



## Danhos confirmó su calificación AAA por Fitch Ratings

Diego Rodríguez



*El bajo riesgo en sus rentas se debe a sus contratos escalonados y a inquilinos de calidad*

Fitch Ratings ratificó la calificación AAA del Fideicomiso de Inversión y Bines Raíces (Fibra) Danhos, tanto en su escala nacional a largo plazo, como en sus Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFs) con clave de pizarra DANHOS16 en AAA y en los CBFs con clave de pizarra DANHOS16-2 en AAA.

Dicha valoración se debe a la calidad sólida de su portafolio, mismo que se caracteriza por una capacidad alta para generar ingresos por renta. Además, incorporan la estructura del portafolio, el cual se encuentra en su totalidad libre de gravámenes, así como por su perfil financiero robusto y niveles bajos de apalancamiento, en comparación con otros fideicomisos.

“Fitch estima que Danhos mantendrá un apalancamiento total por debajo de 2 veces en el mediano plazo. Las calificaciones consideran que la concentración de los ingresos por propiedad se diluya conforme los desarrollos nuevos entren en operación y mientras la administración mantenga la estrategia de una estructura de capital con niveles bajos de deuda y activos libres de gravámenes”.

Asimismo, Fitch detalló que el portafolio de Danhos, que suma 8 complejos comerciales, 4 edificios de oficinas y 3 proyectos de usos mixtos, sustenta su calidad en buenas ubicaciones, estándares de construcción y acabados, composición de los arrendatarios y alto tráfico de visitantes.

“Hasta marzo de este año, el portafolio en operación consistía en 695,000 metros cuadrados de superficie bruta alquilable (SBA). Al cierre del primer trimestre de 2017 la tasa de ocupación de las propiedades totales fue de 86.6%. Fitch contempla dentro de su escenario base un fortalecimiento en las tasas de ocupación mediante la estabilización de propiedades incorporadas entre 2016 y 2018. Finalmente, todas las propiedades se encuentran libres de gravamen, lo que le brinda una flexibilidad financiera mayor a la fibra”.

La agencia calificadora también informó que la compañía tiene ingresos por rentas con bajo riesgo, ya que durante el primer trimestre, 22% de sus ingresos anuales fueron generados por 10 inquilinos importantes.

Por lo que se estima que una cuarta parte de las rentas proceden de empresas de buena calidad, como Grupo Inditex, El Puerto Liverpool, Grupo Carso y Alsea, entre otras. Otro de los factores positivos, es que la mezcla de complejos comerciales y de oficinas, le permite tener un calendario escalonado en los contratos de arrendamiento.

“Al 31 de marzo de 2017, el porcentaje de los metros cuadrados con contratos que vencen en los siguientes 4 años fue de: 12.2% en 2017; 13.5% en 2018; 7.3% en 2019 y 14.9% en 2020. Fitch percibe bajo riesgo de renovación de contratos; la tasa de renovación de contratos se ha mantenido por arriba de 97% desde 2014”.

---