

Resultados Trimestrales

Fibra Danhos



Análisis Bursátil

29 de octubre del 2024

Por: E. Alejandra Vargas Añorve | evargas@vepormas.com

Sector	Clave pizarra	Precio (al 29/10/2024)	Float	BETA (3a vs. MEXBOL)	Valor mercado (mdp)	Bursatilidad promedio (mdp)	
FIBRAS	DANHOS12	\$20.66	~42%	0.635	31,559	21.3	

- **Fibra Danhos reportó resultados correspondientes al 3T24.** Los ingresos aumentaron 7.7% a/a mientras que el Flujo operativo (FFO) aumentó 3.5% a/a.
- **Sólidas tendencias.** El segmento comercial incrementa, mientras que el portafolio de oficinas crece.

Ingresos creciendo a dígito alto. Los ingresos trimestrales de Danhos aumentaron 7.7% a/a, lo anterior gracias a un mayor nivel de ocupación, impulsado por la estabilización de Parque Tepeyac. Cabe mencionar que el segmento comercial incrementó los niveles de ocupación y se logró renovar gran parte de los contratos. La ocupación del portafolio cerró en 93.5%. Por su parte el portafolio de oficinas ha incrementado su ocupación a 75.0%, lo que sería un incremento de 80 pb.

Mayor afluencia impulsa ingresos variables. La afluencia en las propiedades de Danhos incrementó 13.4% a/a, con lo que los ingresos por renta variable aumentaron 21.2% a/a mientras que los ingresos por estacionamientos crecieron 3.2% a/a.

Flujo y Flujo ajustado. Gracias a un crecimiento en ingresos y a pesar de un incremento del 4.0% a/a en gastos operativos. El flujo (FFO) aumentó 3.5% a/a mientras que el flujo ajustado (AFFO) subió 5.6% a/a.

Disminuye dividendo. Con el objetivo de retener más flujo para financiar sus planes de desarrollo de nuevo proyectos, Danhos continua con una distribución trimestral de P\$0.45 por CBFi.

Proyectos en Desarrollo. Durante el trimestre Danhos completó y entregó el Parque Industrial Danhos Cuautitlán, actualmente se encuentra realizando una fase 2, la cual ya tiene un contrato de arrendamiento firmado.

Tabla 1. Resultados (millones de pesos)

Cifras	3T24	3T23	Var. a/a
Ingresos	1,670	1,552	7.7%
NOI	1,300	1,197	8.5%
FFO	861	832	3.5%
AFFO	1,027	972	5.6%
Distribución (MXN/CBFi)	0.45	0.45	0.0%
Mgn. NOI (%)	77.8	77.2	62 pb
Mgn. FFO (%)	51.5	53.6	-209 pb

Fuente: Análisis BX+ / Reportes de la compañía.

Múltiplos	2020	2021	2022	2023	UDM
P/FFO	14.4x	13.1x	11.4x	9.9 x	9.5 x
P/NAV	0.6x	0.6x	0.6x	0.5 x	0.5 x
Cap rate implícito	8.7x	9.3x	10.3x	11.8%	12.4%

Resultados	2020	2021	2022	2023	UDM
Ingresos	4,642	4,766	5,513	6,189	6,484
NOI	3,733	3,838	4,322	4,771	5,022
Margen NOI (%)	80.4%	80.5%	78.4%	77.1%	77.4%
FFO	2,628	2,748	3,160	3,267	3,402
FFO por CBFi	1.7	1.8	2.1	2.1	2.2
Distribución por CBFi	1.0	2.0	2.4	2.1	1.4
Dividend Yield	4.1%	8.7%	10.3%	10.1%	6.5%
Apalancamiento (LTV)	8.7%	8.7%	8.7%	11.5%	11.9%

Fuente: Análisis BX+ y reporte trimestral 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").

Alejandro Javier Saldaña Brito, Ariel Méndez Velázquez, Elisa Alejandra Añorve Vargas, Ángel Ignacio Iván Huerta Monzalvo y Gustavo Hernández Ocadiz, analistas responsables de la elaboración de este documento 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 asesores 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 Bx+ libera a ésta de cualquier responsabilidad derivada de su utilización para toma de decisiones de inversión.

Las Empresas de **Grupo Financiero Bx+** 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 Bx+**, fungen con algún cargo en las emisoras que son objeto de las recomendaciones.

Banco Bx+ y **Casa de Bolsa Bx+** brindan 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 Bx+** 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 Bx+**, 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.

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 Bx+**.

ANÁLISIS Y ESTRATEGIA

Economista en Jefe

Alejandro Javier Saldaña Brito 55 56251500 x 31767 asaldana@vepormas.com

ANÁLISIS BURSÁTIL

Analista Bursátil

Ariel Méndez Velázquez 55 56251500 x 31453 amendezv@vepormas.com

Analista Bursátil

Elisa Alejandra Vargas Añorve 55 56251500 x 31508 evargas@vepormas.com

Analista Proyectos y Procesos Bursátiles y Mercado

Gustavo Hernández Ocadiz 55 56251500 x 31709 ghernandez@vepormas.com

ANÁLISIS ECONÓMICO

Analista Económico

Angel Iván I. Huerta M. 55 56251500 x 31725 ahuerta@vepormas.com

ASUNTOS PÚBLICOS Y ATENCIÓN A MEDIOS

Director de Asuntos Públicos

Adolfo Ruiz Guzmán 55 11021800 x 32056 aruiz@vepormas.com

Director de Tesorería y Relación con Inversionistas

Javier Torroella de Cima 55 56251500 x 31603 jtorroella@vepormas.com

Director Promoción Bursátil Centro – Sur

Manuel Ardines Pérez 55 56251500 x 31675 mardines@vepormas.com

Director Promoción Bursátil Norte

Lidia Gonzalez Leal 81 83180300 x 37314 ligonzalez@vepormas.com

Grupo Financiero Bx+

Paseo de la Reforma 243 piso 21,
Alcaldía y Col. Cuauhtémoc, 06500, CDMX
Teléfonos 55 1102 1800 y 800 837 676 27

