

**Feller Rate ratifica en "A+fo (N)" al Fideicomiso de
Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01-FU.**

Calificación

Oct. 2019
A+fo (N)

Ene. 2020
A+fo (N)

Contacto: Ignacio Carrasco / ignacio.carrasco@feller-rate.cl - Esteban Peñailillo / esteban.penailillo@feller-rate.cl

SANTO DOMINGO, REPÚBLICA DOMINICANA - 3 DE FEBRERO DE 2019. Feller Rate ratificó en "A+fo (N)" al Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01-FU (Fideicomiso G-Patio).

El Fideicomiso de Oferta Pública Inmobiliario G-Patio 01-FU (Fideicomiso Patio) está formado por bienes raíces destinados a alquiler comercial, ubicados en Santo Domingo, Santiago de los Caballeros y San Pedro de Macorís.

La calificación "A+fo (N)" asignada al Fideicomiso de Oferta Pública de Valores de Participación Inmobiliaria, denominado "Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01-FU" (Fideicomiso G-Patio) responde a 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. Ello, unido a una cartera de activos con adecuada diversificación, alta madurez e inquilinos de buena calidad, permite sustentar la calificación asignada. En contrapartida, la calificación incorpora el riesgo inherente del negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos.

El sufijo (N) indica que se trata de un fideicomiso nuevo, con menos de 36 meses de funcionamiento.

La gestión del Fideicomiso está a cargo de Fiduciaria Universal, SA., sociedad calificada en "A+sf" por Feller Rate. 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.

Entre marzo y abril de 2019, el Fideicomiso realizó su periodo de colocación primaria, en el cual recaudó un monto de US\$12.287.386,35.

Los activos que conforman el patrimonio del Fideicomiso son 37 bienes inmuebles repartidos en 4 centros comerciales vecinales, con un total de 3.910,5 m2 alquilables.

La diversificación de la cartera de activos inmobiliarios que conforman el Fideicomiso es adecuada, tanto desde el punto de vista geográfico, como por activo e inquilino. A nivel geográfico, los locales comerciales se encuentran distribuidos en tres ciudades de República Dominicana, Santo Domingo, Santiago de los Caballeros y San Pedro de Macorís. Al cierre de noviembre 2019, los inmuebles del Fideicomiso cuentan con 21 inquilinos diferentes, quienes realizan sus actividades en una gran variedad de rubros económicos, con una relevante diversificación. Los tres mayores inquilinos representan cerca del 31,8% 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. Al cierre de noviembre 2019, el Fideicomiso ha repartido dividendos por un monto total de US\$334.933,31.

El Fideicomiso no presenta endeudamiento financiero. Al cierre de noviembre 2019, el Fideicomiso exhibió pasivos por un 2,8% del patrimonio, compuesto principalmente por cuentas y documentos por pagar.

Considerando el reparto de dividendos acumulados y ajustes en el valor de inmuebles según sus tasaciones, la rentabilidad acumulada desde el inicio hasta el cierre de noviembre 2019 alcanza un 1,1%, que se traduce en una rentabilidad anualizada de 1,6%.

La duración del Fideicomiso es de 15 años a partir de la primera colocación, por lo que el plazo de vencimiento está establecido para marzo de 2034. En el Prospecto de Emisión se determinó un período de liquidación, el cual entrará en efecto al comienzo del año 13, tiempo apropiado para recibir los flujos de los alquileres vigentes e incorporar renovaciones y contratos a futuro.

El significado detallado de todas las categorías de calificación está disponible en www.feller-rate.com.do

Las calificaciones de riesgo de Feller Rate no constituyen, 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 remitida a la Superintendencia del Mercado de Valores y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la clasificadora la verificación de la autenticidad de la misma.