FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01-FU

COMUNICADO DE PRENSA

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
VALORES DE FIDEICOMISO		
31-01-22	A+fo(N)	
29-01-21	A+fo(N)	

Feller Rate confirma en "A+fo (N)" la calificación de Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01-FU.

31 ENERO 2022 | STO. DOMINGO, R.DOMINICANA

Feller Rate ratificó en "A+fo (N)" la calificación de Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01-FU (Fideicomiso G-Patio).

Fideicomiso Patio está formado por bienes raíces destinados a alquiler comercial, ubicados en Santo Domingo, Santiago de los Caballeros y San Pedro de Macorís.

La calificación "A+fo (N)" asignada Fideicomiso G-Patio responde a una cartera de activos con amplia diversificación, alta madurez e inquilinos de buena calidad. Además, incorpora la gestión de una sociedad fiduciaria relacionada a un importante grupo financiero de República Dominicana, con adecuadas políticas de administración para los fideicomisos y una estructura de equipos suficientes, con experiencia para su gestión, control y seguimiento. En contrapartida, la calificación incorpora el riesgo inherente del negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos, y el impacto económico por Covid-19.

El sufijo (N) indica que se trata de un fideicomiso con menos de 36 meses de funcionamiento.

La gestión del Fideicomiso G-Patio está a cargo de Fiduciaria Universal, sociedad calificada en "AA-sf" por Feller Rate. Ésta posee un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión. Dada la propagación del Covid-19, la fiduciaria ha implementado un plan de contingencia para proteger al personal y mantener sus operaciones.

Los fideicomitentes son Porto Madin, S.R.L., Grupo Sevren, S.R.L., Grupo Quindy, S.R.L. y Grupo Parson, S.R.L., sociedades de inversión de empresarios locales, entre los que destaca José Diez Cabral.

La administración de los bienes del fideicomiso recae en Patio Capital Partners S.R.L., empresa dedicada al diseño, inversión y dirección de activos inmobiliarios, con experiencia en el rubro y relacionada a Porto Madin, principal fideicomitente.

Entre marzo y abril de 2019 el fideicomiso realizó su periodo de colocación primaria, en el cual recaudó un monto de US$12.287.386,35. Al cierre de noviembre 2021, gestionaba activos por US$13,6 millones.

Los activos que conforman el patrimonio del fideicomiso son 37 bienes inmuebles, repartidos en 4 centros comerciales vecinales, con un total de 3.910,5 m^2 alquilables.

La diversificación de la cartera de activos inmobiliarios que conforman el fideicomiso es amplia, tanto desde el punto de vista geográfico, como por activo e inquilino. A nivel geográfico, los locales comerciales se encuentran distribuidos en tres ciudades de República Dominicana, Santo Domingo, Santiago de los Caballeros y San Pedro de Macorís. Al cierre de noviembre 2021, los inmuebles del fideicomiso cuentan con 21 inquilinos diferentes, quienes realizan sus actividades en una gran variedad de rubros económicos, con una relevante diversificación. Los tres mayores inquilinos representan cerca del 26,4% de los ingresos del fideicomiso.

La liquidez de la cartera del fideicomiso es alta, considerando el flujo continuo de efectivo producto de los alquileres desde el momento de su constitución. Desde el inicio, el fideicomiso ha repartido dividendos por un monto total de US$1.755.809,84.

El fideicomiso no presenta endeudamiento financiero. Al cierre de noviembre 2021, exhibió pasivos por un 2,6% del patrimonio, compuesto principalmente por cuentas y documentos por pagar, y otros pasivos.

De acuerdo con la metodología de Feller Rate, el fideicomiso debe tener 36 meses de funcionamiento para medir la rentabilidad de manera concluyente. No obstante, considerando el reparto de dividendos acumulados y ajustes en la valorización de las inversiones, la rentabilidad acumulada desde el inicio de operaciones hasta el cierre de noviembre 2021 alcanza un 23,4%, que en términos anualizados se traduce en un 7,9%.

La duración del fideicomiso es de 15 años a partir de la primera colocación, por lo que el plazo de vencimiento está establecido para marzo de 2034.

Contacto: Ignacio Carrasco - Tel. 56 2 2757 0400

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.
Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL.

Para más información, revisa nuestros Términos de Uso y Limitación de Responsabilidad