elopezp@vepormas.com

(55) 5625 – 1500 ext. 31453

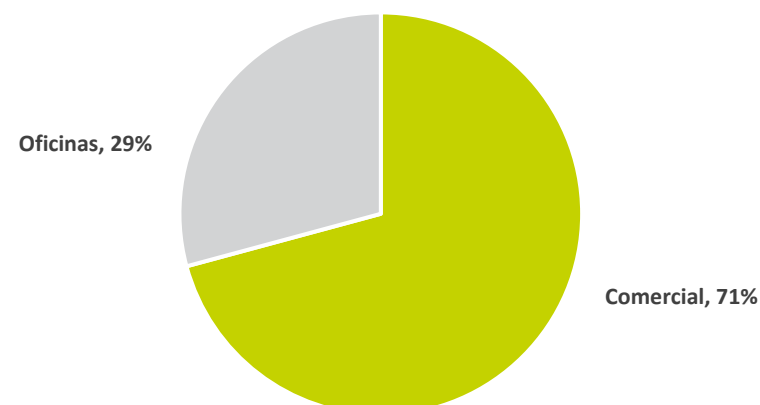
Continúa camino de recuperación – La fibra sigue reflejando una recuperación en los ingresos luego de los impactos por la pandemia en los segmentos donde opera. En ese sentido, la mayor afluencia a centros comerciales y también a oficinas ha beneficiado a la compañía, que registró un aumento en ingresos de 26.9% a/a. Lo anterior también se explica por un menor impacto por apoyos, los cuales se registran como reservas y notas por cobrar. Dichos apoyos sumaron P\$16.8 millones en 1T22 vs P\$167.3 millones en 1T21, es decir, una disminución de 89.9% a/a.

Segmento Comercial – La ocupación en el segmento comercial fue de 90.7%, una ligera disminución respecto al 91.5% observado en 4T21, pero aun ha logrado mantenerse arriba de 90%. Los ingresos se han beneficiado de la mayor afluencia centros comerciales y la recuperación de los ingresos variables. En ese sentido, los ingresos por renta variable aumentaron 35.6% a/a mientras que ingresos por rubros como estacionamientos aumentaron 117.7% a/a.

Oficinas se estabiliza en niveles bajos de ocupación– La ocupación sigue siendo baja, aunque ha logrado permanecer arriba de 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%; 4T21/72.1% y 1T22/72.6%. Creemos que hacia adelante ya no se observaran disminuciones significativas en ocupación, aunque se estabilizaría en niveles bajos, lo cual sigue siendo un factor que presiona las rentas.

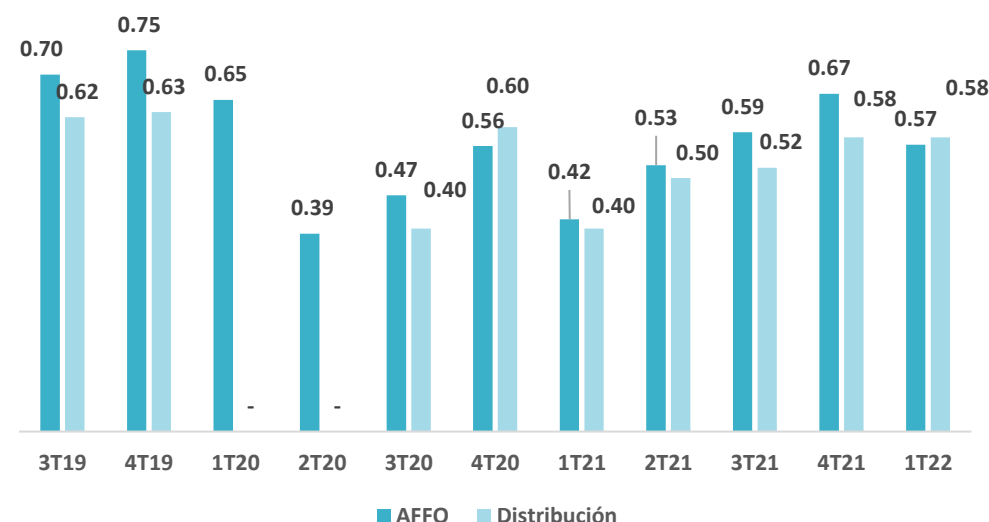
Sigue mostrando recuperación; dividend yield atractivo – Nos parece positivo seguir observando una tendencia de recuperación en los ingresos, ante la menor presión en los segmentos donde opera Danhos. Aunque los ingresos aún están por debajo de los registrados en 2019, esperamos seguir viendo una recuperación. Por otro lado, destacamos que el rendimiento de la distribución es de los más altos del sector de fibras, aunque la empresa señaló que hacia adelante reservaría parte del flujo para necesidades de inversión.

Área Bruta Rentable 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 Ocádiz, 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
-------------------	---------------------	-------------------------