Feller Rate
Calificadora de Riesgo | Dominicana

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

INFORME TRIMESTRAL – ABRIL 2018

Valores de Fideicomiso	Ene. 2018	Abr. 2018
	Afo	Afo

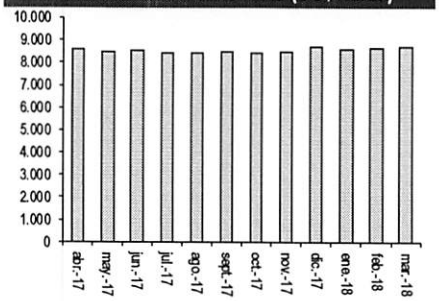
** Detalle de calificaciones en Anexo.*

Indicadores financieros

	Dic.17	Mar.18
Activos administrados (M US$)	8.912	8.882
Patrimonio (M US$)	8.736	8.696
Valor Nominal (US$)	1.091,9	1.087,0
Rentabilidad Acumulada en el año	9,9%	1,8%
Dividendo por V. Fideicomiso (US$)**	75,9	23,9
N° de V. Fideicomiso	8.000,0	8.000,0

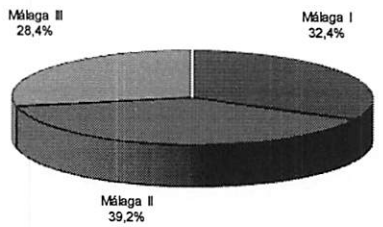
*** Dividendos repartidos en el año hasta al cierre del periodo.*

Evolución Patrimonio Neto (US$ miles)



Renta por Inmueble

Al 31 de marzo de 2018



Superintendencia del Mercado de Valores RD
Recepción de Documento
Calificación de riesgo
2018-04-20 03:17
03-2018-000519-01

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

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, unido a un administrador con profundo conocimiento de los inmuebles y positivo track record, más una cartera de activos que se encuentra generando flujos operacionales gracias a un conjunto de arrendatarios de buena calidad.

En contrapartida, la calificación considera una baja diversificación por arrendatarios y geográfica, 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.

En octubre de 2015, el fideicomiso inició su periodo de colocación, recaudando US$ 8 millones.

La administración de los bienes del fideicomiso recae en Consorcio Málaga, S.A., quién a su vez es el fideicomitente.

— 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.

Los tres bienes raíces alcanzaron al cierre de marzo de 2018 un 100% de ocupación, algunos contratos tienen cláusulas de renovación automática. Al cierre del trimestre el pago de los cánones de arriendo se encontraba al día.

La diversificación de la cartera de activos inmobiliarios del fideicomiso es baja, tanto desde el punto de vista geográfico, como por inquilino, donde uno de ellos, Cole, S.R.L. posee la totalidad de uno de los 3 edificios, lo que representa un 30,5% de los flujos de arriendo recibidos hasta la fecha.

— ALTA LIQUIDEZ DE CARTERA

La liquidez de la cartera 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, acumulando durante 2018 US$ 23,90 por unidad.

— 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 marzo de 2018, el fideicomiso no presentaba deuda financiera.

— RENTABILIDAD POSITVA

Al 31 de marzo de 2018, los valores del Fideicomiso Málaga acumulaban una rentabilidad (incluyendo dividendos) de 1,8%, respecto del cierre de 2017.

Si se considera el reparto de dividendos acumulados hasta el cierre del primer trimestre de 2018, sumado a revalorizaciones en el valor de algunos inmuebles según las tasaciones realizadas, la rentabilidad acumulada desde el inicio alcanza un 25,9%.

— 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.

Los tres bienes raíces poseen contratos vigentes, con un plazo medio restante de 1,5 años y duraciones que van desde los 3 años a menos de un año.

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 y acotado nivel de vacancia histórica.
- Rentabilidad positiva de los valores de fideicomiso, con reparto trimestral de dividendos.

Riesgos

- Baja diversificación por arrendatarios.
- Concentración geográfica.
- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos.

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

Valores de Fideicomiso	Enero 2017	Abril 2017	Julio 2017	Octubre 2017	Enero 2018	Abril 2018
	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 simbolo + (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.

Superintendencia de Valores
Departamento de Registro
Comunicaciones de Entradas
20/04/2018 3:16 PM e.ulerio
67257

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 auditoria practicada al emisor, sino que se basa en información pública remitida a la Superintendencia de Valores o a la Superintendencia de Bancos 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.