

28 de enero del 2026
Santo Domingo, D.N.

Señor
Ernesto Bournigal Reid
Superintendente del Mercado de Valores
Superintendencia del Mercado de Valores (SIMV)
Ciudad.-

Copia: **Sra. Elianne Vilchez**
Vicepresidenta Ejecutiva
Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana

Asunto: Calificación de Riesgo, A+fo perspectivas estables al Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G – Patio 01 - FU SIVFOP-005, a enero 2026 por Feller Rate.

Estimados señores,

En cumplimiento con el reglamento de información privilegiada, hechos relevantes y manipulación del mercado, CNMV-2022-10-MV, quien suscribe, **Rebecca Wachsmann Fleischmann**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad No. 031-0414694-3, en calidad de Vicepresidenta Ejecutiva de la sociedad **Fiduciaria Universal, S.A.**, constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, provista del Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) Núm. 1-30-95165-9 y en el Registro del Mercado de Valores bajo el Núm. SIVSF-004, con domicilio y asiento social ubicado en la Avenida Winston Churchill 1100, sexto piso de la Torre Universal, Ensanche Evaristo Morales, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, por este medio hacemos de su conocimiento del Informe semestral de la Calificadora de Riesgo del referido Fideicomiso.

Adjunto a la presente misiva remitimos copia de la referida calificación.

Muy Atentamente,

Rebecca Wachsmann Fleischmann
Gestora Fiduciaria
Fiduciaria Universal, S.A.



24.Jul.25 28.Ene.26

Valores de Fideicomiso A+fo A+fo

* Detalle de clasificaciones en Anexo.

INDICADORES FINANCIEROS

	Dic-23	Dic-24	Nov-25
Activos administrados (M US\$)	14.743	15.922	15.882
Patrimonio (M US\$)	14.481	15.666	15.618
Valor Nominal (US\$)	1.164,3	1.259,5	1.255,6
Rentabilidad acumulada Valor Fideicomiso*	9,1%	16,4%	7,0%
Dividendos por V. Fideicomiso (US\$)**	81,2	85,2	88,4
N° de V. Fideicomiso	12.438	12.438	12.438

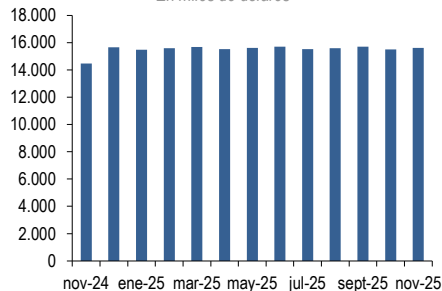
Fuente: Información financiera elaborada por Feller Rate Sociedad Clasificadora de Riesgo SRL en base a información provista por la Fiduciaria. EEFF auditados al cierre de diciembre 2023 y 2024 y EEFF interinos al cierre de noviembre 2025.

* Rentabilidad acumulada a la fecha de cierre de los EEFF en relación con el cierre del año anterior.

** Acumulados en el año.

EVOLUCIÓN PATRIMONIO

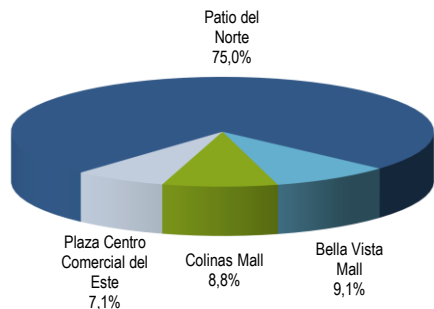
En miles de dólares



Fuente: Gráfico elaborado por Feller Rate Sociedad Clasificadora de Riesgo SRL en base a información provista por la Fiduciaria.

INGRESOS POR INMUEBLE

A noviembre de 2025



Analista: Esteban Peñailillo
esteban.penailillo@feller-rate.com

FUNDAMENTOS

La calificación "A+fo" asignada al Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01-FU (SIVFOP-005) responde a una cartera de activos con amplia diversificación, una alta capacidad de generación de flujos, inquilinos de buena calidad y un nulo nivel de vacancia. Además, incorpora 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. En contrapartida, la calificación incorpora el riesgo inherente del negocio inmobiliario, sensible a los ciclos económicos, la industria de fideicomisos en vías de consolidación y la volatilidad de tasas de mercado que puede impactar el valor de los activos.

— CARACTERÍSTICAS DEL FIDEICOMISO

La gestión del Fideicomiso está a cargo de Fiduciaria Universal, sociedad calificada en "AAsf" por Feller Rate. Esta posee un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión.

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., responsable de la administración, mantenimiento y gestión de los activos inmobiliarios. Patio Capital Partners se dedica a la inversión en bienes raíces, ya sea activos en operación o terrenos. Participa en el ciclo completo de bienes raíces, incluyendo conceptualización, análisis, estructuración, capitalización, dirección técnica y dirección comercial, contando con áreas de Asset Management, Gestión y Arquitectura Corporativa. Dentro de sus principales proyectos destaca Patio Embajada, Patio del Norte, Patio Colombia, entre otros.

El Fideicomiso contemplaba una emisión total equivalente a 12.438 valores de fideicomiso, completando su programa de emisión. Al cierre de noviembre 2025, el Fideicomiso gestionó un patrimonio de US\$15,6 millones, creciendo un 7,9% en relación con noviembre 2024, explicado principalmente por la revalorización de los inmuebles.

— ACTIVOS DEL FIDEICOMISO

Los activos que conforman el patrimonio del Fideicomiso son 38 locales comerciales distribuidos en 4 centros comerciales vecinales, con un total de 3.977,4 m2 alquilables. La diversificación de ingresos por inquilino es amplia, al cierre de noviembre 2025, los tres mayores inquilinos representan un 23,1% de los ingresos del Fideicomiso. A la misma fecha, el Fideicomiso presenta un 100% de ocupación, presentando un nulo nivel de vacancia.

Los bienes raíces que forman el activo del Fideicomiso poseen contratos de alquiler vigentes de mediano y largo plazo, con un plazo medio restante de 1,7 años.

— ALTA GENERACIÓN DE FLUJOS Y NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

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. Durante 2024, el Fideicomiso ha registrado el pago de beneficios a sus tenedores por un total de US\$85,2 por valor y en 2025 (hasta el cierre de noviembre) se ha repartido beneficios por un total de US\$88,4 por valor.

Por otra parte, durante el período analizado el Fideicomiso no ha presentado endeudamiento financiero. Al cierre de noviembre 2025, el Fideicomiso exhibió pasivos por un 1,7% del patrimonio, compuesto principalmente por cuentas y documentos por pagar, y otros pasivos.

— RENTABILIDAD POSITIVA

Entre noviembre 2022 y noviembre 2025, considerando el reparto de dividendos acumulados y ajustes en la valorización de las inversiones, el Fideicomiso exhibe una rentabilidad acumulada de 35,4%, que en términos anualizados se traduce en un 10,6%.

Los bienes raíces se valorizan al menos una vez al año y es realizada por firmas profesionales de valoración de activos.

Según la última valorización realizada por Xolver en diciembre de 2025, el valor de las propiedades inmobiliarias ascendía a US\$16,9 millones, reflejando un aumento de 11,3% en relación con lo reportado en diciembre 2024.

— VENCIMIENTO

El Fideicomiso tiene un plazo de vencimiento de 15 años, contados a partir de su fecha de emisión, con término establecido para marzo de 2034. El plazo se considera apropiado para recibir los flujos de los alquileres vigentes e incorporar renovaciones y contratos a futuro.

El Prospecto de Emisión establece un período de liquidación, el cual se iniciará en el año 13 a partir de la fecha de emisión de la Emisión Única, con la finalidad de iniciar las gestiones de venta de los inmuebles y generar la liquidación del Fideicomiso dentro del plazo de 15 años establecido como vencimiento de los valores.

— OTROS FACTORES

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 permitió la reducción de la tasa de referencia de la Reserva Federal (FED) en 75 pbs 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.

FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACIÓN**FORTALEZAS**

- Amplia diversificación de cartera, tanto a nivel geográfico como por inquilinos.
- Activos con alta madurez y capacidad de generación de flujos, que ha permitido entregar dividendos trimestralmente.
- Buena calidad de locatarios y nulo nivel de vacancia.
- Fideicomiso gestionado por Fiduciaria Universal, que combina una amplia experiencia de sus socios, con una estructura, equipos, políticas y procedimientos adecuados para el control y seguimiento de fideicomisos.

RIESGOS

- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, sensible a los ciclos económicos.
- Industria de fideicomisos en vías de consolidación en República Dominicana.
- Volatilidad de tasas de mercado puede impactar en el valor de los activos.

	25-Jul-23	31-Ene-24	29-Jul-24	30-Ene-25	24-Jul-25	28-Ene-26
Valores de Fideicomiso	A+fo	A+fo	A+fo	A+fo	A+fo	A+fo

RESUMEN FINANCIERO

Cifras en miles de dólares

	Dic-22	Dic-23	Dic-24	Nov-25
Efectivo y Equivalente	35	281	316	198
Inversiones	14.396	14.380	15.531	15.565
Otros Activos	86	82	107	119
Total Activos	14.516	14.743	15.955	15.882
Pasivos Financieros	-	-	-	-
Otros Pasivos	280	262	289	264
Total Pasivos	280	262	289	264
Patrimonio	14.236	14.481	15.666	15.618
Ingresos*	1.641	1.540	2.802	1.591
Gastos	555	535	557	539
Utilidad (pérdida) Neta	1.086	1.005	2.245	1.052
Endeudamiento Global***	2,0%	1,8%	1,8%	1,7%
Endeudamiento Financiero***	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Inversiones sobre activos	99,2%	97,5%	97,3%	98,0%
Utilidad sobre inversiones****	7,6%	7,0%	15,0%	7,4%
Utilidad sobre Ingresos	66,2%	65,3%	80,1%	66,1%

Fuente: Información financiera elaborada por Feller Rate en base a información provista por la Fiduciaria. EEFF auditados al cierre de diciembre 2022, 2023 y 2024, y EEFF interinos al cierre de noviembre 2025.

*Ingresos incorpora "Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión" e "Ingresos financieros, netos".

**Partidas de Ingresos y Gastos al cierre de noviembre 2025 se presentan en términos brutos.

***Endeudamiento medido sobre patrimonio.

****Utilidad final sobre inversiones promedio entre el cierre actual y el anterior.

NOMENCLATURA

La calificación se hace en una escala ordenada con un grado creciente de riesgo.

CATEGORÍAS DE RIESGO:

- AAAfo: Valores de fideicomiso con la mejor combinación entre el riesgo propio de los activos o derechos que lo conforman y la calidad de la administración de la sociedad fiduciaria.
 - AAfo: Valores de fideicomiso con una muy buena combinación entre el riesgo propio de los activos o derechos que lo conforman y la calidad de la administración de la sociedad fiduciaria.
 - Afo: Valores de fideicomiso con una buena combinación entre el riesgo propio de los activos o derechos que lo conforman y la calidad de la administración de la sociedad fiduciaria.
 - BBBfo: Valores de fideicomiso con una razonable combinación entre el riesgo propio de los activos o derechos que lo conforman y la calidad de la administración de la sociedad fiduciaria.
 - BBfo: Valores de fideicomiso con una débil combinación entre el riesgo propio de los activos o derechos que lo conforman y la calidad de la administración de la sociedad fiduciaria.
 - Bfo: Valores de fideicomiso con una muy débil combinación entre el riesgo propio de los activos o derechos que lo conforman y la calidad de la administración de la sociedad fiduciaria.
 - Cfo: Valores de fideicomiso que combinan un alto riesgo propio de los activos o derechos que lo conforman y una mala calidad de la administración de la sociedad fiduciaria.
- + o -: Las calificaciones entre AAfo y Bfo pueden ser modificadas al agregar un símbolo + (más) o -(menos) para destacar sus fortalezas o debilidades dentro de cada categoría.

En el caso de fideicomisos con activos de poca madurez o historia, la calificación se realiza en función de la evaluación de la fiduciaria y el fideicomitente. En este caso, la calificación se diferencia mediante el sufijo (N) hasta que los activos alcancen una madurez adecuada.

EQUIPO DE ANÁLISIS:

- Esteban Peñailillo – Analista principal