FIDUCIARIA POPULAR, S.A.
AV. ABRAHAM LINCOLN NO.1057,
TORRE LINCOLN MIL57,
SANTO DOMINGO, REPÚBLICA DOMINICANA

TEL.: 809-544-9910 809-544-3964
www.fiduciariapopular.do
RNC: 1-30-95410-2

FILIAL DEL GRUPO POPULAR, S.A.

FIDUCIARIA POPULAR

23 de octubre de 2020

Señor
Gabriel Castro
Superintendente del Mercado de Valores
Superintendencia del Mercado de Valores
de la República Dominicana
Ave. César Nicolás Penson No. 66
Sector Gascue
Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional,
República Dominicana

Atención: Direccion de Oferta Pública

Ref.: Informe de Calificación de Riesgo del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Málaga No. 01-FP.

Distinguido señor Superintendente:

Anexo a la presente tenemos a bien remitirles el informe de calificación de riesgo trimestral correspondiente a octubre 2020 del Fideicomiso de Oferta Pública Málaga No. 01 –FP en virtud de la resolución R-CNV-2016-15-MV que establece las disposiciones generales sobre la información que deben remitir periódicamente los participantes del Mercado de Mercado de Valores.

Sin otro particular por el momento.

Atentamente,

Victoria M. Castillo
Subgerente de Cumplimiento Regulatorio
FIDUCIARIA POPULAR, S. A.

POPULAR
FIDUCIARIA
POPULAR, S. A.

Anexos citados

Feller Rate
Calificadora de Riesgo | Dominicana

FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIO MÁLAGA N°. 01 - FP

INFORME TRIMESTRAL – OCTUBRE 2020

Valores de Fideicomiso	Jul. 2020	Oct. 2020
	Afo	Afo

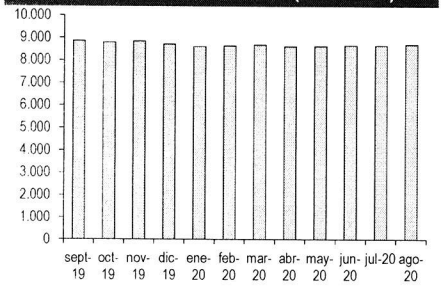
* Detalle de calificaciones en Anexo.

Indicadores financieros

	Dic.19	Ago.20
Activos administrados (M US$)	8.860	8.824
Patrimonio (M US$)	8.708	8.701
Valor Nominal (US$)	1.088,4	1.087,7
Rentabilidad Acumulada en el año	4,2%	3,3%
Dividendo por V. Fideicomiso (US$) *	69,1	36,1
N° de V. Fideicomiso	8.000,0	8.000,0

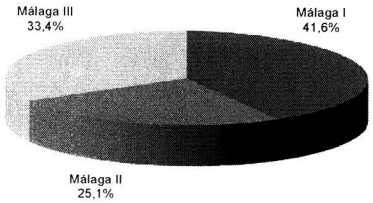
* Dividendos repartidos en el año hasta al cierre del periodo.

Evolución Patrimonio Neto (US$ miles)



Rentas acumuladas por Inmueble

A agosto de 2020



Fundamentos

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.

— CARACTERÍSTICAS DEL FIDEICOMISO

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 administración de los bienes del Fideicomiso se encuentra contratada a Consorcio Málaga, S.A., quién a su vez, es el fideicomitente. En octubre de 2015, el Fideicomiso inició su periodo de colocación, recaudando US$ 8 millones. En marzo de 2018 venció el periodo de colocación del Fideicomiso Málaga, con un monto de emisión de 8.000 valores de fideicomiso.

— ACTIVOS DEL 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.

— ALTA LIQUIDEZ DE CARTERA

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. Se espera que continúe entregando dividendos trimestrales a los tenedores.

— NULO ENDEUDAMIENTO

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.

— RENTABILIDAD POSITVA

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).

— DURACIÓN Y CALCE

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.

FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACIÓN

Fortalezas

- Sociedad fiduciaria combina un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión y un fuerte respaldo de sus propietarios.
- Administrador con experiencia, conocimiento de los activos y buen *track record*.
- Activos con arrendatarios de buena calidad crediticia.
- Rentabilidad positiva de los valores de fideicomiso, con reparto trimestral de dividendos.

Riesgos

- Moderada diversificación por arrendatarios.
- Concentración geográfica.
- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos.
- Deterioro económico por Covid-19 impacta negativamente retornos y amplía volatilidad de activos.

Analista: Esteban Peñailillo M.
esteban.penailillo@feller-rate.cl
(56) 22757-0474

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate.

Valores de Fideicomiso	Julio 2019	Octubre 2019	Diciembre 2019	Abril 2020	Julio 2020	Octubre 2020
	Afo	Afo	Afo	Afo	Afo	Afo

Nomenclatura

La calificación se hace en una escala ordenada con un grado creciente de riesgo

Categorías de Riesgo

- AAAfo: Valores de fideicomiso con la mejor combinación entre el riesgo propio de los activos o derechos que lo conforman y la calidad de la administración de la sociedad fiduciaria.
- AAfo: Valores de fideicomiso con una muy buena combinación entre el riesgo propio de los activos o derechos que lo conforman y la calidad de la administración de la sociedad fiduciaria.
- Afo: Valores de fideicomiso con una buena combinación entre el riesgo propio de los activos o derechos que lo conforman y la calidad de la administración de la sociedad fiduciaria.
- BBBfo: Valores de fideicomiso con una razonable combinación entre el riesgo propio de los activos o derechos que lo conforman y la calidad de la administración de la sociedad fiduciaria.
- BBfo: Valores de fideicomiso con una débil combinación entre el riesgo propio de los activos o derechos que lo conforman y la calidad de la administración de la sociedad fiduciaria.
- Bfo: Valores de fideicomiso con una muy débil combinación entre el riesgo propio de los activos o derechos que lo conforman y la calidad de la administración de la sociedad fiduciaria.
- Cfo: Valores de fideicomiso que combinan un alto riesgo propio de los activos o derechos que lo conforman y una mala calidad de la administración de la sociedad fiduciaria.

+ o -: Las calificaciones entre AAfo y Bfo pueden ser modificadas al agregar un símbolo + (más) o -(menos) para destacar sus fortalezas o debilidades dentro de cada categoría.

En el caso de fideicomisos con activos de poca madurez o historia, la calificación se realiza en función de la evaluación de la fiduciaria y el fideicomitente. En este caso, la calificación se diferencia mediante el sufijo (N) hasta que los activos alcancen una madurez adecuada.

Las clasificaciones 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 Valores y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la clasificadora la verificación de la autenticidad de la misma.

La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables. Sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate 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. Las clasificaciones de Feller Rate son una apreciación de la solvencia de la empresa y de los títulos que ella emite, considerando la capacidad que ésta tiene para cumplir con sus obligaciones en los términos y plazos pactados.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate.