

Feller Rate califica en “Afo (N)” el Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario G-Patio 02 - Patio Colombia – No. 05 - FP.

21 OCTOBER 2024 - SANTO DOMINGO, REP. DOMINICANA

Feller Rate asignó la calificación “Afo (N)” al Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario G-Patio 02 - Patio Colombia – No. 05 - FP.

La calificación “Afo (N)” asignada al Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario G-Patio 02 - Patio Colombia – No. 05 - FP responde a la gestión de una sociedad fiduciaria que combina un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión, junto con un administrador con profundo conocimiento de los inmuebles. Ello, unido a una cartera de activos con alta madurez e inquilinos de buena calidad, permite sustentar la calificación asignada. En contrapartida, la calificación incorpora el alto endeudamiento permitido, el riesgo inherente del negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos y el escenario de volatilidad de tasas de mercado que puede impactar valor de los activos.

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

La gestión del Fideicomiso estará a cargo de Fiduciaria Popular, S.A., sociedad calificada en “AAsf” por Feller Rate, lo que indica que posee un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión, con un fuerte respaldo de sus propietarios. La sociedad fiduciaria es una filial del Grupo Popular S.A., holding con más de 60 años en el mercado dominicano.

El fideicomitente es Patio de la Colombia S.A.S. sociedad constituida en República Dominicana en el año 2013. La administración de los bienes del Fideicomiso recaerá en Patio Capital Partners S.R.L., empresa dedicada al diseño, inversión y dirección de activos inmobiliarios, con experiencia en el rubro.

El Fideicomiso Patio Colombia contempla una emisión total de US\$21.130.000, equivalentes a 21.130 valores de fideicomiso, con un valor nominal inicial de US\$1.000 cada uno. La colocación primaria de una o más emisiones será generada a partir de una emisión única de valores.

El programa de emisiones contempla una vigencia de 3 años a partir de la fecha de inscripción del Fideicomiso y su Emisión Única en el Registro de Mercado de Valores. La Emisión Única será colocada mediante ampliaciones sucesivas hasta agotar el monto aprobado.

Los activos que conformarán el patrimonio del Fideicomiso corresponden a 33 locales comerciales y las rentas recibidas por concepto de alquiler, ubicados en una plaza comercial de dos niveles, denominada Patio de la Colombia, situada en la Avenida República de Colombia, entre la Avenida de la Realeza y la calle Paseo Del Rey, con un total de 7.532,26 m² alquilables. Adicionalmente, el centro comercial cuenta con un total de 275 parqueos y 7 espacios publicitarios.

La diversificación de la cartera inmobiliarios que conformará el Fideicomiso será moderada. Los activos que formarán el Fideicomiso se encuentran generando flujos mediante los contratos de alquiler que poseen. Los plazos de los contratos alcanzan hasta casi diecisiete años y algunos están actualmente en proceso de renovación. El plazo promedio remanente de los contratos alcanza casi cinco años para el Fideicomiso y al cierre de marzo de 2024 la ocupación alcanza un 96,3%.

El uso de los fondos recaudados será destinado principalmente para cancelar la deuda con garantía hipotecaria sostenida por el fideicomitente con el Banco Popular Dominicano, S.A. Adicionalmente, posterior a dicho uso, los fondos serán utilizados en (i) capital de trabajo y (ii) realización de inversiones.

CLASIFICACIÓN	PERSP.
Valores de Fideicomiso	
Oct-24	Afo(N)

* Clasificación pública desde octubre

2024

La liquidez esperada de la cartera del Fideicomiso será alta, considerando 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, siempre y cuando cuente con la autorización de la Asamblea de Tenedores. El Fideicomiso puede alcanzar un endeudamiento de hasta el 100% de su patrimonio. Las garantías que se otorguen para cualquier endeudamiento deberán ser elegidas mediante Asamblea de Tenedores.

El plazo de vencimiento del Fideicomiso es de 20 años a partir de la primera emisión. Su periodo de liquidación se iniciará en el año 17, tiempo apropiado para recibir los flujos de los alquileres vigentes e incorporar renovaciones y nuevos contratos a futuro.

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 2023 se observó 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 los 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. 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, 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