FIDUCIARIA UNIVERSAL

FIDEICOMISO OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS

G-PATIO 01-FU

SANTO DOMINGO

ABRIL - JUNIO 2025

SANTO DOMINGO, 7 DE JULIO DE 2025

ESTIMADO(A)

TENEDOR DE VALORES DE FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES G-PATIO 01 – FU

ASUNTO:

Distribución de beneficios al cierre del trimestre abril – junio de 2025 del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01 – FU.

Estimado(a) Tenedor(a):

Luego de saludarles, la sociedad **Fiduciaria Universal, S.A**., en su calidad de administradora del **Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01 – FU** tiene a bien informar que para el cierre del trimestre comprendido entre los meses de abril y junio de 2025, el patrimonio neto del Fideicomiso de Oferta Pública G-Patio 01-FU tuvo un valor de US$15,713,190.41; lo cual indica que para el 30 de junio del año 2025 el valor cuota haya presentado un crecimiento de 1.93% con relación a la pasada retribución de beneficios al inicio del trimestre.

De tal manera, y de acuerdo con el flujo de ingresos provenientes del alquiler de los inmuebles que conforman el portafolio de activos del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores G-Patio 01 – FU, hemos efectuado el pasado 2 de julio de 2025 la distribución trimestral de beneficios a favor de Tenedores de Valores, considerando la siguiente información:

Fecha de corte	30 de junio de 2025
Factor de pago	USD$22.511657 por valor
Moneda	US$
Monto total	US$280,000.00

De acuerdo con lo indicado en el acápite 13.6 del prospecto de emisión se realizó la distribución de beneficios, conforme a la prelación que se detalla a continuación: (i) Pagos Gastos del Fideicomiso, (ii) Pago Gastos de Administración, (iii) Retención del cinco por ciento (5%) del flujo de caja libre destinado al fondo de liquidez, (iv) Pago de beneficios a los Tenedores de Valores correspondiente al noventa y cinco por ciento (95%) del flujo de caja libre disponible en el Fideicomiso.

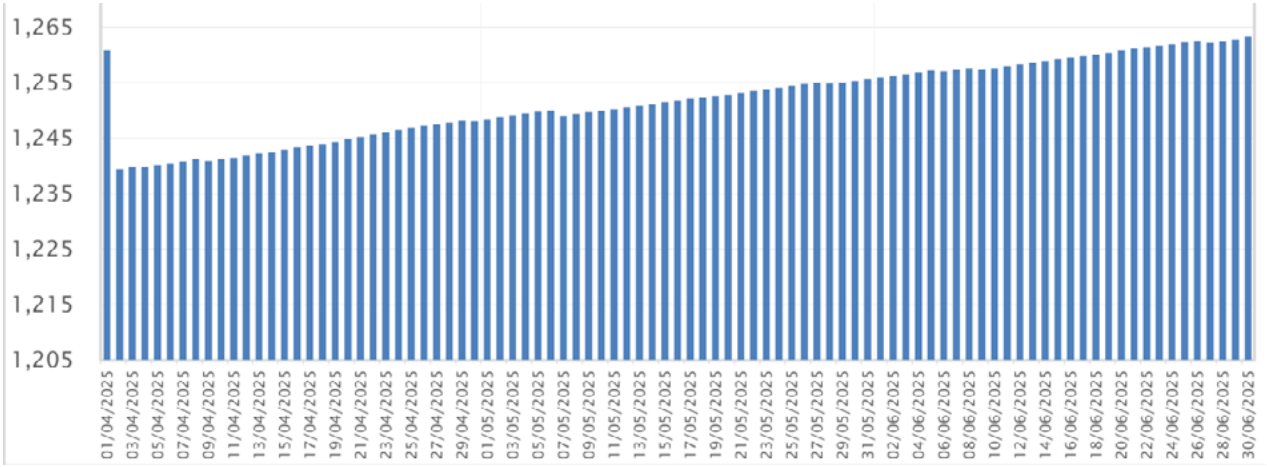
El Fondo de Liquidez citado con anterioridad cumple con la Política de Inversión establecida en el artículo 13.15 del prospecto de emisión. A la fecha de distribución el balance disponible del mencionado fondo de liquidez ascendió a la suma de US$35,593.12 y RD$946,561.33.

Por lo tanto, el Flujo de Caja libre disponible para distribución a favor de los Tenedores de Valores del Fideicomiso al 30 de junio de 2025, ascendió a la suma de US$22.511657 por valor. El valor unitario de cada valor del Fideicomiso, con posterioridad a la distribución anteriormente descrita, ascendió a la suma de US$1,241.582878.

EVOLUCIÓN DEL VALOR DEL FIDEICOMISO

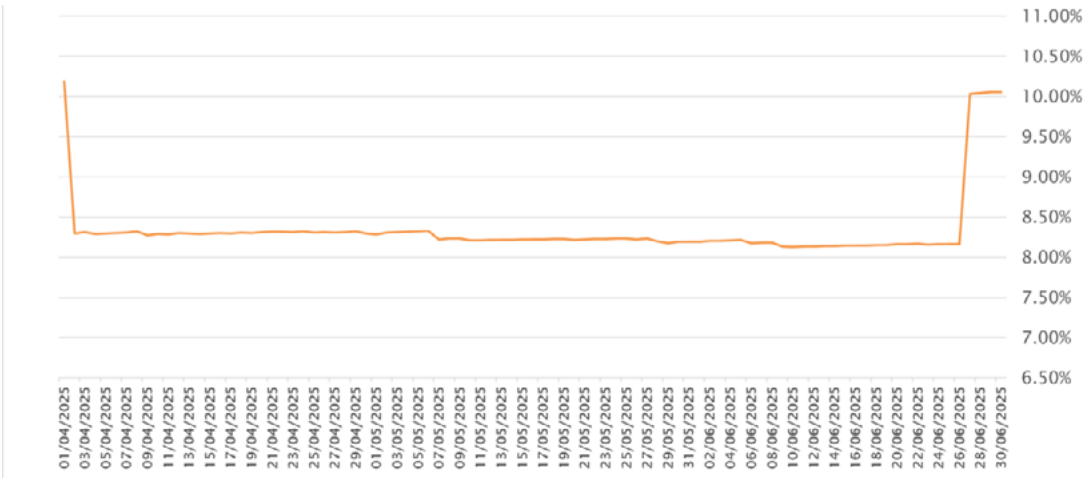
El valor contable del valor de Fideicomiso de Oferta Pública ha mantenido una evolución positiva durante los periodos anteriores, si comparamos el valor contable del 02 de abril de 2025 el primer día hábil del trimestre, US$1,239.432235 con el valor previo a la distribución que es de US$1,263.575534, se puede notar un crecimiento, atribuible al rendimiento de los activos en el segundo trimestre del año.

FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01-FU
EVOLUCIÓN DEL VALOR CONTABLE Y RENDIMIENTO ANUALIZADO
ABRIL, MAYO, JUNIO 2025



EVOLUCIÓN DE LA TASA DE RENDIMIENTO
ANUALIZADA (365 DIAS) ABRIL - JUNIO 2025

La tasa de rendimiento anualizada para el trimestre comprendido entre el periodo abril a junio de 2025, se relaciona a continuación:



ACTIVOS INMOBILIARIOS DEL FONDO

1
28 LOCALES
Patio del Norte
C/ LUIS AMIAMA TIÓ

2
2 LOCALES
Bella Vista Mall
AV. SARASOTA ESQ. C/ARRAYANES

3
6 LOCALES
Colinas Mall
AV. 27 DE FEBRERO (SANTIAGO)

4
2 LOCALES
Plaza Comercial del Este
SAN PEDRO DE MACORÍS

Administrador de los Activos: Patio Capital Partners

CALIFICACIÓN DE RIESGO FIDEICOMISO

Feller Rate Clasificadora de Riesgo

A+fo

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, alta madurez, 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, una industria de fideicomisos en vías de consolidación y el escenario de volatilidad de tasas que puede impactar en el valor de los activos.

FIDUCIARIA UNIVERSAL®

www.fiduciariauniversal.com.do