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

COMUNICADO DE PRENSA

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Valores de Fideicomiso		
29-07-26	A+fo	
28-01-26	A+fo	

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

29 JULIO 2026 | 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 de Valores Fiduciarios 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 acotado 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 95,3% 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 2026, los inmuebles del Fideicomiso cuentan con 21 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 23,3% 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 2025, el Fideicomiso ha registrado el pago de beneficios a sus tenedores por un total de US$88,4 por valor y en 2026 (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 2026, el Fideicomiso exhibió pasivos por un 1,7% del patrimonio, compuesto principalmente por cuentas y documentos por pagar, y otros pasivos.

Entre mayo 2023 y mayo 2026, considerando el reparto de dividendos acumulados y ajustes en la valorización de las inversiones, el Fideicomiso exhibe una rentabilidad acumulada de 47,2%, que en términos anualizados se traduce en un 13,8%.

Según la última valorización realizada por Xolver en diciembre de 2025, el valor de las propiedades inmobiliarias ascendía a US$16,9 millones, reflejando un aumento de 11,3% en relación con lo reportado en diciembre 2024.

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.

Los últimos años han estado caracterizados por mayores fuentes de incertidumbre y tensiones geopolíticas, lo cual ha significado una mayor volatilidad en los mercados financieros. El año 2026 ha estado marcado por la guerra en Medio Oriente, lo cual ha incidido en los precios internacionales de energía, petróleo y diversas materias primas, afectando en la inflación a nivel global y local, así como también en las expectativas de crecimiento económico y la evolución de las tasas de interés.Feller Rate continuará monitoreando la evolución de estas variables y cómo afectan al desempeño de los activos.

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