Feller Rate
Calificadora de Riesgo | Dominicana

FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA INMOBILIARIO FPM - FP 02

INFORME TRIMESTRAL – ABRIL 2017

Valores de Fideicomiso	Ene. 2017	Abr. 2017
	Afo (N)	Afo (N)

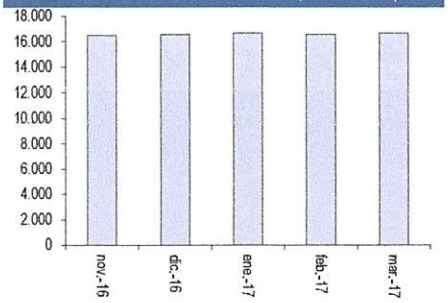
* Detalle de calificaciones en Anexo.

Indicadores financieros

	Dic-16	Mar-17
Activos administrados (M US$)	16.820	16.925
Patrimonio (M US$)	16.567	16.681
Valor Nominal (US$)	1.016,3	1.023,4
Rentabilidad Acumulada Anual	1,6%	1,8%
Dividendo por V. Fideicomiso (US$)	-	11,7
N° de V. Fideicomiso (Total)	16.300,0	16.300,0

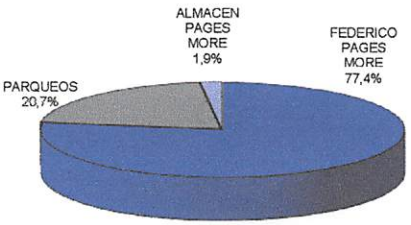
* Estados financieros interinos, no auditados.

Evolución Patrimonio Neto (US$ miles)



Renta por Inmueble

Al 31 de marzo de 2017



Superintendencia de Valores
Departamento de Registro
Comunicaciones de Entradas
24/04/2017 1:13 PM m.manzano
56176

Analista: Esteban Peñailillo M.
esteban.penailillo@feller-rate.cl
(56) 22757-0474

Fundamentos

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. Ello, unido a un administrador con profundo conocimiento de los activos y positivo historial. Además, considera inmuebles que se encuentra generando flujos operacionales mediante un conjunto de inquilinos de buena calidad.

En contrapartida, la calificación considera 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, sin historia para su evaluación.

— CARACTERÍSTICAS DEL FIDEICOMISO

La gestión del fideicomiso estará 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.

En noviembre y diciembre 2016 se realizaron colocaciones por US$ 3 millones cada vez, que se suman a una nueva colocación en febrero 2017 por el mismo monto, alcanzando un total de 9.000 títulos colocados. A la fecha, los 7.300 valores restantes siguen en poder del fideicomitente.

— ACTIVOS DEL FIDEICOMISO

Los principales 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. Estos inmuebles 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 empresas de buena calidad crediticia 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, y de ellos 41 están vacantes. La diversificación de la cartera de activos inmobiliarios que conforman el fideicomiso se considera baja, tanto del punto de vista geográfico, como por inquilino.

— 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 repartió un dividendo de US$11,7 por unidad el pasado 28 de febrero. Se espera que el fideicomiso continúe entregando dividendos de manera trimestral a los tenedores.

— NULO ENDEUDAMIENTO

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 mil, debe ser aprobado en asamblea de tenedores.

Al cierre de marzo de 2017, el fideicomiso no presentaba deuda financiera.

— DURACIÓN Y CALCE

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 tres bienes raíces que forman el activo del fideicomiso poseen contratos de alquiler vigentes de largo plazo, con un plazo medio restante de 2,4 años y duraciones que van desde los 4 años a menos de un año.

Ninguno de los contratos de arrendamiento contemplan la opción de compra para el inquilino y ninguno de los contratos tienen una cláusula de renovación automática. Aunque son revisados con anticipación al vencimiento.

FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACION

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 por arrendatarios.
- Concentración geográfica.
- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate

	Agosto 2015	Junio 2016	Julio 2016	Octubre 2016	Enero 2017	Abril 2017
Valores de Fideicomiso	Afo (N)	Afo (N)	Afo (N)	Afo (N)	Afo (N)	Afo (N)

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.

Las clasificaciones 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 o a la Superintendencia de Bancos y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la clasificadora la verificación de la autenticidad de la misma.

La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables. Sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate 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. Las clasificaciones de Feller Rate son una apreciación de la solvencia de la empresa y de los títulos que ella emite, considerando la capacidad que ésta tiene para cumplir con sus obligaciones en los términos y plazos pactados.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate.