



NADA PERSONAL, SOLO NEGOCIOS

BÁRBARA
ANDERSON

barbara.anderson@milenio.com ➤ Twitter: @ba_anderson

El *brex*it terminó jugando a favor de Fibra Danhos

El día después de que Reino Unido votara su salida de la Unión Europea, los socios de Fibra Danhos tuvieron una llamada con el equipo de banqueros –que trabajaba su primera colocación de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo–, porque sin dudas el *brex*it generaba más dudas que certezas en los mercados mundiales.

“La verdad es que sí estamos en un contexto complicado y les consultamos si era factible la colocación, por la volatilidad que se esperaba, y se llegó a la conclusión de que, por la calidad de nuestro papel, era una buena alternativa”, me decía **Elías Mizrahi**, director de relación con inversionistas de Fibra Danhos. La explicación tiene mucho sentido común: los fondos tienen que invertir en algo, y en momentos de mucha incertidumbre suelen

tan opciones con algo de riesgo y salen a buscar oportunidades de resguardo con empresas que no tengan deudas y con una alta calificación crediticia. “Si no hubiéramos tenido una calificación AAA no hubiéramos salido. Los inversionistas migran, lo que se conoce en el ambiente financiero como *flight to quality*.

“Visto así, el *brex*it hasta fue una oportunidad, porque al tener calidad los inversionistas descargan en las firmas seguras su riesgo”, agrega **Mizrahi**.

De hecho, esta fue la primera emisión de deuda local del sector inmobiliario después del *brex*it y del alza de tasas por parte del Banco de México.

“El resultado fue muy bueno: nuestro objetivo era colocar solo 3 mil millones de pesos (mdp), pero al final tuvimos una respuesta tan positiva que tuvimos

demanda por 9 mil 600 mdp (2.4 veces) y hasta la tasa fue mejor de lo esperado”, agrega el ejecutivo.

Se trató de su primera colocación de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo de deuda en México por 4 mil mdp. La transacción se realizó a través de dos emisiones quirografarias en vasos comunicantes (AAA por Fitch Ratings y HR Ratings) por un monto final de 8 mil mdp.

Otro “punto a favor” de este Fibra en tiempos de volatilidad es que la mayoría de los inversionistas también priorizan a las firmas que ya tienen “etiquetado” el uso de esos fondos. En el caso de Danhos, estos primeros 4 mil mdp tienen un uso claro: terminar las obras del parque Las Antenas, en Iztapalapa, y parque Puebla (su primer proyecto fuera del área metropolitana y de la capital). **M**