

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

Calificación

Jul. 2018

Afo

Oct. 2018

Afo

Contactos: Esteban Peñailillo M. / esteban.penailillo@feller-rate.cl - Maira Oyarzún / maira.oyarzun@feller-rate.cl

SANTO DOMINGO, REPÚBLICA DOMINICANA - 5 DE NOVIEMBRE DE 2018. 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 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 marzo de 2018 venció el periodo de colocación del Fideicomiso Málaga, 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.

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 moderada (baja desde el punto de vista geográfica), donde uno de los inquilinos, Cole, S.R.L., posee la totalidad de uno de los tres edificios, lo que representaba un 32,3% de los flujos de arriendo recibidos en durante 2018.

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 de US\$ 61,5 por valor de fideicomiso durante 2018. 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 2018, no presentaba deuda financiera.

Al cierre del tercer trimestre de 2018, los valores del Fideicomiso Málaga acumulan una rentabilidad (incluyendo dividendos) de 5,4%, respecto del cierre de 2017 y de 30,7% acumulada desde su inicio.

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 1,1 años y duraciones que van desde los 2 años a menos de un año. El buen track record del administrador y las barreras de salida permiten mitigar el riesgo de 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

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.