

CLASIFICACIÓN	PERSP.
VALORES DE FIDEICOMISO	
Jul-22	Afo
Jul-21	Afo

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

29 JULY 2022 - SANTO DOMINGO, REP. DOMINICANA

Feller Rate ratificó en "Afo (N)" la calificación del 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 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 "AAf" 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\$67,0 por unidad durante el año 2020, US\$81,5 por unidad durante el año 2021 y US\$37,1 por unidad en 2022.

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 2022, 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 34,3% (10,1% 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 2,4 años.

Contacto: Andrea Huerta - Tel. 56 2 2757 0400