

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Valores de Fideicomiso		
Jul-25	Afo	
Jul-24	Afo	

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

29 JULY 2025 - 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 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, incorpora la buena generación de flujos provenientes de los arriendos de los inmuebles. En contrapartida, la calificación considera el Fideicomiso en etapa de liquidación, el riesgo inherente del negocio inmobiliario, sensible a los ciclos económicos, la industria de fideicomisos en República Dominicana en vías de consolidación y el escenario de volatilidad de 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 más de 50 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, el cual venció en marzo de 2018, colocando sus 8.000 valores de fideicomiso. En octubre de 2023, mediante hecho relevante, la Fiduciaria informó sobre el inicio del periodo de liquidación del Fideicomiso. En marzo de 2024, se realizó la venta de Edificio Málaga III y, en diciembre de 2024, la venta del Edificio Málaga II, ambos a Consorcio Málaga.

Dada la liquidación del Fideicomiso, actualmente está formado sólo por un edificio de oficinas, ubicado en el sector Piantini de la ciudad de Santo Domingo, contando con un 100% de ocupación.

La liquidez de la cartera del Fideicomiso ha sido buena, manteniendo un flujo continuo de efectivo producto de los alquileres. Lo anterior, sumado a la venta de los edificios Málaga II y III, permitieron pagar dividendos extraordinarios de US\$710,8 por unidad durante el año 2024. Hasta mayo de 2025, se habían repartido US\$9,5 por unidad adicionales producto de los alquileres de los activos restantes en cartera. El 10 de julio, mediante hecho relevante, la Fiduciaria informó de la repartición de US\$8,68 por unidad, generado por los beneficios acumulados al cierre durante el segundo trimestre de 2025.

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 2025, el Fideicomiso no presentaba deuda financiera y los pasivos no financieros alcanzaban un 1,8% del patrimonio, compuesto principalmente por depósitos recibidos de clientes y acumulaciones por pagar y otros pasivos.

Entre mayo de 2022 y mayo de 2025, considerando el reparto de dividendos acumulados y pagos extraordinarios por la venta de sus dos edificios, más ajustes en la valorización de las inversiones, el Fideicomiso exhibió una rentabilidad acumulada de 29,5%, que, en términos anualizados, se traduce en un 9,0%.

La duración original del Fideicomiso fue de 10 años a partir de la primera emisión, alcanzando una fecha de vencimiento para octubre de 2025. La liquidación del

Fideicomiso se inició en el año 8, en octubre 2023, proceso que se extiende por dos años conforme a lo establecido en su prospecto de emisión y la regulación vigente, contando con tiempo apropiado para liquidar los activos y recibir los flujos de los alquileres vigentes.

Durante los últimos años, a consecuencia de la pandemia en el mundo y su impacto en la economía, sumado a conflictos bélicos, se evidenció una mayor inflación a nivel global, que fue combatida con una fuerte alza en las tasas de interés mundiales, incrementando la volatilidad de instrumentos financieros y tipos de cambio, impactando el valor de los activos. Durante los últimos dos años se ha continuado observando una alta volatilidad en las tasas de interés de largo plazo y corto plazo, aunque estas últimas han estado volviendo a la normalidad en los últimos meses. Por su parte, el tipo de cambio mantiene una volatilidad superior a su promedio histórico, exacerbada en abril producto de la coyuntura internacional, afectando el valor de activos locales. Por otra parte, la inflación local ha vuelto al rango meta, permitiendo una desescalada de la tasa de política monetaria. Con todo, la evolución de las variables descritas anteriormente podría verse afectada por la coyuntura internacional arancelaria impulsada por EE. UU. y cómo responda China, Europa y el resto del mundo y por cómo la inflación y el sector real se vea afectado por estas políticas proteccionistas. Lo que, sumado al agravamiento de los conflictos bélicos internacionales, pudieran llevarnos a un escenario incierto. Feller Rate continuará monitoreando la evolución de estas variables y cómo afectarán los retornos y decisiones de inversión.

Contacto: Esteban Peñailillo - Tel. 56 2 2757 0400