	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Valores de Fideicomiso		
29-07-24	A+fo	
31-01-24	A+fo	

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

1 AGOSTO 2024 | STO. DOMINGO, R.DOMINICANA

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

El Fideicomiso de Oferta Pública Inmobiliario G-Patio 01-FU (SIVFOP-005) 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, sensible a los ciclos económicos, la industria de fideicomisos en vías de consolidación y el escenario de volatilidad de tasas de mercado que puede impactar valor de los activos.

La gestión del Fideicomiso G-Patio está a cargo de Fiduciaria Universal, sociedad calificada en “AAsf” 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 mayo de 2024, gestionaba activos por US$14,7 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 mayo 2024, 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 26,5% 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 2023, el Fideicomiso ha registrado el pago de beneficios a sus aportantes por un total de US$81,2 por cuota y en 2024 se ha repartido beneficios a sus aportantes por un total de US$41,8 por cuota.

El Fideicomiso no presenta endeudamiento financiero. Al cierre de mayo 2024, exhibió pasivos por un 2,2% del patrimonio, compuesto principalmente por cuentas y

documentos por pagar, y otros pasivos.

Entre mayo 2021 y mayo 2024, considerando el reparto de beneficios acumulados y ajustes en la valorización de las inversiones, el Fideicomiso exhibe una rentabilidad acumulada de 34,2%, que en términos anualizados se traduce en un 11,3%.

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 años, el avance de la pandemia en el mundo y su impacto en la economía, sumado a conflictos bélicos, se tradujo en una mayor inflación a nivel global, que fue combatida con una fuerte alza en las tasas de interés mundiales, incrementando la volatilidad de instrumentos financieros y tipos de cambio, impactando en el valor de los activos. Durante los últimos dos años se ha observado una mayor volatilidad en el tipo de cambio y en las tasas de interés de mercado con relación a sus promedios históricos, lo que afectó el valor de algunos activos locales, aunque en menor medida que años anteriores. Por otra parte, la inflación disminuyó significativamente, alcanzando el rango meta y ello permitió comenzar una desescalada de la tasa de política monetaria. Por su parte, el tipo de cambio ha vuelto a tener una tendencia alcista con episodios puntuales de bajas, por lo que, dadas las expectativas de evolución tasas locales e internacionales esperamos mantenga esa tendencia ascendente. Por otra parte, continuamos observando una volatilidad de tasas de interés mayor a la registrada históricamente, que se explica por las condiciones de baja liquidez actuales en el mercado financiero. Su evolución dependerá del contexto macroeconómico local y las decisiones de política monetaria, variables que continuaremos monitoreando.

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