



HR Ratings ratifica calificaciones a Fibra Danhos

ESCRITO POR RICARDO VÁZQUEZ

La calificación HR AAA, con perspectiva estable, fue ratificada para Fibra Danhos; lo anterior fue resultado de la creciente generación de Flujo Libre de Efectivo.

De acuerdo con un comunicado de la agencia, la ratificación de las calificaciones se basó fundamentalmente en los niveles de fortaleza de la Razón de Cobertura para el Servicio de la Deuda (DSCR) en niveles de 4.5 veces (x) en los últimos doce meses (UDM) al 1T19, incluso superando las estimaciones de la última revisión.

Afirmó que lo anterior fue resultado de la creciente generación de Flujo Libre de Efectivo (FLE) de Danhos, producto del incremento en la generación de NOI y EBITDA a partir de la estabilización de distintas propiedades, lo cual se refleja en un factor de ocupación superior al 90.0% (vs. 88.7% esperado en el escenario base).

Asimismo, se consideró que en diciembre de 2019 vence la emisión DANHOS 16-2 por 1,000 millones de pesos; sin embargo, la Fibra cuenta con una línea de crédito comprometida disponible por hasta 2,000 millones de pesos, lo cual mitiga el riesgo de refinanciamiento en el corto plazo, además que el Fideicomiso cuenta con recursos suficientes de efectivo para hacer frente a dicho vencimiento.

HR Rating indicó que los factores que podrían bajar la calificación son dos: Deterioro en resultados operativos. En un entorno económico con bajo consumo, el factor de ocupación podría disminuir, lo cual tendría un impacto negativo en la rentabilidad del portafolio, resultando en una generación de ingresos por debajo del escenario de estrés.

Mayores distribuciones. Si el Fideicomiso distribuye montos superiores al flujo por operaciones del portafolio, a manera que se comprometa el pago del servicio de la deuda y las métricas de cobertura, se podría observar un deterioro en el DSCR con niveles inferiores a 1.5x.