MEDIO: EL ECONOMISTA
SECCIÓN: TERMÓMETRO ECONÓMICO
PÁGINA: 8-9
FECHA: 03/JUNIO/2016

Comunicación Financiera

A FINALES DE JUNIO

# Fibra Danhos va por deuda al mercado

**EL FIDEICOMISO** *de inversión en bienes raíces tiene un balance limpio y ahora va por $8,000 millones a la BMV*

Judith Santiago
judith.santiago@eleconomista.mx

CON CERO deuda bancaria y bursátil, en su balance, Fibra Danhos busca emitir bonos en la Bolsa Mexicana de Valores a finales de este mes, convirtiéndose en el cuarto fideicomiso de inversión y bienes raíces (fibra) en recurrir a este tipo de instrumento, junto con sus pares Fibra Uno, Shop e Inn.

El (fibra) especializado en el desarrollo y operación de centros comerciales y oficinas informó en un comunicado que solicitó a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) y a la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) establecer un programa de deuda por un monto de hasta 8,000 millones de pesos a un plazo de cinco años.

Elías Mizrahi, director de Relación con Inversionistas de Fibra Danhos, dijo que las emisiones, una vez aprobadas, serán "fuentes complementarias de fondeo para fines corporativos generales y para el desarrollo de proyectos en proceso y a desarrollar, así como para aprovechar otras oportunidades de negocios".

Bajo el amparo de dicho programa, el monto total a colocar se realizará en dos tramos. Cada emisión será hasta por 4,000 millones de pesos. La primera, con clave de cotización DANHOS 16, será a tasa fija, a 10 años. La segunda, DANHOS 16-2, será a tasa variable, con un plazo de 5 años.

El fibra planea realizar una primera emisión por un monto máximo de 4,000 millones de pesos, con el objetivo de colocar aproximadamente 3,000 millones de pesos, a través de dos emisiones, una a 10 años en tasa fija y otra hasta cinco años a tasa variable.

## PREVINIENDO

Armando Rodríguez, analista de Signum Research, explicó que "ante el inminente escenario de un incremento en las tasas de interés, es un buen momento para que Fibra Danhos ejecute este financiamiento y salga al mercado".

Consideró que el fideicomiso tiene un potencial alto de apalancamiento, pues no ha ejercido endeudamiento alguno porque tenía la capacidad de desarrollo a través de los recursos levantados en su Oferta Pública Inicial (OPI), a finales del 2013, y a través del pago de los certificados del fideicomiso.

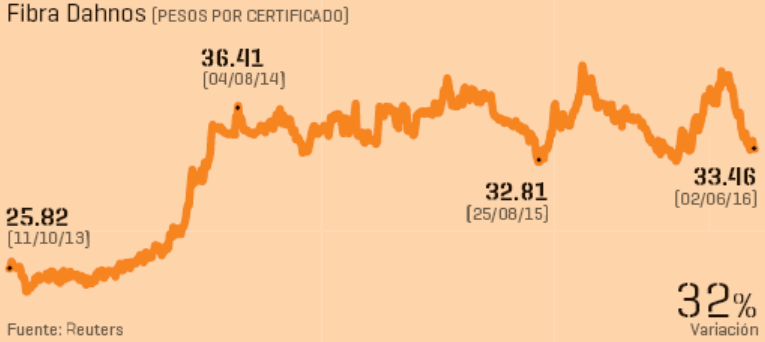
Con base en el monto de activos reportados al primer trimestre del año, por 51,184 millones de pesos, la emisión de certificados por 8,000 millones de pesos tiene una razón de apalancamiento (Loan to Value) de alrededor de 15%, porcentaje relativamente conservador, advirtió.

## APROBADOS

Las agencias calificadoras Fitch Ratings y HR Ratings calificaron con

## BUEN RENDIMIENTO

Danhos, un fideicomiso de inversión en bienes raíces que cotiza en Bolsa, ha tenido un rendimiento de 32% desde su salida al mercado bursátil mexicano, en el 2013.



# accionario

**Hacia el** 2018 prevé crecer su portafolio 31.4% a tasa anual. FOTO ARCHIVO EE

"AAA(mex)" y "HR AAA", respectivamente la emisión de deuda, con perspectiva Estable, lo que significa que Fibra Danhos tiene un mínimo riesgo crediticio, con gran seguridad para el pago oportuno de sus obligaciones.

Luis Roberto Quintero, director de Deuda Corporativa de HR Ratings, expuso en un documento que la sana estructura de la deuda con vencimiento en el 2019 y el 2021 le brinda a Fibra Danhos flexibilidad para consolidar las nuevas adquisiciones e incrementar la generación de flujo libre de efectivo para hacer frente las amortizaciones.

En los últimos 12 meses, el fideicomiso generó 1,271 millones de pesos de flujo libre de efectivo, 218.6% más con respecto al mismo periodo de comparación previo.

Esto, por los buenos resultados operativos, así como por la incorporación de Torre Virreyes, el Toreo y la ampliación de Parque Tezontle.

Por su parte, analistas de la calificadora de riesgo Fitch Ratings consideran que el fideicomiso tiene una amplia liquidez.

Hasta marzo pasado reportó un saldo de efectivo e inversiones temporales de 1,780 millones de pesos, el cual destinará a proyectos en desarrollo.

"La totalidad de las propiedades se encuentran libres de gravamen; esto brinda flexibilidad a la compañía en el caso que tenga que solventar compromisos financieros durante ciclos bajos o períodos de estrés".

Adicionalmente, Fibra Danhos cuenta con una línea de crédito por 1,500 millones de pesos que no han dispuesto y está comprometida hasta por cuatro años.

SEIS CENTROS COMERCIALES

## Danhos tiene un portafolio en crecimiento

**ACTUALMENTE, EL** fideicomiso tiene un portafolio de seis centros comerciales, entre ellos Parque Delta, Parque Lindavista y Parque Tezontle; dos en desarrollo.

También tiene cuatro propiedades de oficinas: Parque Esmeralda, Parque Virreyes y Torre Virreyes; además de cuatro proyectos de usos mixtos, Reforma 222, Toreo Parque Central.

Desde su OPI, Fibra Danhos ha añadido 216,000 metros cuadrados a su portafolio, los cuales están en operación, mientras que su Área Bruta Rentable (ARB) ha crecido más de 80%, equivalente a un incremento anual compuesto de 35.4 por ciento.

El año pasado, su ARB aumentó 19.6%, debido a la incorporación de la expansión de Parque Tezontle y a las torres de oficinas B y C de Toreo Parque Central.

**SIGUE LA EXPANSIÓN**

Para este año esperan concluir los proyectos de expansión Parque Delta; la Torre de Oficinas A y el Hotel de Toreo Parque Central. Así como el centro comercial Parque Vía Vallejo en la Ciudad de México. Para el 2017 se espera concluyan las obras de Parque Puebla y Parque Las Antenas, ubicado en la Ciudad de México.

"Esperamos triplicar el ARB del portafolio en operación inicial al cierre del 2017 y crecer a una tasa anual compuesta de 31.4% los próximos dos años, sin añadir más proyectos al portafolio en desarrollo actual", prevé el fideicomiso. (*Judith Santiago*)

**1,500**
**MILLONES**
de pesos es la línea de crédito con la que cuenta Danhos.

**8,000**
**MILLONES**
de pesos es el monto autorizado para emitir deuda.