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

COMUNICADO DE PRENSA

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Valores de Fideicomiso		
24-07-25	A+fo	
30-01-25	A+fo	

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

24 JULIO 2025 | STO. DOMINGO, R.DOMINICANA

Feller Rate ratificó en "A+fo" los valores del 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 activos inmobiliarios destinados a la operación comercial y de arrendamiento, ubicados en Santo Domingo, Santiago de los Caballeros y San Pedro de Macorís.

La calificación "A+fo" asignada a los valores del Fideicomiso responde a una cartera de activos con amplia diversificación, una alta capacidad de generación de flujos, inquilinos de buena calidad y un nulo nivel de vacancia. 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 la volatilidad de tasas de mercado que puede impactar el valor de los activos.

La gestión del Fideicomiso está a cargo de Fiduciaria Universal, sociedad calificada en "AAsf" por Feller Rate. Esta 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 Díez Cabral.

La administración de los bienes del Fideicomiso recae en Patio Capital Partners S.R.L., responsable de la administración, mantenimiento y gestión de los activos inmobiliarios.

El Fideicomiso contemplaba una emisión total equivalente a 12.438 de valores de fideicomiso, completando su programa de emisión.

Los activos que conforman el patrimonio del Fideicomiso son 38 locales comerciales distribuidos en 4 centros comerciales vecinales, con un total de 3.977,4 m2 alquilables. La cartera inmobiliaria presenta una ocupación global del 100% y los bienes raíces que forman el patrimonio del Fideicomiso poseen contratos de alquiler vigentes de mediano y largo plazo

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. Al cierre de mayo 2025, los inmuebles del Fideicomiso cuentan con 23 inquilinos diferentes, quienes realizan sus actividades en una gran variedad de rubros económicos, destacando los sectores de Servicios, Alimentos y Bebidas, Financiero, entre otros. Los tres mayores inquilinos representan cerca del 22,0% de los ingresos del Fideicomiso, observándose una mejora en este indicador durante el período analizado.

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 2024, el Fideicomiso ha registrado el pago de beneficios a sus tenedores por un total de US$85,2 por valor y en 2025 (hasta el cierre de mayo) se ha repartido beneficios por un total de US$43,4 por valor.

Durante el período analizado, el Fideicomiso no presenta endeudamiento financiero. Al cierre de mayo 2025, el Fideicomiso exhibió pasivos por un 1,9% del patrimonio, compuesto principalmente por cuentas y documentos por pagar, y otros pasivos.

Entre mayo 2022 y mayo 2025, considerando el reparto de dividendos acumulados y ajustes en la valorización de las inversiones, el Fideicomiso exhibe una rentabilidad acumulada de 35,0%, que en términos anualizados se traduce en un 10,5%.

Según la última valorización realizada por Xolver en diciembre de 2024, el valor de las propiedades inmobiliarias ascendía a US$15,2 millones, reflejando un aumento de 8,0% en relación con lo reportado en diciembre 2023.

El Fideicomiso tiene un plazo de vencimiento de 15 años, contados a partir de su fecha de emisión, con término establecido para marzo de 2034. El plazo se considera apropiado para recibir los flujos de los alquileres vigentes e incorporar renovaciones y contratos a futuro.

Durante los últimos años, a consecuencia de la pandemia en el mundo y su impacto en la economía, sumado a conflictos bélicos, se evidenció 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 el valor de los activos. Durante los últimos dos años se ha continuado observando una alta volatilidad en las tasas de interés de largo plazo y corto plazo, aunque estas últimas han estado volviendo a la normalidad en los últimos meses. Por su parte, el tipo de cambio mantiene una volatilidad superior a su promedio histórico, exacerbada en abril producto de la coyuntura internacional, afectando el valor de activos locales. Por otra parte, la inflación local ha vuelto al rango meta, permitiendo una desescalada de la tasa de política monetaria. Con todo, la evolución de las variables descritas anteriormente podría verse afectada por la coyuntura internacional arancelaria impulsada por EE. UU. y como responda China, Europa y el resto del mundo y por cómo la inflación y el sector real se vea afectado por estas políticas proteccionistas. Lo que, sumado al agravamiento de los conflictos bélicos internacionales, pudieran llevarnos a un escenario incierto. Feller Rate continuará monitoreando la evolución de estas variables y cómo afectarán los retornos y decisiones de inversión.

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