

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

| Calificación | Abr. 2017<br>Afo (N) | Jul. 2017<br>Afo (N) |
|--------------|----------------------|----------------------|
|--------------|----------------------|----------------------|

Síguenos en [LINKEDIN](#) - [TWITTER](#) - [FACEBOOK](#)

Contacto: Esteban Peñailillo / [esteban.penailillo@feller-rate.cl](mailto:esteban.penailillo@feller-rate.cl)

**SANTO DOMINGO, REPÚBLICA DOMINICANA - 21 DE JULIO DE 2017.** Feller Rate ratificó en "Afo (N)" la calificación de Fideicomiso de Oferta Pública Inmobiliario FPM - FP 02 (Fideicomiso FPM).

La calificación "Afo (N)" asignada a 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.

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.

Por otra parte, nuestro análisis considera, como un factor positivo, la presencia de un completo marco legal, que regula de manera clara y exhaustiva las actividades y responsabilidades de las sociedades fiduciarias y de los fideicomisos de oferta pública.

El sufijo (N) indica que se trata de un fideicomiso nuevo, sin historia para su evaluación.

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.

El Fideicomiso Edificio FPM contempla una emisión total de US\$16,3 millones, equivalentes a 16.300 valores de fideicomiso, con un valor nominal inicial de US\$1.000 cada uno. Al cierre de junio 2017, Fiduciaria Popular ya ha colocado 15.000 de estos valores.

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 la ciudad de Santo Domingo. Estos inmuebles corresponden a un edificio de oficinas de 6 plantas, un edificio de parqueos y un edificio de apoyo con plantas.

El edificio de oficinas y el edificio de apoyo poseen contratos de alquiler vigentes de largo plazo, con un plazo medio restante de 2,2 años, con empresas de buena calidad y con una ocupación de 100%. Por su parte, el edificio de parqueos posee 340 espacios, de los cuales 144 son para alquiler a inquilinos, de los cuales 41 están vacantes.

La liquidez de la cartera del fideicomiso es alta, considerando un flujo continuo de efectivo producto de los alquileres, ante lo cual se han repartido dividendos durante 2017 de manera trimestral a sus aportantes. Los bienes raíces fueron traspasados al fideicomiso libres de deudas y gravámenes.

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.

La duración del fideicomiso es de 10 años, desde la primera emisión, pero 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.

[www.feller-rate.com.do](http://www.feller-rate.com.do)

El significado detallado de todas las categorías de calificación está disponible en [www.feller-rate.com.do](http://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.