

CLASIFICACIÓN	PERSP.
Valores de Fideicomiso	
Jul-23	Afo
Jan-23	Afo

Feller Rate confirma en “Afo” la calificación del Fideicomiso de Oferta Pública Inmobiliario Málaga N°. 01 – FP.

24 JULY 2023 - SANTO DOMINGO, REP. DOMINICANA

Feller Rate ratificó en “Afo” al Fideicomiso de Oferta Pública Inmobiliario Málaga N°. 01 – FP.

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 se une a un administrador con profundo conocimiento de los inmuebles. Además, considera activos que se encuentran generando flujos mediante un conjunto de arrendatarios de buena calidad. En contrapartida, la calificación considera una baja diversificación de cartera, su concentración geográfica, lo que se suma al riesgo inherente del negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos y el escenario de volatilidad de tipo de cambio y tasas de mercado que puede impactar valor de los activos.

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 casi 40 años en el mercado dominicano.

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

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, colocando sus 8.000 valores de fideicomiso.

El Fideicomiso Málaga está formado por tres edificios de oficinas, con placa comercial, ubicados en el sector Piantini de la ciudad de Santo Domingo. Al cierre de mayo de 2023 la diversificación de la cartera de activos inmobiliarios del Fideicomiso es baja y concentrada geográficamente, el principal inquilino concentra un 46,6% de los flujos de arriendo recibidos en el año. Adicionalmente se apreciaba un moderado nivel de vacancia.

La liquidez de la cartera del Fideicomiso es buena, mantiene un flujo continuo de efectivo producto de los alquileres, ante lo cual se han repartieron dividendos por US\$64,3 por unidad durante el año 2022 y US\$33,4 por unidad durante el presente año. 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 mayo de 2023 el Fideicomiso no presentaba deuda financiera.

Incluyendo dividendos y revalorizaciones en el valor de los inmuebles según las tasaciones realizadas, la rentabilidad acumulada en los últimos 36 meses es de 28,9% (8,8% en términos anualizados).

La duración del Fideicomiso es de 10 años, con vencimiento en el año 2025. 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 1,8 años.

Durante los últimos años, el avance de la pandemia en el mundo y su impacto en la economía, sumado a conflictos bélicos, se ha traducido en una mayor inflación a nivel global, que ha sido combatida con una fuerte alza en las tasas de interés mundiales, incrementando la volatilidad de instrumentos financieros y tipos de cambio, impactando en el valor de los activos. Durante 2023 continuamos observando una mayor volatilidad en el tipo de cambio y en las tasas de interés de mercado con relación a sus promedios históricos, lo que continúa afectando el valor de los activos locales, aunque en menor medida que años anteriores. Por otra parte, se aprecia que la inflación comienza a ceder y ello ha permitido el comienzo de la desescalada de la tasa de política monetaria. La velocidad de ajuste estará determinada por la trayectoria que tenga la inflación en los próximos meses, así como la evolución del crecimiento económico del país, variables que continuaremos monitoreando.

Contacto: Esteban Peñailillo - Tel. 56 2 2757 0400