

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Valores de Fideicomiso		
Jul-26	Afo(N)	
Feb-26	Afo(N)	

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

28 JULY 2026 - STO. DOMINGO, R.DOMINICANA

Feller Rate ratificó en “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, inquilinos de buena calidad crediticia, alta generación de flujos y un acotado nivel de vacancia permite sustentar la calificación asignada. En contrapartida, la calificación incorpora el riesgo inherente del negocio inmobiliario, sensible a los ciclos económicos, la industria de fideicomisos en República Dominicana en vías de consolidación 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 con menos de 36 meses de operación.

La gestión del Fideicomiso está 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 recae 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 21.130 valores de fideicomisos. En octubre de 2024 fue colocada la totalidad de sus valores. Al cierre de mayo de 2026 gestionaba activos por US\$25,7 millones.

Los activos que conforman el patrimonio del Fideicomiso corresponden a 33 locales comerciales, 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 inmobiliaria que conforma el Fideicomiso es moderada. Los activos que forman el Fideicomiso se encuentran generando flujos mediante los contratos de alquiler que poseen. Los plazos de los contratos son de mediano y largo plazo, el promedio remanente de los contratos es de 1,5 años al cierre de mayo 2026 y la ocupación alcanza cerca de un 96%, contando con un acotado nivel de vacancia.

La liquidez de la cartera del Fideicomiso es alta, mantiene un flujo continuo de efectivo producto de los alquileres, lo que le ha permitido repartir dividendos trimestralmente hasta el cierre de mayo de 2026 por un total de US\$135,6 por unidad.

El Fideicomiso puede alcanzar un endeudamiento de hasta el 45% del valor de los activos inmobiliarios arrojados en el último estado financiero interino. Las garantías que se otorguen para cualquier endeudamiento podrán ser elegidas mediante asamblea de tenedores. El Fideicomiso no presenta endeudamiento financiero. Al cierre de mayo de 2026, el Fideicomiso exhibió pasivos por un 1,8% del patrimonio, compuesto principalmente por depósitos recibidos de clientes y acumulaciones por pagar y otros pasivos.

Según la metodología de Feller Rate, el Fideicomiso debe tener 36 meses de funcionamiento para medir la rentabilidad de manera concluyente. No obstante, desde inicio de operaciones, en octubre 2024, hasta el cierre de mayo de 2026, la rentabilidad acumulada (no anualizada) fue de 34,3%.

La duración del Fideicomiso es de 20 años, desde la fecha de emisión, es decir, hasta octubre de 2044. 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.

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: Andrea Huerta - Tel. 56 2 2757 0400