



14 de abril 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: Dirección 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 abril 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,



Andrés Ignacio Rivas
Gerente General y Representante Legal
FIDUCIARIA POPULAR, S. A.

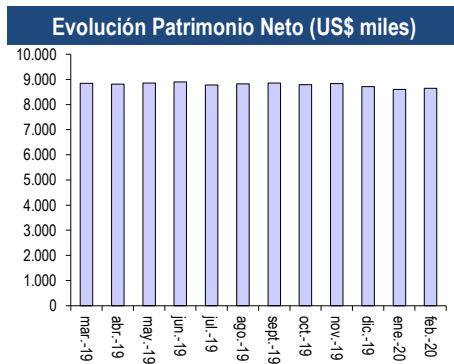
Anexos citados

Valores de Fideicomiso	Dic. 2019	Abr. 2020
	Afo	Afo

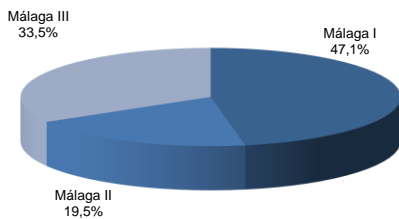
* Detalle de calificaciones en Anexo.

Indicadores financieros		
	Dic.19	Feb.20
Activos administrados (M US\$)	8.860	8.787
Patrimonio (M US\$)	8.708	8.639
Valor Nominal (US\$)	1.088,4	1.079,9
Rentabilidad Acumulada en el año	4,2%	1,0%
Dividendo por V. Fideicomiso (US\$) *	69,1	18,9
N° de V. Fideicomiso	8.000	8.000

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



Rentas acumuladas por Inmueble
A febrero de 2020



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 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. Al cierre de febrero de 2020, el pago de los cánones de arriendo se encontraba al día y mantienen tres locales desocupados. La diversificación de la cartera de activos inmobiliarios del Fideicomiso es moderada, (baja desde el punto de vista

geográfico) uno de los inquilinos, Cole, S.R.L. posee la totalidad de uno de los 3 edificios, lo que representa un 47,1% de los flujos de arriendo recibidos hasta la fecha. A nivel global el Fideicomiso mantiene una ocupación estimada de 82,3%.

— 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. Al cierre de febrero de 2020 se habían pagado US\$18,9 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 febrero de 2020, el Fideicomiso no presentaba deuda financiera.

— RENTABILIDAD POSITVA

Al cierre de febrero de 2020, los valores del Fideicomiso Málaga acumulaban una rentabilidad (incluyendo dividendos) de 1,0 %, respecto del cierre de 2019. Si se considera el reparto de dividendos acumulados, sumado a revalorizaciones en el valor de algunos inmuebles según las tasaciones realizadas, la rentabilidad acumulada en los últimos 36 meses es de 24,7% (7,4% 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. Los tres bienes raíces poseen contratos con un plazo medio restante de seis meses.

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 amplia volatilidad de activos.

Valores de Fideicomiso	Enero 2019 Año	Abril 2019 Año	Julio 2019 Año	Octubre 2019 Año	Diciembre 2019 Año	Abril 2020 Año
------------------------	-------------------	-------------------	-------------------	---------------------	-----------------------	-------------------

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.