



18 de enero de 2021

Señor
Gabriel Castro
Superintendente del Mercado de Valores
Superintendencia del Mercado de Valores
de la República Dominicana
Ave. César Nicolás Penson No. 66
Sector Gascue
Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional,
República Dominicana

Atención: Dirección de Oferta Pública

Ref.: Informe de Calificación de Riesgo del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02-FP.

Distinguido señor Superintendente:

Anexo a la presente tenemos a bien remitirles el informe de calificación de riesgo trimestral correspondiente a diciembre 2020 del Fideicomiso de Oferta Pública FPM No. 02 –FP en virtud de la resolución R-CNV-2016-15-MV que establece las disposiciones generales sobre la información que deben remitir periódicamente los participantes del Mercado de Mercado de Valores.

Sin otro particular por el momento.

Atentamente,

FIDUCIARIA
POPULAR S.A.

Digitally signed by
FIDUCIARIA POPULAR S.A.
Date: 2021.01.18 15:57:44
+04'00'

Andrés Ignacio Rivas
Gerente General y Representante Legal
FIDUCIARIA POPULAR, S. A.

Anexos citados

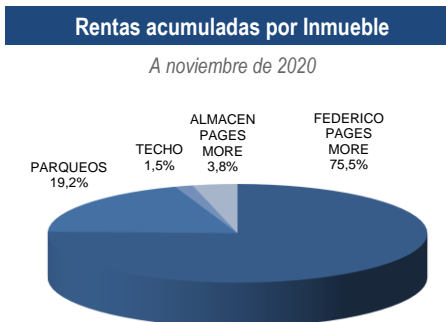
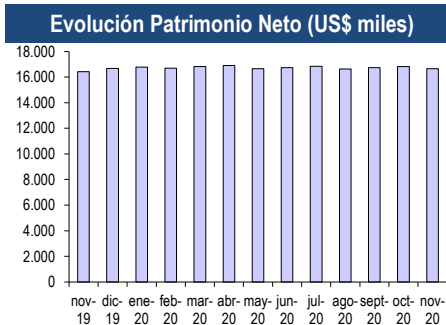
Valores de Fideicomiso	Oct. 2020	Ene. 2021
	Afo	Afo

* Detalle de calificaciones en Anexo.

Indicadores financieros		
	Dic-19	Nov-20
Activos administrados (M US\$)	16.899	16.895
Patrimonio (M US\$)	16.671	16.646
Valor Nominal (US\$)	1.022,7	1.021,2
Rentabilidad Acumulada en el año	8,4%	6,6%
Dividendo por V. Fideicomiso (US\$)**	73,1	67,0
N° de V. Fideicomiso (Total)	16.300,0	16.300,0

* Estados financieros interinos, no auditados.

**Dividendos repartidos en el año hasta al cierre del periodo



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

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 impacto económico por Covid-19 en desarrollo y el riesgo inherente del negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos.

— CARACTERÍSTICAS DEL FIDEICOMISO

La gestión del Fideicomiso está a cargo de Fiduciaria Popular, S.A., sociedad calificada en "AAsf" por Feller Rate. Dada la contingencia sanitaria actual, la administradora se encuentra operando en forma remota. 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\$16,9 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 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 2019, manteniendo su valor. La diversificación de ingresos por inquilinos es baja, en donde los tres mayores representan

cerca del 77,2% 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 repartido dividendos por US\$67,0 por unidad durante el año 2020.

— 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 2020, el Fideicomiso no presentaba deuda financiera.

— RENTABILIDAD POSITIVA

Al cierre de noviembre de 2020, los valores del Fideicomiso acumulaban una rentabilidad (incluyendo dividendos) de 6,6%, respecto del cierre de 2019. Incluyendo dividendos y revalorizaciones en el valor de algunos inmuebles según las tasaciones realizadas, la rentabilidad acumulada en los últimos 36 meses es de 23,6% (7,3% en términos anualizados).

— 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. Tanto a nivel de industria como en el Fideicomiso, se aprecia flexibilización en las condiciones de algunos alquileres, dada la situación sanitaria y económica que enfrenta el país. 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 2,4 años.

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.
- Deterioro económico por Covid-19 impacta negativamente retornos y amplía volatilidad de activos.

Valores de Fideicomiso	Julio 2019 Afo (N)	Octubre 2019 Afo (N)	Diciembre 2019 Afo	Abril 2020 Afo	Julio 2020 Afo	Octubre 2020 Afo	Enero 2021 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.

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 del Mercado de Valores 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.