FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE FOMENTO INMOBILIARIO MÁLAGA N. 01 - FP

COMUNICADO DE PRENSA

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
VALORES DE FIDEICOMISO		
28-10-22	Afo	
3-11-21	Afo	

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

4 NOVIEMBRE 2022 | STO. DOMINGO, R.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, 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, baja diversificación geográfica y el 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 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 agosto 2022 la diversificación de la cartera de activos inmobiliarios del Fideicomiso es moderada, (baja desde el punto de vista geográfico) el principal inquilino concentra un 39,9% de los flujos de arriendo recibidos en el año. Adicionalmente se apreciaba un moderado nivel de vacancia.

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. Durante el año 2022 se han pagado US$48,1 por unidad. 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 2022 el Fideicomiso no presentaba deuda financiera.

Incluyendo dividendos y revalorizaciones en el valor de algunos inmuebles según las tasaciones realizadas, la rentabilidad acumulada en los últimos 36 meses es de 16,6% (5,3% 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 2,5 años.

Contacto: Esteban Peñailillo - Tel. 56 2 2757 0400

La opinión de las Sociedades Calificadoras de Riesgo no constituye 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 disponible y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la Sociedad Calificadora de Riesgo la verificación de la autenticidad de la misma. Las calificaciones otorgadas por Feller Rate son de su responsabilidad en cuanto a la metodología y criterios aplicados, y expresan su opinión independiente sobre la capacidad de las sociedades para administrar riesgos. La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables; sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo no garantiza la exactitud o integridad de la información y, por lo tanto, no se hace responsable de errores u omisiones, como tampoco de las consecuencias asociadas con el empleo de esa información.
Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL.

Para más información, revisa nuestros Términos de Uso y Limitación de Responsabilidad