

Feller Rate ratifica en "BBB+fo (N)" al Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios Hotel SDH NO. 01 - FBHD.

Calificación

Nov. 2016
BBB+fo (N)

Oct. 2017
BBB+fo (N)

Síguenos en [LINKEDIN](#) - [TWITTER](#) - [FACEBOOK](#)

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

SANTO DOMINGO, REPÚBLICA DOMINICANA - 31 DE OCTUBRE DE 2017. Feller Rate ratifica en "BBB+fo (N)" al Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios Hotel SDH NO. 01 - FBHD (Fideicomiso Hotel SDH).

La calificación "BBB+fo (N)" asignada al Fideicomiso Hotel SDH responde a la gestión de una sociedad fiduciaria con estructuras y políticas para su gestión, con un fuerte respaldo de sus propietarios. Además, considera activos con contratos vigentes de arriendo y generando flujos operacionales.

En contrapartida, la calificación incorpora la concentración por arrendatarios y geográfica, además de un endeudamiento potencial de hasta 80% del valor de la última tasación de los activos. También toma en cuenta la exposición al rubro hotelero, el cual es altamente competitivo y expuesto a ciclos económicos internacionales y locales, pero posee un alto dinamismo y relevancia en República Dominicana.

El sufijo (N) indica que se trata de un fideicomiso nuevo, sin historia para su evaluación.

El fideicomiso estará formado por un inmueble de destino comercial, específicamente del rubro hotelero y de casinos. La gestión del fideicomiso estará a cargo de Fiduciaria BHD S.A. (calificada "AAAsf" por Feller Rate), sociedad que posee un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión, con un fuerte respaldo de sus propietarios. A la fecha, Fiduciaria BHD gestiona 93 fideicomisos, con una participación de mercado cercana al 30%, medido por número, con cerca de RD\$30.000 millones bajo administración.

La sociedad fiduciaria forma parte de las empresas que conforman el Centro Financiero BHD León, importante *holding* financiero en el mercado dominicano.

El fideicomitente es Hotel SDH, S.A., sociedad dominicana cuya actividad principal ha sido la gestión del inmueble que será aportado al fideicomiso. El fideicomiso contempla una emisión total de US\$33 millones, mediante dos emisiones por US\$15 millones y US\$18 millones, ambas con un plazo de 3 años.

La administración de los bienes del fideicomiso recaerá en la sociedad fiduciaria. Los activos del Fideicomiso Hotel SDH estarán formados por un inmueble que forma parte del Proyecto Malecón Center y que, anteriormente, alojaba al Hotel Hilton y una sala de juegos (casino). La diversificación de la cartera de activos que conforman el fideicomiso es baja, tanto del punto de vista de activos, como por arrendatario.

El inmueble está ubicado en Avenida George Washington No. 500, en Santo Domingo. Corresponde a un edificio de 21 niveles, donde opera un hotel de 5 estrellas con 228 habitaciones, más una sala de juegos (casino).

El bien raíz del hotel posee contrato de alquiler de 15 años, a partir de febrero 2016, con Inversiones Azul del Este S.A., con garantía de Promotora Kasde, S.A., empresa operadora de Grupo Catalonia, hotelera española que gestiona 66 establecimientos situados en 18 destinos, incluyendo dos resorts República Dominicana.

Por su parte, la sala de juegos posee contrato de alquiler de 10 años, a partir de mayo de 2015, con Mi Llanura, S.R.L. empresa de capitales venezolanos.

La liquidez esperada de la cartera del fideicomiso será alta, considerando un flujo continuo de efectivo producto de los alquileres. Además, con el resultado de la primera emisión se saldarán los créditos hipotecarios asociados a los inmuebles.

El fideicomiso contempla un máximo endeudamiento de 80% sobre valor de la última tasación de los activos, lo que debe ser aprobado en asamblea de tenedores, pudiendo entregar en garantía los bienes que conforman el patrimonio fideicomitado.

La duración del fideicomiso es de 10 años a partir de la primera emisión, con opción de término anticipado por el ejercicio de la opción de compra del inmueble o por otras causas a ser determinadas por decisión del 95% de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores. Esto es un tiempo apropiado para recibir los flujos de los alquileres de acuerdo a los contratos vigentes.

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 de Valores y Seguros y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la clasificadora la verificación de la autenticidad de la misma.