

A pesar de pandemia, Fibra Danhos tiene perspectiva estable: Fitch

Destaca que la compañía mantiene la solidez de su estructura financiera, con un apalancamiento bajo y liquidez fuerte, así como en la diversificación de ingresos.

POR VERÓNICA GONZÁLEZ

Aún con un entorno operativo desafiante por la pandemia, Fibra Danhos mantiene una perspectiva estable y una buena calidad crediticia, **señaló la calificadora de riesgo crediticio Fitch Ratings.**

“El fideicomiso mantiene la solidez de su estructura financiera, con un apalancamiento bajo y liquidez fuerte, así como en la diversificación de ingresos. **Su modelo de negocio le brinda flexibilidad para enfrentar el entorno operativo desafiante por la pandemia y le permite mantener su calidad crediticia**”, argumentó la firma.

A través de un análisis abundó que a pesar de que el **Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces (Fibra) tiene concentradas sus operaciones principalmente en la Ciudad de México tiene una alta capacidad** para generar ingresos por renta y cuenta con una diversificación de ingresos por inquilino, ya que ninguno representa más de 4.3% de los ingresos por renta.

La totalidad de los inmuebles del portafolio está libre de gravámenes, lo que le otorga flexibilidad adicional, **añadió.**

A un año de la pandemia, que causó **cierres temporales, parciales y totales, en centros comerciales, oficinas y hoteles sectores en lo que opera el Fibra diseñó planes de apoyo para arrendatarios**, otorgando descuentos temporales y diferimientos sobre renta fija.

Incluso, parte de la disminución en sus ingresos de los últimos 12 meses por alrededor de **26.5% provino de menores ingresos por renta variable y por estacionamientos derivados de las medidas de distanciamiento social que limitaron la movilidad.**

“La mezcla de propiedades entre **centros comerciales (52.1% de los ingresos por renta al 31 de marzo de 2021), oficinas (46.1%) y hoteles (1.8%) permite a Danhos mitigar efectos adversos de un segmento específico**, además de tener un calendario de vencimientos de contratos de arrendamiento escalonados”, dijo Fitch.

Por ejemplo, los metros cuadrados con contratos que vencen en los siguientes cuatro años son de un **14.7% para el 2021; de un 24.6% para el 2022, de un 19.7% para el 2023 y de un 6.4% para el año 2024.**

Además, Fitch proyecta que su flujo operativo se fortalecerá en la medida en que las plazas comerciales comiencen a **recuperar el tráfico de visitantes y con la incorporación de Parque Tepeyac, al área bruta rentable (ABR) del portafolio hacia finales de 2022.**

Fibra Danhos cuenta con 14 inmuebles en operación y uno en desarrollo. De estos, cinco inmuebles son centros comerciales, cuatro son torres de oficinas y cinco son proyectos de usos mixto (comercial, oficina y hotel).

El total de área bruta rentable es de 891,712 metros cuadrados, con una tasa de ocupación de las propiedades totales de 85.2 por ciento. **Pero Fitch contempla que las tasas de ocupación del portafolio se mantengan en alrededor de 85% al cierre de año y lleguen a aproximadamente 87% en el mediano plazo.**