

Feller Rate ratifica en "Afo" la calificación del Fideicomiso de Oferta Pública Inmobiliario Málaga N° 01 - FP.

Calificación

Jul. 2019
Afo

Oct. 2019
Afo

Contactos: Esteban Peñailillo M. / esteban.penailillo@feller-rate.cl

SANTO DOMINGO, REPÚBLICA DOMINICANA - 4 DE NOVIEMBRE DE 2019. Feller Rate ratifica en "Afo" la calificación del Fideicomiso de Oferta Pública Inmobiliario Málaga N° 01 - FP. (Fideicomiso Málaga).

La calificación "Afo" asignada al Fideicomiso de Oferta Pública Inmobiliario Málaga N° 01 - FP (Fideicomiso Málaga) responde a la gestión de una sociedad fiduciaria que combina un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión, con un fuerte respaldo de sus propietarios. Ello, unido a un administrador con profundo conocimiento de los inmuebles y positivo track record, más una cartera de activos que se encuentra generando flujos operacionales, manteniendo a un conjunto de arrendatarios de buena calidad crediticia.

En contrapartida, la calificación considera una moderada diversificación por arrendatarios y baja diversificación geográfica, lo que se suma al riesgo inherente del negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos.

La gestión del Fideicomiso está a cargo de Fiduciaria Popular, S.A., sociedad calificada en "AAsf" por Feller Rate, lo que indica que posee un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión, con un fuerte respaldo de sus propietarios.

La sociedad fiduciaria es una filial del Grupo Popular S.A., holding con 40 años en el mercado dominicano.

En octubre de 2015, el Fideicomiso Málaga inició su periodo de colocación, recaudando US\$ 8 millones. En marzo de 2018 venció el periodo de colocación del Fideicomiso, con un monto de emisión de 8.000 valores de fideicomiso.

La administración de los bienes del Fideicomiso se encuentra contratada a Consorcio Málaga, S.A., quién a su vez, es el fideicomitente.

El Fideicomiso Málaga está formado por tres edificios de oficinas, con placa comercial, ubicados en el sector Piantini de la ciudad de Santo Domingo, República Dominicana.

Al cierre de septiembre de 2019, el pago de los cánones de arriendo se encontraba al día y mantenían sólo un local desocupado, que refleja una vacancia cercana a 8% en relación al total de ingresos. La diversificación de la cartera de activos inmobiliarios del Fideicomiso es moderada, (baja desde el punto de vista geográfico) uno de los inquilinos, Cole, S.R.L. posee la totalidad de uno de los 3 edificios, lo que representa un 34,9% de los flujos de arriendo recibidos en el año.

La liquidez de la cartera del Fideicomiso es alta, recibiendo un flujo constante de efectivo producto de los alquileres desde el momento de su constitución, repartiendo así dividendos de manera trimestral a los tenedores. Al cierre de septiembre se habían pagado US\$54,2 por unidad. Se espera que continúe entregando dividendos trimestrales a los tenedores.

Si bien el prospecto del Fideicomiso establece la posibilidad de endeudamiento, esto se refiere a situaciones excepcionales y, en caso de superar los US\$ 500.000, debe ser aprobado en asamblea de tenedores. Al cierre de septiembre de 2019, el Fideicomiso no presentaba deuda financiera.

Al cierre de septiembre 2019, los valores del Fideicomiso Málaga acumulaban una rentabilidad incluyendo dividendos de 4,6%, (no anualizado) respecto del cierre de 2018. Si se considera el reparto de dividendos acumulados, sumado a revalorizaciones en el valor de algunos inmuebles según las tasaciones realizadas, la rentabilidad acumulada en los últimos 36 meses es de 27,9% (8,3% en términos anualizados).

La duración del Fideicomiso es de 10 años y su periodo de liquidación se iniciará en el año 8. Lo que es tiempo apropiado para recibir los flujos de los alquileres vigentes e incorporar renovaciones y nuevos contratos. Los tres bienes raíces poseen contratos con un plazo medio restante de ocho meses.

www.feller-rate.com.do

El significado detallado de todas las categorías de calificación está disponible en www.feller-rate.com.do

Las calificaciones de riesgo de Feller Rate no constituyen, en ningún caso, una recomendación para comprar, vender o mantener un determinado instrumento. El análisis no es el resultado de una auditoría practicada al emisor, sino que se basa en información pública remitida a la Superintendencia del Mercado de Valores y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la clasificadora la verificación de la autenticidad de la misma.