

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

Calificación

Abr. 2018
Afo (N)

Jul. 2018
Afo (N)

Contacto: Esteban Peñailillo / esteban.penailillo@feller-rate.cl - Maira Oyarzún / maira.oyarzun@feller-rate.cl

SANTO DOMINGO, REPÚBLICA DOMINICANA - 31 DE JULIO DE 2018. Feller Rate ratifica en "Afo (N)" al 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.

El sufijo (N) indica que se trata de un fideicomiso nuevo, 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.

Fiduciaria Popular ya ha colocado la totalidad de la emisión total valores del fideicomiso, con un patrimonio de US\$16,3 millones.

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 1,8 años. La diversificación de la cartera de activos inmobiliarios que conforman el fideicomiso es baja, tanto desde el punto de vista geográfico, como por inquilino; sin embargo, los arrendatarios corresponden empresas de buena calidad y los inmuebles mantienen una ocupación de 100%.

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 y 2018 de manera trimestral a sus tenedores. 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. Al cierre de junio de 2018, el fideicomiso no presentaba deuda financiera

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

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 en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la clasificadora la verificación de la autenticidad de la misma.