FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA INMOBILIARIO FPM - N. 02 - FP

COMUNICADO DE PRENSA

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Valores de Fideicomiso		
Jul-23	Afo	
Jan-23	Afo	

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

24 JULY 2023 - SANTO DOMINGO, REP. DOMINICANA

Feller Rate ratificó en "Afo" 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 y nula vacancia. En contrapartida, la calificación incorpora una baja diversificación por arrendatarios y concentración geográfica, el riesgo inherente del negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos y el escenario de volatilidad de tipo de cambio y tasas de mercado que puede impactar valor de los activos.

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. La diversificación de ingresos por inquilinos es baja, en donde los tres mayores representan cerca del 70% 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 repartieron dividendos por US$73,1 por unidad durante el año 2022 y US$37,5 por unidad durante el presente año.

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 2023, el Fideicomiso no presentaba deuda financiera.

Incluyendo dividendos y revalorizaciones en el valor de inmuebles según las tasaciones realizadas, la rentabilidad acumulada en los últimos 36 meses es de 36,9% (11,0% en términos anualizados).

La duración del Fideicomiso es de 10 años, con vencimiento en el año 2026, 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. 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 1,6 años.

Durante los últimos años, el avance de la pandemia en el mundo y su impacto en la economía, sumado a conflictos bélicos, se ha traducido en una mayor inflación a nivel global, que ha sido combatida con una fuerte alza en las tasas de interés mundiales, incrementando la volatilidad de instrumentos financieros y tipos de cambio, impactando en el valor de los activos. Durante 2023 continuamos observando una mayor volatilidad en el tipo de cambio y en las tasas de interés de mercado con relación a sus promedios históricos, lo que continúa afectando el valor de los activos locales, aunque en menor medida que años anteriores. Por otra parte, se aprecia que la inflación comienza a ceder y ello ha permitido el comienzo de la desescalada de la tasa de política monetaria. La velocidad de ajuste estará determinada por la trayectoria que tenga la inflación en los próximos meses, así como la evolución del crecimiento económico del país, variables que continuaremos monitoreando.

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.