

Feller Rate ratifica en "Afo (N)" al Fideicomiso de Oferta Pública Inmobiliario FPM - FP 02.

Calificación

Abr. 2019
Afo (N)

Jul. 2019
Afo (N)

Contacto: Esteban Peñailillo / esteban.penailillo@feller-rate.cl

SANTO DOMINGO, REPÚBLICA DOMINICANA - 31 DE JULIO DE 2019. Feller Rate ratifica en "Afo (N)" al Fideicomiso de Oferta Pública Inmobiliario FPM - FP 02.

La calificación "Afo (N)" 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 operacionales mediante un conjunto de arrendatarios de buena calidad y libres de deuda. En contrapartida, la calificación incorpora una baja diversificación por arrendatarios y concentración geográfica, lo que se suma al riesgo inherente del negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos.

El sufijo (N) indica que se trata de un fideicomiso con menos de 36 meses de operación.

El Fideicomiso FPM está formado por un conjunto de bienes raíces destinados a alquiler corporativo y comercial, ubicados en la ciudad de Santo Domingo.

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 2018, reflejando una baja marginal en su valor (cerca del 0,6% de la tasación anterior). La diversificación de ingresos por inquilinos es baja, en donde los tres mayores representan cerca del 76,7% de los ingresos del fideicomiso.

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\$33,3 por unidad durante el año 2019. 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 junio de 2019, el fideicomiso no presentaba deuda financiera.

Al cierre del primer semestre de 2019, los valores del Fideicomiso FPM acumularon una rentabilidad (incluyendo dividendos) de 3,7%, respecto del cierre de 2018. Considerando el reparto de dividendos acumulados y ajustes en el valor de inmuebles según sus tasaciones, la rentabilidad acumulada desde el inicio alcanza un 21,8% (7,3% anualizada).

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 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.

El significado detallado de todas las categorías de calificación está disponible en www.feller-rate.com.do

Las calificaciones 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 de Valores y Seguros y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la clasificadora la verificación de la autenticidad de la misma.