

TRIMESTRAL

FIBRAS

DANHOS13 MM

PRECIO

(MXN, al 16/02/2023)
P\$24.17

FLOAT
~42.3%

BETA (3yr, vs. Mexbol)
0.790

VALOR DE MERCADO (MXN MN)
36,339.3

BURSATILIDAD (PROM. MXN MN)
13.6

Resultados 4T22

Buen crecimiento en ingresos – En el trimestre los ingresos registraron un aumento de 11.7% a/a, gracias a la mayor afluencia, un incremento en el portafolio operativo, y *leasing spreads* positivos.

Mayor afluencia – En 4T22 la afluencia en las propiedades de Danhos aumentó 6.6% a/a.

Ocupación, mayor ABR – La tasa de ocupación total se ubicó 85.1%, ligeramente por debajo del 85.6% de 4T21. Por su parte, el Área Bruta Rentable (ABR) aumentó 10.4% a/a.

Ligero aumento en flujo – El FFO aumentó 2.8% a/a y el AFFO creció 2.7% a/a.

Rendimiento por distribución atractivo – La distribución del trimestre será de P\$0.62 por CBFi, lo cual representa un crecimiento de 6.9% a/a. El rendimiento de la distribución al último precio es de 2.6%.



Fuente: Refinitiv

	4T22	4T21	Dif %
Ingresos	1,524	1,364	11.7
NOI	1,147	1,073	6.94
FFO	808	786	2.82
AFFO	1,012	986	2.65
Distribución (MXN/CBFi)	0.62	0.58	6.90
			Dif pb.
Mgn. NOI (%)	75.3	78.7	-337
Mgn. FFO (%)	53.0	57.6	-460
Payout (%)	94.2%	87.1%	713

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	2019	2020	2021	2022	UDM
P/FFO	12.1 x	13.9 x	12.6 x	11.1 x	11.5 x
P/NAV	0.8 x	0.6 x	0.6 x	0.6 x	0.6 x
Cap rate implícito	9.7%	9.0%	9.6%	10.6%	10.3%

Resultados (MXN mill)	2018	2019	2020	2021	2022
Ingresos	5,153	5,794	4,642	4,766	5,513
NOI	4,152	4,701	3,733	3,838	4,322
Margen NOI (%)	80.6	81.1	80.4	80.5	78.4
FFO	3,171	3,562	2,628	2,748	3,160
FFO por CBFi	2.1	2.4	1.7	1.8	2.1
Distribución por CBFi	2.40	2.48	1.0	2.0	2.4
Dividend Yield	10.3%	8.7%	4.1%	8.7%	10.3%
Apalancamiento (LTV)	10.3%	8.9%	8.7%	8.7%	8.7%

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

Crecimiento en ABR – Al 4T22 se cerró con un portafolio operativo de 984,076 metros cuadrados, un crecimiento de 10.4% a/a o de 92,946 m2, que se explicarían en buena medida por el inicio en operaciones de Parque Tepeyac. De acuerdo con Danhos, la ocupación de la plaza es de 73.7% y se espera que incremente en los próximos meses.

Indicadores operativos – La tasa de ocupación a nivel consolidado se ubicó en 85.1% vs 85.6% en 4T21. La renta fija promedio por m2 aumentó 9.2% a/a. El *Lease Spread* del Portafolio en Operación fue de 3.6%.

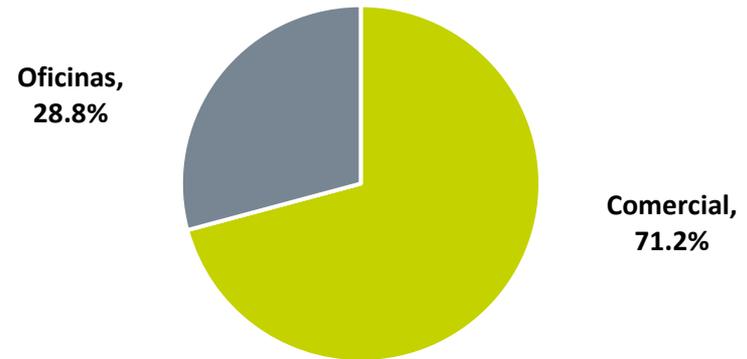
Segmento Comercial – La ocupación en el segmento comercial fue de 90.2%, registrando una disminución respecto al 91.5% observado en 4T21. Cabe considerar que Parque Tepeyac fue inaugurado el 10 de noviembre de 2022, por lo que impacta a la baja la ocupación consolidada, la empresa espera que hacia adelante aumente su tasa de ocupación. Los ingresos se han beneficiado de la mayor afluencia centros comerciales y la recuperación en ingresos como estacionamientos, que crecieron 20.1% a/a y mantenimiento, publicidad y otros, con un aumento de 18.4% a/a.

Aumento en ocupación de Oficinas, aunque permanece baja – La tasa de ocupación en el segmento fue de 73.7%, mientras que en 4T21 se ubicó en 72.1%.

Crecimiento en Flujo – El ingreso neto operativo aumentó 6.9% a/a, por lo que se observó una contracción en margen NOI que en parte se explicaría por mayores gastos derivados de la apertura de Parque Tepeyac.

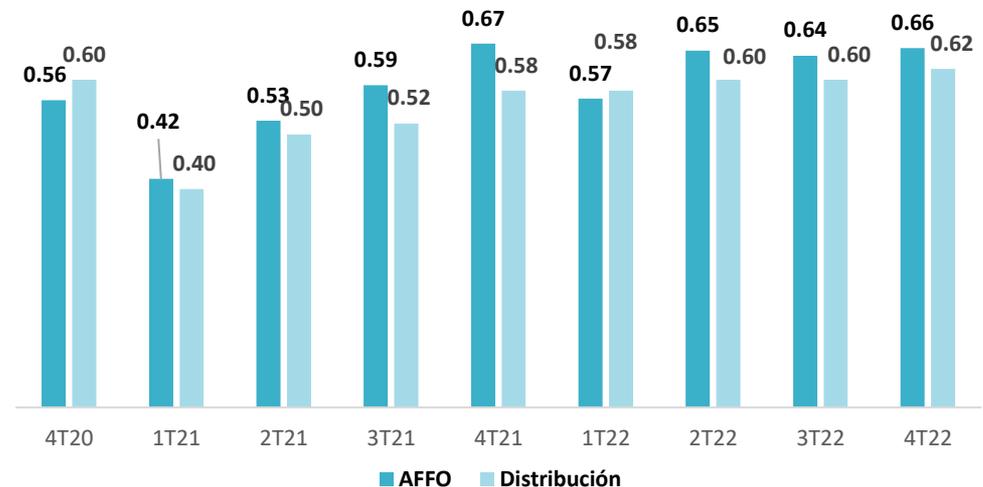
Distribución atractiva – La distribución trimestral, que será de P\$0.62 por CBFi, lo que representa unos de los rendimientos más atractivos del segmento de Fibras al ubicarse en 2.6%, o 10.4% si lo vemos anualizado. La fecha de pago de esta distribución será el 08 de marzo de 2023.

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, 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	ghernandezo@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
-------------------	---------------------	-------------------------