

	Jul. 2022	Ene 2023
Valores de	Año	Año
Fideicomiso		

* Detalle de calificaciones en Anexo.

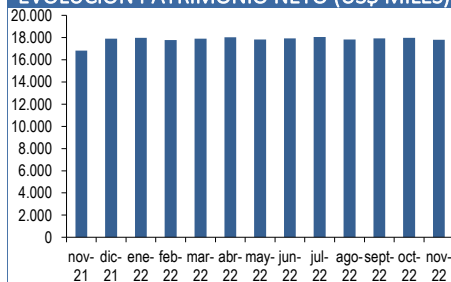
INDICADORES FINANCIEROS			
	Dic.20	Dic.21	Nov.22
Activos administrados (M US\$)	16.706	18.169	18.110
Patrimonio (M US\$)	16.473	17.896	17.810
Valor Nominal (US\$)	1.010,6	1.097,9	1.092,7
Rentabilidad Acumulada en el año	5,5%	17,5%	6,4%
Dividendo por V. Fideicomiso (US\$)**	67,0	81,5	73,1
N° de V. Fideicomiso (Total)	16.300	16.300	16.300

Información financiera elaborada por Feller en base a información provista voluntariamente por la Fiduciaria. EEFF auditados al cierre de diciembre 2020 y 2021 y EEFF interinos al cierre de noviembre 2022.

*Rentabilidad acumulada (no anualizada) a la fecha de cierre de los EEFF con relación al cierre del año anterior.

**Acumulados pagados hasta noviembre 2022.

EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO (US\$ MILES)



RENTAS ACUMULADAS POR INMUEBLE

A noviembre de 2022

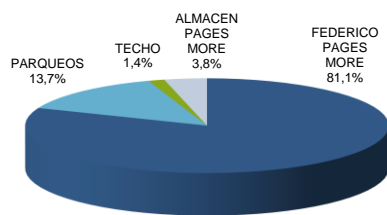


Gráfico elaborado por Feller Rate en base a información provista voluntariamente por la Fiduciaria.

FUNDAMENTOS

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, el riesgo inherente del negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos y el escenario de desaceleración económica e inflación que amplía volatilidad de activos.

— CARACTERÍSTICAS DEL FIDEICOMISO

La gestión del Fideicomiso está a cargo de Fiduciaria Popular, S.A., sociedad calificada en "AAsf" por Feller Rate. La administración de los bienes del fideicomiso recae en Cole S.R.L., quién a su vez, es el fideicomitente. Fiduciaria Popular ya ha colocado la totalidad de sus valores, alcanzando una emisión total de US\$16,3 millones. Al cierre de noviembre de 2022, gestionaba activos por US\$17,8 millones.

— ACTIVOS DEL FIDEICOMISO

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. 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.

— ALTA LIQUIDEZ DE CARTERA

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\$73,1 por unidad en 2022.

— NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

El prospecto establece la posibilidad de endeudamiento, pero se refiere a situaciones excepcionales y, en caso de superar los US\$ 500 mil, debe ser aprobado en asamblea de tenedores. Al cierre de noviembre de 2022, el Fideicomiso no presentaba deuda financiera.

— RENTABILIDAD POSITIVA

Incluyendo dividendos y revalorizaciones en el valor de algunos inmuebles según las tasaciones realizadas, la rentabilidad acumulada en los últimos 36 meses es de 33,9% (10,2% en términos anualizados).

Analista: Esteban Peñailillo
esteban.penailillo@feller-rate.com

— VENCIMIENTO Y CALCE

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 2,0 años.

— OTROS FACTORES

Durante los últimos tres años, el avance de la pandemia en el mundo y su impacto en la economía, sumado a conflictos bélicos, se ha traducido en una mayor inflación a nivel global, que ha sido combatida con una fuerte alza en las tasas de interés mundiales, incrementando la volatilidad de las bolsas bursátiles y los tipos de cambio, impactando en el valor de los activos. Para este año se espera una desaceleración de la economía mundial y local. Con todo, esperamos que la volatilidad de los activos se mantenga mientras no exista claridad de la profundidad de la desaceleración económica, el control de la inflación, la desescalada de tasas de interés y el impacto en el tipo de cambio.

FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACIÓN

FORTALEZAS

- Sociedad fiduciaria combina un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión, con un fuerte respaldo de sus propietarios.
- Administrador de los activos con experiencia, conocimiento y buen historial.
- Inmuebles con arrendatarios de buena calidad crediticia y acotado nivel de vacancia.
- Activos generando flujos y libres de deuda.

RIESGOS

- Baja diversificación geográfica y por inquilino.
- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos.
- Escenario de desaceleración económica e inflación que amplía volatilidad de activos.

	Jul-21	Oct-21	Ene-22	Abr-22	Jul-22	Ene-23
Valores de Fideicomiso	Afo	Afo	Afo	Afo	Afo	Afo

NOMENCLATURA

La calificación se hace en una escala ordenada con un grado creciente de riesgo.

CATEGORÍAS DE RIESGO:

- AAAfo: Valores de fideicomiso con la mejor combinación entre el riesgo propio de los activos o derechos que lo conforman y la calidad de la administración de la sociedad fiduciaria.
- AAfo: Valores de fideicomiso con una muy buena combinación entre el riesgo propio de los activos o derechos que lo conforman y la calidad de la administración de la sociedad fiduciaria.
- Afo: Valores de fideicomiso con una buena combinación entre el riesgo propio de los activos o derechos que lo conforman y la calidad de la administración de la sociedad fiduciaria.
- BBBfo: Valores de fideicomiso con una razonable combinación entre el riesgo propio de los activos o derechos que lo conforman y la calidad de la administración de la sociedad fiduciaria.
- BBfo: Valores de fideicomiso con una débil combinación entre el riesgo propio de los activos o derechos que lo conforman y la calidad de la administración de la sociedad fiduciaria.
- Bfo: Valores de fideicomiso con una muy débil combinación entre el riesgo propio de los activos o derechos que lo conforman y la calidad de la administración de la sociedad fiduciaria.
- Cfo: Valores de fideicomiso que combinan un alto riesgo propio de los activos o derechos que lo conforman y una mala calidad de la administración de la sociedad fiduciaria.

+ o -: Las calificaciones entre AAfo y Bfo pueden ser modificadas al agregar un símbolo + (más) o -(menos) para destacar sus fortalezas o debilidades dentro de cada categoría.

En el caso de fideicomisos con activos de poca madurez o historia, la calificación se realiza en función de la evaluación de la fiduciaria y el fideicomitente. En este caso, la calificación se diferencia mediante el sufijo (N) hasta que los activos alcancen una madurez adecuada.

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.