

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

Calificación

Oct. 2016
Afo (N)

Nov. 2016
Afo

<http://twitter.com/fellerratedo>



Contacto: Claudio Salin G./ claudio.salin@feller-rate.cl

SANTO DOMINGO, REPÚBLICA DOMINICANA - 6 DE DICIEMBRE DE 2016. Feller Rate ratifica en "Afo" la calificación del Fideicomiso de Oferta Pública Inmobiliario Málaga N.º 01 - FP. (Fideicomiso Málaga).

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

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

El retiro del sufijo (N) responde a la madurez de su cartera.

La gestión del fideicomiso está a cargo de Fiduciaria Popular, S.A., sociedad calificada en "AAsf" por Feller Rate, lo que considera su pertenencia a uno de los mayores grupos económicos de República Dominicana, en conjunto con adecuadas políticas de gestión para los fideicomisos y una estructura y equipos suficientes, con alta calidad de profesionales y con experiencia para su control y seguimiento

En octubre de 2015, el fideicomiso inició su periodo de colocación, recaudando US\$8 millones mediante la 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.

Los tres bienes raíces poseen, a la fecha, un 100% de ocupación, con contratos de alquiler con empresas de buena calidad crediticia.

La diversificación de la cartera de activos inmobiliarios del fideicomiso es baja, tanto desde el punto de vista geográfico, como por inquilino, donde uno de ellos, Cole, S.R.L. posee la totalidad de un edificio, lo que representaba un 30% de los flujos de arriendo recibidos en durante 2016.

La liquidez de la cartera del fideicomiso es alta, recibiendo un flujo continuo de efectivo producto de los alquileres desde el momento de su constitución, ante lo cual ha repartido dividendos de manera trimestral a los tenedores, acumulando al 30 de septiembre de 2016 US\$54,6 por unidad (el 10 de octubre de 2016 repartió US\$21,78 por unidad).

Si bien el prospecto del fideicomiso establece la posibilidad de endeudamiento, al 30 de septiembre de 2016, no presentaba deuda financiera.

Al 30 de septiembre de 2016, los valores del Fideicomiso Málaga acumulan una rentabilidad de 3,5%, respecto del cierre de 2015 y de 6,94% acumulada desde sus inicios.

Si se considera el reparto de dividendos acumulados a septiembre de 2016, la rentabilidad acumulada alcanza un 10,57%.

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 vigentes, con un plazo medio restante de 2,7 años y duraciones que van desde los 4 años a menos de un año, lo que considerando el buen *track record* del administrador permite mitigar el riesgo de no renovación y vacancia.

www.feller-rate.com.do

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

Para ser eliminado de nuestra lista de direcciones, por favor, envíe un e-mail a administracion@feller-rate.com.do y escriba en el Asunto: **Remover**

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.