

## TRIMESTRAL

## FIBRAS

## DANHOS13 MM

### PRECIO

(MXN, al 20/04/2023)  
P\$23.51

FLOAT  
~42.3%

BETA (3yr, vs. Mexbol)  
0.579

VALOR DE MERCADO (MXN MN)  
36,170.8

BURSATILIDAD (PROM. MXN MN)  
10.3

## Resultados 1T23

**Crecimiento en ingresos** – En 1T23 los ingresos registraron un aumento de 11.2%, gracias a la mayor afluencia en las propiedades, un incremento en el ABR y *leasing spreads* positivos.

**Mayor afluencia** – En 1T23 la afluencia en las propiedades de Danhos aumentó 7.7% a/a.

**Ocupación estable, crece ABR** – La tasa de ocupación total se ubicó 85.3%, nivel prácticamente estable con el 85.2% del 1T22. Por su parte, el Área Bruta Rentable (ABR) se ubicó en 984.1 mil metros cuadrados, lo que representa un aumento de 10.4% a/a, principalmente por la incorporación de Parque Tepeyac al portafolio.

**Rendimiento por distribución atractivo** – La distribución del trimestre será de P\$0.60 por CBFI, lo cual representa un crecimiento de 3.4% a/a. El rendimiento de la distribución al último precio es de 2.6%.



Fuente: Refinitiv

	1T23	1T22	Dif %
Ingresos	1,448	1,302	11.2
NOI	1,132	1,050	7.82
FFO	764	787	-2.86
AFFO	939	841	11.7
Distribución (MXN/CBFI)	0.60	0.58	3.45
			Dif pb.
Mgn. NOI (%)	78.2	80.7	-245
Mgn. FFO (%)	52.8	60.4	-764
Payout (%)	94.2%	87.1%	7.15

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	11.3 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%	10.6%

Resultados (MXN mill)	2019	2020	2021	2022	UDM
Ingresos	5,794	4,642	4,766	5,513	5,659
NOI	4,701	3,733	3,838	4,322	4,404
Margen NOI (%)	81.1	80.4%	80.5%	78.4%	77.8%
FFO	3,562	2,628	2,748	3,160	3,138
FFO por CBFI	2.4	1.7	1.8	2.1	2.1
Distribución por CBFI	2.48	1.0	2.0	2.40	2.42
Dividend Yield	8.7%	4.1%	8.7%	10.3%	10.3%
Apalancamiento (LTV)	8.9%	8.7%	8.7%	9.0%	9.4%

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

**Crecimiento en ABR** – Al 1T23 Danhos cerró con un portafolio operativo de 984 mil metros cuadrados, un crecimiento de 10.4% a/a, 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 78.6% y se espera que incremente en los próximos meses.

**Indicadores operativos sólidos** – La tasa de ocupación a nivel consolidado se ubicó en 85.3% vs 85.2% en 1T22. La renta fija promedio por m2 aumentó 14.8% a/a. El *Lease Spread* del portafolio en operación fue de 7.1%.

**Segmento Comercial** – La ocupación en el segmento comercial fue de 89.8%, registrando una disminución respecto al 90.7% observado en 1T22. 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.

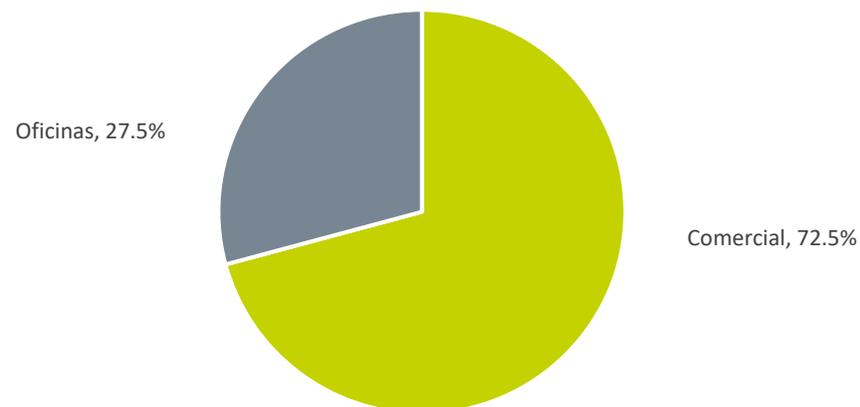
**Ocupación en Oficinas permanece baja** – La tasa de ocupación en el segmento fue de 72.6%, permaneciendo en el mismo nivel que hace un año.

**Presión en margen NOI** – El ingreso neto operativo aumentó 7.8% a/a, por lo que se observó una contracción en margen NOI de 245 pb a/a. A nivel de gastos, los mayores aumentos se observaron en predial (+28.1% a/a) y gastos de mantenimiento, operación, publicidad y otros (27.1%).

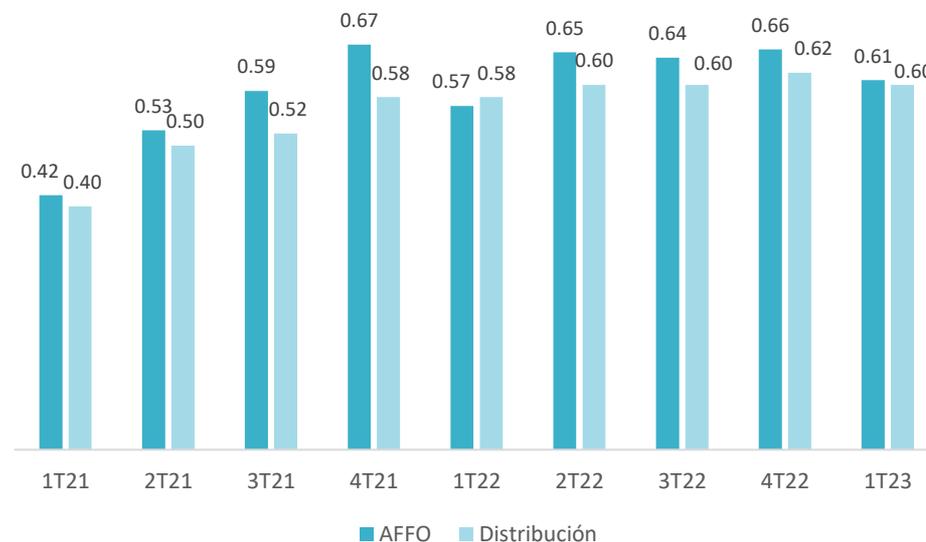
**Desempeño mixto en Flujo** – El flujo de la operación (FFO) disminuyó 2.9% a/a mientras que el flujo ajustado (AFFO) aumentó 11.7%. En el trimestre se observó un mayor gasto por intereses (+55.2% a/a), lo cual afectó el FFO, aunque a nivel de AFFO se observó un beneficio por una menor contraprestación única neta.

**Distribución** – La distribución trimestral será de P\$0.60 por CBF. La fecha de pago de esta distribución será el 10 de mayo de 2023.

## Área Bruta Rentable por Segmento



## AFFO y Distribución por CBF (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

### 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