

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

Calificación

Jul. 2020

Afo

Oct. 2020

Afo

Contactos: Esteban Peñailillo M. / esteban.penailillo@feller-rate.cl

SANTO DOMINGO, REPÚBLICA DOMINICANA - 28 DE OCTUBRE DE 2020. 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 se une a un administrador con profundo conocimiento de los inmuebles, más una cartera de activos que mantiene un conjunto de arrendatarios de buena calidad crediticia. En contrapartida, la calificación considera una moderada diversificación por arrendatarios y baja diversificación geográfica y el impacto económico por Covid-19 en desarrollo, 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. Dada la contingencia sanitaria actual, la administradora se encuentra operando en forma remota.

La sociedad fiduciaria es una filial del Grupo Popular S.A., holding con 40 años en el mercado dominicano.

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. Tanto a nivel de industria como en los contratos del Fideicomiso, se aprecia flexibilización en las condiciones de los alquileres, dada la situación sanitaria y económica que enfrenta el país. La diversificación de la cartera de activos inmobiliarios del Fideicomiso es moderada, (baja desde el punto de vista geográfico) principal inquilino concentra un 41,6% de los flujos de arriendo recibidos en el año. El pago de los cánones de arriendo se encontraba al día y mantenían un par de locales desocupado, que refleja una vacancia cercana a 10% en relación al total de ingresos.

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

La liquidez del Fideicomiso es alta, recibiendo un flujo constante de efectivo producto de los alquileres desde el momento de su constitución, repartiendo así dividendos de manera trimestral a los tenedores. Al cierre de agosto de 2020 se habían pagado US\$36,1 por unidad (en octubre de 2020 se distribuyeron US\$ 17,1 por unidad adicionales). 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 agosto de 2020, el Fideicomiso no presentaba deuda financiera.

Al cierre de agosto de 2020, los valores del Fideicomiso Málaga acumulaban una rentabilidad (incluyendo dividendos) de 3,3%, respecto del cierre de 2019. Incluyendo dividendos y revalorizaciones en el valor de algunos inmuebles según las tasaciones realizadas, la rentabilidad acumulada en los últimos 36 meses es de 23,1% (7,2% en términos anualizados).

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. Tanto a nivel de industria como en el Fideicomiso, se aprecia flexibilización en las condiciones de algunos alquileres, dada la situación sanitaria y económica que enfrenta el país. Los tres bienes raíces poseen contratos con un plazo medio restante de dos años.

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.