

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

Calificación	Jul. 2017 Afo	Oct. 2017 Afo

<http://twitter.com/fellerratedo>



Contacto: Esteban Peñailillo M./ [esteban.penailillo@feller-rate.cl](mailto:esteban.penailillo@feller-rate.cl)

**SANTO DOMINGO, REPÚBLICA DOMINICANA - 25 DE OCTUBRE DE 2017.** 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 gracias a un conjunto de arrendatarios de buena calidad.

En contrapartida, la calificación considera una baja diversificación por arrendatarios y 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.

El Fideicomiso Málaga contempla una emisión total de US\$ 15 millones, equivalentes a 15.000 valores de fideicomiso, con un valor nominal inicial de US\$ 1.000 cada uno. Al cierre de septiembre 2017, Fiduciaria Popular ha colocado 8.000 de estos valores.

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 2017.

La liquidez de la cartera del fideicomiso es alta, considerando un flujo continuo de efectivo producto de los alquileres, ante lo cual se han repartido dividendos durante 2017 de manera trimestral a sus aportantes. Los bienes raíces fueron traspasados al fideicomiso libres de deudas y gravámenes.

Si bien el prospecto del fideicomiso establece la posibilidad de endeudamiento, al 30 de septiembre de 2017, no presentaba deuda financiera.

Al cierre del tercer trimestre de 2017, los valores del Fideicomiso Málaga acumulan una rentabilidad (incluyendo dividendos) de 5,5%, respecto del cierre de 2016 y de 18,7% acumulada desde sus inicios.

Con los dividendos repartidos en octubre de 2017 (US\$13,79 por unidad), el fideicomiso ha acumulado US\$1,2 millones de dividendos repartidos a sus tenedores de valores de fideicomiso desde el inicio, lo que se traduce en un monto de US\$152,36 por unidad.

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 2,1 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](http://www.feller-rate.com.do)

El significado detallado de todas las categorías de calificación está disponible en [www.feller-rate.com.do](http://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.