	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Valores de Fideicomiso		
10-04-26	A+fo(N)	

** Clasificación pública desde abril 2026*

Feller Rate califica en "A+fo (N)" los valores del Fideicomiso Multiplaza.

10 ABRIL 2026 | STO. DOMINGO, R.DOMINICANA

Feller Rate asignó una calificación "A+fo (N)" a los valores del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Multiplaza FR NO.02.

El Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Multiplaza FR NO.02 (SIVFOP-010) estará formado por dos centros comerciales: Multiplaza La Romana y Multiplaza Higüey.

La calificación "A+fo (N)" asignada al Fideicomiso responde a la gestión de una sociedad fiduciaria que combina un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión. Ello, unido a una cartera de activos con alta madurez, inquilinos de buena calidad y amplia diversificación, permite sustentar la calificación asignada. En contrapartida, la calificación incorpora el menor valor de los activos con relación a la emisión nominal total, el riesgo inherente del negocio inmobiliario, sensible a los ciclos económicos y el escenario de volatilidad de tasas que puede impactar en el valor de los activos.

El sufijo (N) indica que se trata de un Fideicomiso nuevo.

La gestión del Fideicomiso está a cargo de Fiduciaria Reservas, S.A., sociedad calificada en "AAsf" por Feller Rate, lo que indica que posee un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión.

El fideicomitente es Grupo Ramos S.A. sociedad constituida en República Dominicana en el año 1965. Una vez que los activos sean aportados al Fideicomiso, la administración de los bienes también recaerá en Grupo Ramos S.A., empresa líder en ventas al detalle de la República Dominicana, a través de sus marcas Sirena, Sirena Market y Aprezio, además de sus centros comerciales Multiplaza.

El Fideicomiso Multiplaza tiene aprobación para emitir hasta RD$6.220 millones equivalentes a 6.220.000 valores de Fideicomiso, con un valor nominal inicial de RD$ 1.000 cada uno. La colocación primaria de una o más emisiones será generada a partir de una emisión única de valores.

Según el último informe de valoración de los activos, que fue realizado en julio de 2025 mediante la metodología de flujo descontado, los activos alcanzarían un valor de RD$5.814 millones, monto inferior al valor total nominal de la emisión. De esta forma, la colocación en el mercado pudiera ajustarse a un menor número de valores para calzar ambos valores.

Los activos que conformarán el patrimonio del Fideicomiso son dos plazas comerciales llamadas Multiplaza La Romana y Multiplaza Higüey, que en total tienen cerca de 173 locales para alquiler. La ocupación promedio de ambas alcanza un 90% al cierre de diciembre de 2025. La diversificación de la cartera de activos inmobiliarios que conformarán el Fideicomiso es amplia. Los activos que formarán el Fideicomiso se encuentran generando flujos mediante los contratos de alquiler que poseen. Los plazos de los contratos alcanzan hasta los quince años y algunos están actualmente en proceso de renovación. El plazo promedio remanente de los contratos es cercano a los cuatro años, excluyendo el contrato de alquiler con tienda La Sirena, el cual tiene una vigencia de muy largo plazo.

El uso de los fondos recaudados será destinado a suplir necesidades de capital de trabajo en empresas de los fideicomitentes, repartición de dividendos, sustitución o disminución de pasivos financieros de cualquier naturaleza, cubrir necesidades de inversión o realizar operaciones de tesorería.

La liquidez esperada de la cartera del Fideicomiso será alta, considera un flujo continuo de efectivo producto de los alquileres desde el momento de su constitución, ante lo cual

se espera repartir dividendos trimestrales a los tenedores. Por otra parte, el Fideicomiso podrá contraer deuda, en el caso que esta sea superior a un millón de dólares, deberá contar con la autorización de la asamblea de tenedores. El Fideicomiso puede alcanzar un endeudamiento de hasta el 20% de sus activos inmobiliarios. Sin embargo, solo se podrán otorgar en garantía los activos inmobiliarios donde el uso de los fondos correspondiente a este endeudamiento deberá ser destinado únicamente para inversiones en la adquisición de bienes inmuebles que se encuentren en territorio nacional, y para la ejecución de mejoras a ser realizadas sobre los bienes inmuebles pertenecientes a los activos Inmobiliarios.

Los valores emitidos tendrán un plazo máximo de 15 años a partir de la primera colocación de la emisión única y sus ampliaciones. Su periodo de liquidación se iniciará en el año 12, tiempo apropiado para recibir los flujos de los alquileres vigentes e incorporar renovaciones y nuevos 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. No obstante, durante el segundo semestre de 2025 el escenario internacional ha exhibido un desempeño más favorable y una mayor resiliencia en relación con proyecciones previas. Adicionalmente, se observan condiciones financieras menos restrictivas, que permitieron la reducción de la tasa de referencia de la Reserva Federal (FED) en 75pbs durante el año.

En el escenario local, la economía dominicana registró un menor dinamismo en relación con periodos previos, acumulando un crecimiento de 2,1% en el período enero-noviembre, producto de una mayor incertidumbre en el entorno global, condiciones comerciales más restrictivas con Estados Unidos e impactos climáticos sobre operaciones productivas y comerciales durante el último trimestre, afectando también a la inflación general como a la inflación subyacente, que se situaron en 4,81% y 4,75% respectivamente. Por su parte, el BCRD disminuyó 50pbs la Tasa de Política Monetaria bajo un contexto de condiciones financieras internacionales menos restrictivas, una inflación situándose dentro del rango meta y una desaceleración de la demanda interna. Por su parte, el tipo de cambio continúa evidenciando una volatilidad por sobre su promedio histórico reciente, observándose una importante depreciación del dólar durante abril producto de la coyuntura internacional, condicionada por una mayor incertidumbre financiera y geopolítica, impactando la rentabilidad de algunos fondos en la industria.

Para los próximos meses, la evolución de las tasas y del tipo de cambio estará marcada por la conducción de la política monetaria tanto a nivel local como global, según la trayectoria de la inflación y de la actividad económica, la evolución de déficits fiscales, rol independiente de la Reserva Federal, eventuales correcciones en los mercados financieros, persistencia de tensiones geopolíticas y comerciales, entre otros factores. Feller Rate continuará monitoreando la evolución de estas variables y cómo afectan a las tasas, los retornos de los activos y sus decisiones de inversión.

Contacto: Gabriel Villablanca - 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