

## TRIMESTRAL

## FIBRAS

## DANHOS13 MM

### PRECIO

(MXN, al 21/07/2022)

P\$23.45

### FLOAT

~42.3%

BETA (3yr, vs. Mexbol)

0.798

VALOR DE MERCADO (MXN MN)

35,256.7

BURSATILIDAD (PROM. MXN MN)

16.6

## Resultados 2T22

**Mayor afluencia impulsa ingresos** – Los ingresos registraron un aumento de 13.6%, viéndose impulsados por la tendencia de recuperación en centros comerciales.

**Mayor afluencia** – En 2T22 la afluencia en propiedades totales aumentó 28.8% a/a, ubicándose en 23,212,239.

**Ocupación estable** – La tasa de ocupación total se ubicó 85.5%, estable respecto a 2T21 donde fue de 85.6%, aunque aún por debajo de 2T20, cuando se ubicaba en 90.5%.

**Crecimiento en flujo** – El FFO aumentó 15.3% a/a y el AFFO creció 27.5% a/a.

**Buen rendimiento por distribución** – La distribución del trimestre será de P\$0.60 por CBFi, lo cual representa un crecimiento de 20.0% a/a. El rendimiento de la distribución al último precio es de 2.6%.



Fuente: Refinitiv

	2T22	2T21	Dif %
Ingresos	1,338	1,178	13.6
NOI	1,057	949	11.3
FFO	783	679	15.3
AFFO	982	771	27.5
Distribución (MXN/CBFi)	0.60	0.50	20.0
			Dif pb.
Mgn. NOI (%)	79.0	80.6	-165
Mgn. FFO (%)	58.5	57.7	84.6
Payout (%)	91.8%	95.2%	

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	11.0 x	12.1 x	13.9 x	12.6 x	11.5 x
P/NAV	0.6 x	0.8 x	0.6 x	0.6 x	0.6 x
Cap rate implícito	10.4%	9.7%	9.0%	9.6%	10.1%

Resultados (MXN mill)	2018	2019	2020	2021	UDM
Ingresos	5,153	5,794	4,642	4,766	5,203
NOI	4,152	4,701	3,733	3,838	4,149
Margen NOI (%)	80.6%	81.1%	80.4%	80.5%	79.7%
FFO	3,171	3,562	2,628	2,748	3,055
FFO por CBFi	2.1	2.4	1.7	1.8	2.0
Distribución por CBFi	2.40	2.48	1.0	2.0	2.3
Dividend Yield	10.3%	8.7%	4.1%	8.7%	9.7%
Apalancamiento (LTV)	10.3%	8.9%	8.7%	8.7%	8.9%

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

Eduardo López Ponce

elopezp@vepormas.com

(55) 5625 – 1500 ext. 31453

**Sigue reflejando mayor afluencia en centros comerciales** – Los ingresos de Danhos crecieron un 13.6% a/a, gracias a la recuperación que se observa en el segmento comercial. Los ingresos antes de apoyos a inquilinos aumentaron 9.0% a/a; sin embargo, las notas por cobrar disminuyeron 63.6% a/a mientras que las reservas por la pandemia disminuyeron 94.2% a/a.

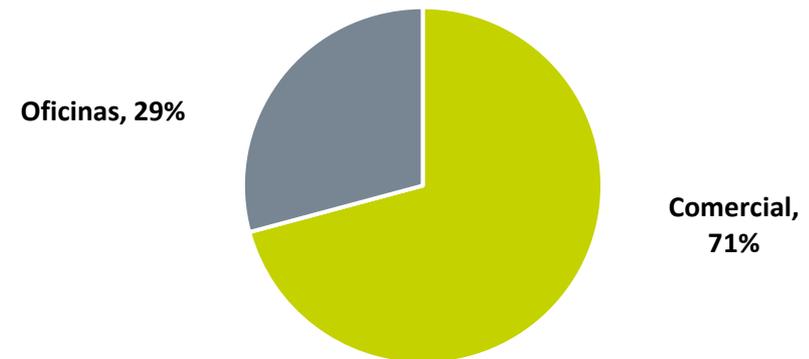
**Segmento Comercial** – La ocupación en el segmento comercial fue de 91.3%, manteniéndose estable respecto al 91.4% observado en 2T21. Los ingresos se han beneficiado de la mayor afluencia centros comerciales y la recuperación en ingresos como estacionamientos que crecieron 40.8% a/a, así como la publicidad la cual aumentó 14.1% a/a.

**Crecimiento en Flujo** – El ingreso neto operativo aumentó 11.3% a/a, por lo que se observó una contracción en margen NOI de 165 pb debido al aumento en gastos de 23.3% a/a, principalmente por el mayor gasto en mantenimiento, operación y publicidad. El FFO creció 15.3% a/a y el AFFO aumentó 27.5% a/a.

**Disminuye ocupación en oficinas** – La ocupación en oficinas, que había logrado mantenerse cercana a 72% en los últimos trimestres, vio un nuevo retroceso. 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%; 1T22/72.6% y 2T22/67.5%. Aunque se observa una tendencia de regreso gradual a las oficinas, esperamos que en el mediano plazo este segmento siga registrando ocupaciones bajas y disminuciones en niveles de renta.

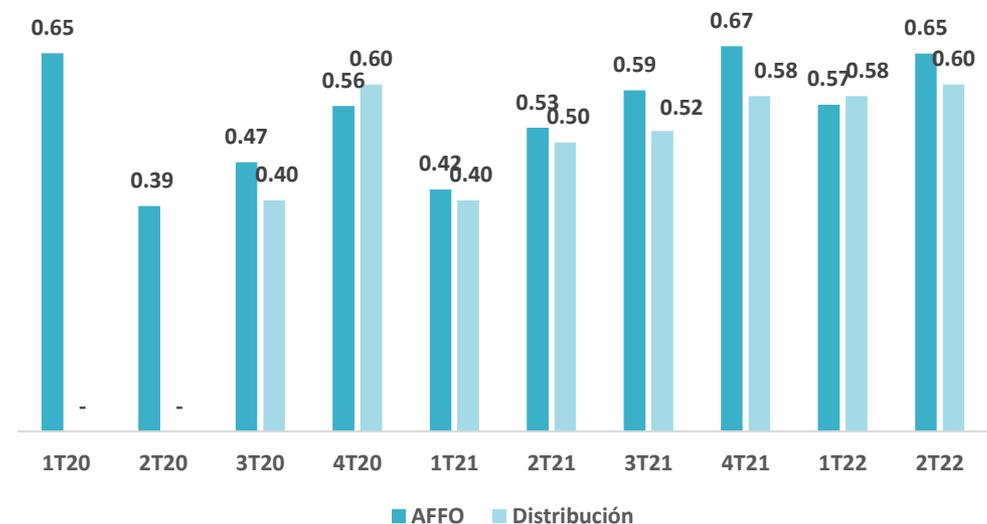
**Dividend yield atractivo** – La distribución trimestral, que será de P\$0.60 por CBFi, representa unos de los rendimientos más atractivos del segmento de fibras, al ubicarse en 2.6% o 10.4% si lo vemos anualizado. La fecha de pago de esta distribución será el 11 de agosto de 2022.

## 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 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

## DIRECCIÓN ANÁLISIS Y ESTRATEGIA

### Director de Análisis y Estrategia

Juan F. Rich Rena 55 56251500 x 31465 [jrich@vepormas.com](mailto:jrich@vepormas.com)

## ANÁLISIS BURSÁTIL

### Analista Consumo / Minoristas

Marisol Huerta M. 55 56251500 x 31514 [mhuerta@vepormas.com](mailto:mhuerta@vepormas.com)

### Analista Financieras / Fibras

Eduardo Lopez P. 55 56251500 x 31453 [elopezp@vepormas.com](mailto:elopezp@vepormas.com)

### Analista Industriales

Elisa A. Vargas A. 55 56251500 x 31508 [evargas@vepormas.com](mailto:evargas@vepormas.com)

### Analista Proyectos y Procesos Bursátiles y Mercado

Gustavo Hernández O. 55 56251500 x 31709 [ghernandez@vepormas.com](mailto:ghernandez@vepormas.com)

## ESTRATEGIA ECONÓMICA

### Subdirector de Análisis Económico

Alejandro J. Saldaña B. 55 56251500 x 31767 [asaldana@vepormas.com](mailto:asaldana@vepormas.com)

### Analista Económico

Angel Iván I. Huerta M. 55 56251500 x 31725 [ahuerta@vepormas.com](mailto:ahuerta@vepormas.com)

## COMUNICACIÓN Y RELACIONES PÚBLICAS

### Director de Comunicación y Relaciones Públicas

Adolfo Ruiz G. 55 11021800 x 32056 [aruiz@vepormas.com](mailto: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](mailto:jtorroella@vepormas.com)

### Director Promoción Bursátil Centro – Sur

Manuel A. Ardines P. 55 56251500 x 31675 [mardines@vepormas.com](mailto:mardines@vepormas.com)

### Director Promoción Bursátil Norte

Lidia Gonzalez L. 81 83180300 x 37314 [lgonzalez@vepormas.com](mailto:lgonzalez@vepormas.com)