	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Valores de Fideicomiso		
24-07-26	A+fo(N)	
10-04-26	A+fo(N)	

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

27 JULIO 2026 | STO. DOMINGO, R.DOMINICANA

Feller Rate confirma en "A+fo (N)" la calificación de los valores del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Multiplaza FR NO.02.

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 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 con menos de 36 meses de operación.

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. El fondo terminó su periodo de colocación de su única emisión de valores el 29 de abril de 2026.

Los activos que conforman el patrimonio del Fideicomiso corresponden a dos plazas comerciales llamadas Multiplaza La Romana y Multiplaza Higüey, que en total tienen 173 locales para alquiler, evidenciando una amplia diversificación de cartera. La ocupación de los inmuebles alcanza un 91,1% al cierre de mayo de 2026. Los activos 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.

Según el último informe de valoración de los activos, que fue realizado en marzo de 2026 mediante la metodología de flujo descontado, los activos alcanzan un valor aproximado de RD$6.757 millones.

La liquidez de la cartera del Fideicomiso es alta, considera un flujo continuo de efectivo producto de los alquileres desde el momento de su constitución. Por otra parte, el Fideicomiso puede 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.

Según la metodología de Feller Rate, el Fideicomiso debe tener 36 meses de funcionamiento para medir la rentabilidad de manera concluyente.

Los valores emitidos tendrán un plazo máximo de 15 años a partir de la primera colocación de la emisión única y sus ampliaciones, es decir, el 9 de abril de 2041. 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. 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 a los activos, los retornos de los fondos 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