	CLASIFICACIÓN	PERSP.
VALORES DE FIDEICOMISO		
27-01-23	A+fo	
31-01-22	A+fo(N)	

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

2 FEBRERO 2023 | STO. DOMINGO, R.DOMINICANA

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

El Fideicomiso de Oferta Pública Inmobiliario G-Patio 01-FU (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" asignada al Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01-FU (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 escenario de desaceleración económica e inflación que amplía volatilidad de activos.

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.

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 2022, gestionaba activos por US$14,6 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 m2 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 2022, los inmuebles del Fideicomiso cuentan con 22 inquilinos diferentes, quienes realizan sus actividades en una gran variedad de rubros económicos, con una relevante diversificación. Los tres mayores inquilinos representan cerca del 24,1% 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. Durante 2021, el Fondo repartió dividendos por un monto total de US$840,3 mil y en 2022 el repartió dividendos por un monto total de US$985,9 mil.

El Fideicomiso no presenta endeudamiento financiero. Al cierre de noviembre 2022, exhibió pasivos por un 2,4% del patrimonio, compuesto principalmente por cuentas y documentos por pagar, y otros pasivos.

Entre noviembre 2019 y noviembre 2022, considerando el reparto de dividendos acumulados y ajustes en la valorización de las inversiones, el Fondo exhibe una rentabilidad acumulada de 41,1%, que en términos anualizados se traduce en un 13,4%.

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.

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.

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