	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Valores de Fideicomiso		
Jul-25	Afo	
Jul-24	Afo	

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

29 JULY 2025 - SANTO DOMINGO, REP. DOMINICANA

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

La calificación "Afo" asignada al Fideicomiso 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, incorpora activos que se encuentran generando flujos mediante un conjunto de arrendatarios de buena calidad y nula vacancia. En contrapartida, la calificación considera el Fideicomiso en etapa de liquidación, una baja diversificación por arrendatarios y concentración geográfica, el riesgo inherente del negocio inmobiliario, sensible a los ciclos económicos, una industria de fideicomisos en República Dominicana en vías de consolidación y el escenario de volatilidad de 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 más de 50 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.

El Fideicomiso Edificio FPM contemplaba una emisión total de 16.300 valores de Fideicomiso. El programa fue colocado en su totalidad en noviembre de 2016. En diciembre de 2024, mediante hecho relevante, la Fiduciaria informó sobre el inicio del periodo de liquidación del Fideicomiso, proceso que se extenderá por dos años conforme a lo establecido en su prospecto de emisión y la regulación vigente.

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. Mediante hecho relevante, la Fiduciaria había informado la venta de los activos a Cole S.R.L, pero este último no procedió a saldar el precio de compra en el plazo establecido en el contrato, perdiendo su opción preferente de compra, ante lo cual, la Fiduciaria continuará el proceso de venta de los activos con otros actores del mercado.

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. Al cierre de mayo de 2025, La diversificación de ingresos por inquilinos era baja, en donde los tres mayores representan el 81,4% 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 repartieron US$80,9 por unidad durante 2024 y US$38,0 por unidad hasta el cierre de mayo de 2025.

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 2025, el Fideicomiso no presentaba deuda financiera y los pasivos no financieros correspondían a un 1,3% del patrimonio, compuesto principalmente por depósitos recibidos de clientes y acumulaciones por pagar y otros pasivos.

Entre mayo 2022 y mayo 2025, considerando el reparto de dividendos acumulados y ajustes en la valorización de las inversiones, el Fideicomiso exhibe una rentabilidad

acumulada de 38,2%, que en términos anualizados se traduce en un 11,4%.
La duración del Fideicomiso es de 10 años a partir de la primera emisión, por lo que vencerá en noviembre de 2026. La liquidación del Fideicomiso se inició en el año 8, en diciembre de 2024, proceso que se extiende por dos años conforme a lo establecido en su prospecto de emisión y la regulación vigente, contando con tiempo apropiado para liquidar los activos y recibir los flujos de los alquileres vigentes.
En promedio, la cartera del fideicomiso mantiene contratos de alquiler remanentes por 2,2 años.
Durante los últimos años, a consecuencia de la pandemia en el mundo y su impacto en la economía, sumado a conflictos bélicos, se evidenció una mayor inflación a nivel global, que fue combatida con una fuerte alza en las tasas de interés mundiales, incrementando la volatilidad de instrumentos financieros y tipos de cambio, impactando el valor de los activos. Durante los últimos dos años se ha continuado observando una alta volatilidad en las tasas de interés de largo plazo y corto plazo, aunque estas últimas han estado volviendo a la normalidad en los últimos meses. Por su parte, el tipo de cambio mantiene una volatilidad superior a su promedio histórico, exacerbada en abril producto de la coyuntura internacional, afectando el valor de activos locales. Por otra parte, la inflación local ha vuelto al rango meta, permitiendo una desescalada de la tasa de política monetaria. Con todo, la evolución de las variables descritas anteriormente podría verse afectada por la coyuntura internacional arancelaria impulsada por EE. UU. y cómo responda China, Europa y el resto del mundo y por cómo la inflación y el sector real se vea afectado por estas políticas proteccionistas. Lo que, sumado al agravamiento de los conflictos bélicos internacionales, pudieran llevarnos a un escenario incierto. Feller Rate continuará monitoreando la evolución de estas variables y cómo afectarán los retornos y decisiones de inversión.

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.