	CLASIFICACIÓN	PERSP.
VALORES DE FIDEICOMISO		
Jul-21	Afo	
Jul-20	Afo(N)	

Feller Rate ratifica en "Afo" la calificación de Fideicomiso de Oferta Pública Inmobiliario FPM – FP 02.

29 JULY 2021 - SANTO DOMINGO, REP. DOMINICANA

Feller Rate ratificó en "A+fo" al Fideicomiso de Oferta Pública Inmobiliario FPM – FP 02.

La calificación "Afo" asignada al Fideicomiso de Oferta Pública Inmobiliario FPM – FP 02 (Fideicomiso FPM) 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 y un administrador con profundo conocimiento de los activos y positivo historial. Además, considera activos que se encuentran generando flujos mediante un conjunto de arrendatarios de buena calidad. En contrapartida, la calificación incorpora una baja diversificación por arrendatarios y concentración geográfica, el impacto económico por Covid-19 en desarrollo 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 recae en Cole S.R.L., quién, a su vez, es el fideicomitente. Cole es una empresa fundada por Federico Pagés More en 1991, orientada a la gestión de proyectos inmobiliarios para rentas comerciales y corporativas.

Los activos que conforman el patrimonio del Fideicomiso son tres inmuebles que se encuentran ubicados en Avenida Abraham Lincoln N° 1.019, en el "Polígono Central" de Santo Domingo. Corresponden a un edificio de oficinas de 6 plantas, un edificio de parqueos y un edificio de apoyo con 2 plantas.

El edificio de oficinas y el edificio de apoyo poseen contratos de alquiler vigentes de largo plazo con una ocupación de 100%. Por su parte, el edificio de parqueos posee 340 espacios, de los cuales 144 son para alquiler a inquilinos. Los inmuebles fueron tasados en diciembre 2020, con un incremento marginal de su valor. La diversificación de ingresos por inquilinos es baja, en donde los tres mayores representan cerca del 67,9% de los ingresos totales.

La liquidez de la cartera del Fideicomiso es alta, mantiene un flujo continuo de efectivo producto de los alquileres, ante lo cual se han repartido dividendos por US$42,1 por unidad durante el año 2021. Se espera que el Fideicomiso continúe entregando dividendos de manera trimestral 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 mayo de 2021, 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 28,4% (8,7% en términos anualizados).

La duración del Fideicomiso es de 10 años a partir de la primera emisión y su periodo de liquidación se iniciará en el año 8, tiempo apropiado para recibir los flujos de los alquileres vigentes e incorporar renovaciones y nuevos contratos a futuro. Los tres bienes raíces que forman el activo del Fideicomiso poseen contratos de alquiler vigentes de largo plazo. 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. Ninguno de los contratos de arrendamiento contempla la opción de compra para el inquilino. Los vencimientos de contratos son revisados con anticipación por la administración. En promedio, la cartera del Fideicomiso mantiene contratos de alquiler remanentes por 2,6 años.

Contacto: Andrea Huerta - 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.