02 de noviembre 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: Hecho relevante Informe Trimestral Representante de Tenedores de Valores del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01 - FU SIVFOP-005, a septiembre 2026 por Salas Piantini & Asociados.

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 Vicepresidente 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 el Informe Trimestral del período julio-septiembre 2026 del Representante de Tenedores de Valores del Fideicomiso.

Adjunto a la presente misiva remitimos copia del referido informe.

Muy Atentamente,

REBECCA WACHSMANN FLEISCHMANN

Digitally signed by REBECCA WACHSMANN FLEISCHMANN
Date: 2026.11.02 11:13:56 -04'00'

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

INFORME TRIMESTRAL

Período: julio - septiembre 2026

Representante de Tenedores de Valores de Fideicomiso GPATIO 005

Calle Pablo Casals No.9, Ensanche Piantini
Registro Nacional de Contribuyente: 1-01-80789-1
Registro en la SIMV No. SVAE-015

Fiduciaria Universal, S.A.

"Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01-FU"
No. SIVFOP-005

Sociedad Administradora de Fideicomisos
Registro Mercantil No. 92634SD
Registro Nacional de Contribuyentes No. 1-30-95165-9.
Registro Superintendencia del Mercado de Valores con el número SIVSF-004.

Avenida Winston Churchill No. 1100, Torre Universal, Piso 4, sector Evaristo Morales, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional.

Tel. 809-544-7899

CONTENIDO

a) La autenticidad de los valores en cuestión, sean físicos o estén representados por anotaciones en cuenta. 4
b) Valor actualizado de las tasaciones o valorizaciones de los bienes muebles e inmuebles que conforman el patrimonio autónomo o separado. . 4
c) Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes muebles e inmuebles del patrimonio autónomo o separado y de las acciones llevadas a cabo por el representante de la masa en caso de hallazgos que atenten contra los derechos de los tenedores de valores. 5
d) Cumplimiento del procedimiento de revisión de la tasa de interés, en los casos que aplique, de conformidad a lo establecido en el prospecto de emisión y la consecuente modificación de esta. 5
e) Nivel de liquidez con que cuenta el patrimonio autónomo o separado para fines de redención anticipada de los valores, en caso de haberse especificado en el prospecto de emisión. 5
f) Uso de los fondos de la oferta pública, de conformidad con los objetivos económicos y financieros establecidos en el prospecto de emisión y las medidas adoptadas por el representante de la masa para la comprobación. 6
g) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión. 6
h) Actualización de la calificación de riesgo de la oferta pública, conforme a la periodicidad establecida a tales fines en el prospecto de emisión. 7
i) Nivel de endeudamiento del patrimonio autónomo o separado de conformidad a lo establecido en el prospecto de emisión y contrato de emisión, en los casos que aplique. 8
j) Cumplimiento de la sociedad fiduciaria en cuanto a la remisión de información periódica del patrimonio autónomo o separado a la Superintendencia. 8
k) Cumplimiento del procedimiento de redención anticipada por parte del emisor, en los casos que aplique. 10
l) Cualquier actividad o situación del patrimonio autónomo o separado y de la sociedad fiduciaria ya sea interna o externa que pudiera entorpecer el funcionamiento normal del mismo (laboral, administrativo, causas de fuerza mayor, entre otras). 10
m) Hechos o circunstancias que puedan afectar a su criterio el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la ejecución del patrimonio autónomo o separado. 10

n) Hallazgos detectados en el informe de rendición de cuentas del fideicomiso de oferta pública, en la revisión de los libros contables y demás informes o documentos relacionados al patrimonio autónomo o separado. 10
o) Comportamiento y situación jurídica de los activos subyacentes y el pago de los valores, escenarios y proyecciones del comportamiento y valoración del activo subyacente y del patrimonio separado. 11
p) Incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad titularizadora o fiduciaria, en relación con el patrimonio autónomo o separado. 11
q) Cualquier documento de índole legal que implique procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el patrimonio autónomo o separado. 11
r) Modificaciones al Contrato de emisión y prospecto de emisión. 11
s) Cambios en la estructura organizacional de la sociedad titularizadora o fiduciaria, según corresponda, y del patrimonio autónomo o separado; en particular aquellos relativos a los principales ejecutivos y las estructuras que se relacionan con la emisión. 11
t) Cualquier otra obligación establecida en el prospecto de emisión, el contrato de emisión y las disposiciones legales vigentes. 11
u) Otros 12

INFORME

A: Masa de Tenedores de Valores de Fideicomiso

Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (SIMV):

Dando cumplimiento a las Responsabilidades del **Representante de Tenedores de Valores de Fideicomiso**, establecidas en la Ley 249-17 del Mercado de Valores de la República Dominicana, sus Normas y Reglamentos de Aplicación, la Ley 479-08 General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, la Ley No. 31-11 que modifica esta última y en particular la Resolución R-CNV-2016-14-MV de Funciones del Representante de la Masa; iniciamos la realización de ciertos procedimientos y revisiones pautadas en dichas legislaciones, para proveer a la Masa de Tenedores de Valores de Fideicomiso de informes independientes.

El presente trabajo no se realiza bajo las Normas Internacionales de Auditoría y por lo tanto su alcance no es de auditoría, por lo que tampoco el objetivo es otorgar una opinión sobre los estados financieros.

Es bueno tener presente que la inscripción de los valores en el Registro del Mercado de Valores, y la autorización para realizar la Oferta Pública por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores, no implica certificación sobre la bondad del valor o la solvencia del Emisor, así como con este informe no estamos dando juicios sobre este tema.

El Representante común de tenedores de valores de fideicomisos públicos velará por los derechos e intereses de los tenedores de los fideicomisos públicos y se regirá por las normas de carácter general del representante de la masa de obligacionistas, en lo aplicable.

a) La autenticidad de los valores en cuestión, sean físicos o estén representados por anotaciones en cuenta.

Fiduciaria Universal, S.A., Sociedad Administradora de Fideicomisos, es una entidad constituida bajo las Leyes de la República Dominicana, posee el Registro Mercantil No. 92634SD y su Registro Nacional de Contribuyentes es 1-30-95165-9. Está autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (SIMV) para operar como Fiduciaria de Oferta Pública en el país por medio de su inscripción en el Registro del Mercado de Valores a cargo de la Superintendencia del Mercado de Valores con el número SIVSF-004.

El programa de **Emisión Única** del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores de Participación Inmobiliaria, denominado "Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G- Patio 01-FU", tiene un valor total aprobado de **US$12,438,000.00**. El monto aprobado original fue por US$11,095,000.00 y luego en fecha 11 de diciembre de 2018 fue aprobado el aumento a US$12,438,000.00. Esta emisión está inscrita en el Registro del Mercado de Valores con Número **SIVFOP-005**; también fue aprobada por el Consejo Nacional de Valores de la República Dominicana mediante la Primera Resolución de fecha 12 de septiembre del año 2017.

La fecha de vencimiento de este fideicomiso es el **13 de marzo del 2034.**

b) Valor actualizado de las tasaciones o valorizaciones de los bienes muebles e inmuebles que conforman el patrimonio autónomo o separado.

Pudimos constatar que en el mes de **diciembre del año 2025** se actualizó el ejercicio de valoración al FOP G-Patio 01, cumpliendo así con el Reglamento del Fideicomiso. Citamos a continuación la conclusión de la misma:

*"Después de completar un análisis independiente de las fases detalladas en la sección de metodología, concluimos que el valor presente de los flujos de efectivo libre proyectados es **US$16,877,562**, de acuerdo con los supuestos utilizados en el cálculo del mismo."*

c) Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes muebles e inmuebles del patrimonio autónomo o separado y de las acciones llevadas a cabo por el representante de la masa en caso de hallazgos que atenten contra los derechos de los tenedores de valores.

Los locales ubicados en Plaza Patio del Norte (28L), Bella Vista Mall (2L), Colinas Mall (6L) y Plaza Centro Comercial del Este (2L) poseen una póliza de Seguro de Incendio y Líneas Aliadas (Todo Riesgo) e Interrupción de Negocios (No. 01-142172). También, poseen una póliza de Responsabilidad Civil Básica (No. 21-19603) y otra de Responsabilidad Civil Exceso (No. 21XS-14280).

Póliza No.	Ramo	Vigencia	Suma Asegurada US$
01-142172	Incendio	31/12/2025 - 31/12/2026	7,620,515
21-19603	Responsabilidad Civil Básica	31/12/2025 - 31/12/2026	22,728
21XS-14280	Responsabilidad Civil Exceso	31/12/2025 - 31/12/2026	114,772

Dichas pólizas son todas contratadas con **Seguros Universal.**

d) Cumplimiento del procedimiento de revisión de la tasa de interés, en los casos que aplique, de conformidad a lo establecido en el prospecto de emisión y la consecuente modificación de esta.

No aplica. La emisión es un instrumento de renta variable con periodicidad de pago de dividendos.

e) Nivel de liquidez con que cuenta el patrimonio autónomo o separado para fines de redención anticipada de los valores, en caso de haberse especificado en el prospecto de emisión.

El fideicomiso tiene la opción de redención anticipada de los valores a partir del año 13 (trece) contado desde la fecha de emisión. Es decir, a partir del 13 **de marzo de 2032.**

Este punto **no aplica** para este trimestre en cuestión.

f) Uso de los fondos de la oferta pública, de conformidad con los objetivos económicos y financieros establecidos en el prospecto de emisión y las medidas adoptadas por el representante de la masa para la comprobación.

El uso de los fondos de la **Emisión Única** según el acápite 6.4.1 del prospecto se detalla a continuación:

1ro: Pagar Créditos de instituciones financieras que poseen cargas y gravámenes.

2do: Deudas descritas en literal 7.9 del prospecto.

3ro: Monto restante es contraprestación a los Fideicomitentes de los Activos Inmobiliarios aportados. Los Fideicomitentes también pueden usar estos recursos para comprar Valores de Participación Fiduciarias de Fideicomiso G Patio 01 – FU en el mercado secundario.

Pudimos comprobar por medio de toda la información compilada tanto internamente desde el Emisor hasta fuentes externas independientes, que los fondos fueron canalizados según el orden de aplicación establecido en el

prospecto y detallado anteriormente.

g) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión.

Revisamos Prospecto y Aviso de Oferta Pública entregado por la Administración del Fideicomiso, y pudimos constatar lo siguiente:

Concepto	Información
Agente de Custodio y Pago	CEVALDOM, Depósito Centralizado de Valores, S.A.
Tipo de emisión	Emisión Única
Tipo de valores	Valores de Fideicomiso de Participación Inmobiliaria
Cantidad de valores	12,438
Valor nominal inicial	US$1,000.00
Monto colocado	US$12,438,000.00
Estatus	Colocado 100%

A continuación, se presenta información complementaria:

Concepto	Información
Valor cuota al 31 marzo 2026	US$1,388.06

Valor cuota al 30 junio 2026	US$1,390.16
Valor cuota al 30 septiembre 2026	US$1,392.97
Fecha inicio	13 de marzo del 2019
Fecha de vencimiento de los Valores	13 de marzo del 2034

Como Representantes de la Masa, hemos revisado los estados financieros mensuales del trimestre. No hemos identificado incumplimientos ni eventos que puedan afectar significativamente la situación financiera o legal del emisor, entendiendo como significativo cualquier hecho que represente al menos el **10% del patrimonio**. Según lo establece la Norma de representante de la masa en el Capítulo III, sobre la remisión de información periódica y Articulo 12, en su acápite 4, sobre otras informaciones a ser remitidas.

Patrimonio (USD)			**Variación**
Q1 2026	Enero	17,065,652	-0.94%
	Febrero	17,169,815	0.61%
	Marzo	17,264,734	0.55%
Q2 2026	Abril	17,092,805	-1.00%
	Mayo	17,202,589	0.64%
	Junio	17,290,824	0.51%
Q3 2026	Julio	17,141,668	-0.86%
	Agosto	17,248,706	0.62%
	Septiembre	17,325,846	0.45%

h) Actualización de la calificación de riesgo de la oferta pública, conforme a la periodicidad establecida a tales fines en el prospecto de emisión.

Conforme la entrada en vigor del Reglamento para las Calificadoras de Riesgos Núm. R-CNMV-2022-03-MV, específicamente artículo 7, estos reportes serán presentados con **periodicidad semestral.**

Calificación de Riesgo – Feller Rate

	Enero 2026	**Julio 2026**
Valores de Fideicomiso	A+fo	A+fo

La calificación **"A+fo"** asignada a los valores del Fideicomiso responde a una cartera de activos con amplia diversificación, una alta capacidad de generación de flujos, inquilinos de buena calidad y un acotado 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.

Ver **anexo** reporte de calificación más reciente.

i) Nivel de endeudamiento del patrimonio autónomo o separado de conformidad a lo establecido en el prospecto de emisión y contrato de emisión, en los casos que aplique.

El Fideicomiso puede contraer deuda siempre y cuando cuente con la autorización de la Asamblea de Tenedores y de la Superintendencia del Mercado de Valores, con un límite hasta el 44% de los activos inmobiliarios.

Al cierre del trimestre en cuestión el Fideicomiso no presenta endeudamiento financiero.

j) Cumplimiento de la sociedad fiduciaria en cuanto a la remisión de información periódica del patrimonio autónomo o separado a la Superintendencia.

Requerimientos / *Estatus*:

Diario

1) El valor de los valores de fideicomiso del día y el valor del día anterior.

2) La tasa de rendimiento del fideicomiso de oferta pública determinada en base a la tasa de interés efectiva, obtenida en términos anuales en los últimos treinta (30) días, los últimos noventa (90) días, los últimos ciento ochenta (180) días y los últimos trescientos sesenta (360) días.
3) Las comisiones cobradas al patrimonio del fideicomiso en términos monetarios o porcentuales.

Nota: Las informaciones diarias solo aplican para los valores de fideicomiso emitidos por ser de Renta Variable.

Mensual

La información mensual que debía remitirse al regulador en los meses comprendidos entre **julio – septiembre 2026** fue enviada en el plazo establecido en el Calendario de Remisión de Información para los Participantes del Mercado de Valores Dominicano.

- Estado de situación financiera, presentado de forma acumulada y comparativa con el periodo del año anterior.
- Estado de Resultados, presentado de forma acumulada y comparativa con el periodo del año anterior.
- Balance de comprobación detallado (saldo inicial, débito, crédito y saldo final.)

Trimestral

La información trimestral que debía remitirse al regulador en los meses comprendidos entre **julio – septiembre 2026** fue enviada en el plazo establecido en el Calendario de Remisión de Información para los Participantes del Mercado de Valores Dominicano.

- Estado de situación financiera, presentado de forma acumulada y comparativa
- Estado de Resultados, presentado de forma acumulada y comparativa.
- Estado de Flujo de Efectivo, presentado de forma acumulada y comparativa.
- Estado de Cambio en el Patrimonio acumulado del periodo actual.

Semestral

La información semestral que debía remitirse al regulador en los meses comprendidos entre **enero - junio 2026** fue enviada en el plazo establecido en el Calendario de Remisión de Información para los Participantes del Mercado de Valores Dominicano.

- Informe de rendición de cuentas.

Anual

La información anual del **2025** que debía remitirse al regulador fue enviada en el plazo establecido en el Calendario de Remisión de Información para los Participantes del Mercado de Valores Dominicano.

- Estados financieros Auditados del Fideicomiso de Oferta Pública, juntamente con el Acta del Consejo de Administración de la Sociedad Fiduciaria que aprueba dichos estados.
- Carta de Gerencia, emitida por los auditores externos.
- Informe de Cumplimiento Regulatorio
- Declaración jurada del presidente o ejecutivo principal, del ejecutivo principal de finanzas y gestor fiduciario estableciendo que la persona se compromete con la veracidad, exactitud y razonabilidad de las informaciones remitidas.
- Copia de la tasación, avalúo o valoración financiera de los bienes inmuebles que constituyen el fideicomiso de oferta pública.

k) Cumplimiento del procedimiento de redención anticipada por parte del emisor, en los casos que aplique.

No aplica para el trimestre en cuestión.

l) Cualquier actividad o situación del patrimonio autónomo o separado y de la sociedad fiduciaria ya sea interna o externa que pudiera entorpecer el funcionamiento normal del mismo (laboral, administrativo, causas de fuerza mayor, entre otras).

Para este trimestre, no hemos observado actividad o situación, ya sea interna o externa, que pudiera entorpecer el funcionamiento normal del mismo.

m) Hechos o circunstancias que puedan afectar a su criterio el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la ejecución del patrimonio autónomo o separado.

No tenemos conocimiento de hechos o circunstancias que puedan afectar a nuestro criterio el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la ejecución del patrimonio autónomo o separado del Fideicomiso.

n) Hallazgos detectados en el informe de rendición de cuentas del fideicomiso de oferta pública, en la revisión de los libros contables y demás informes o documentos relacionados al patrimonio autónomo o separado.

Partiendo de las informaciones suministradas, no fueron detectados hallazgos que pudieran afectar las operaciones del Fideicomiso.

o) Comportamiento y situación jurídica de los activos subyacentes y el pago de los valores, escenarios y proyecciones del comportamiento y valoración del activo subyacente y del patrimonio separado.

Para el período bajo análisis, los activos subyacentes del fideicomiso mantienen un comportamiento acorde con su naturaleza, no identificándose situaciones jurídicas ni operativas que afecten de manera material su valoración ni la generación de flujos del patrimonio separado.

p) Incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad titularizadora o fiduciaria, en relación con el patrimonio autónomo o separado.

Con base en las revisiones efectuadas a las informaciones suministradas , no tenemos conocimiento ni hemos detectado irregularidades o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fideicomiso en cuestión.

q) Cualquier documento de índole legal que implique procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el patrimonio autónomo o separado.

No tenemos conocimiento de situación legal que afectara en el trimestre al fideicomiso según información suministrada por la Administración. Tampoco ninguna información de la que manejamos ha dado muestra de alguna situación legal que pudiera afectar las operaciones del fideicomiso.

r) Modificaciones al Contrato de emisión y prospecto de emisión.

Para este trimestre, no se realizaron modificaciones al contrato, ni al prospecto de emisión.

s) Cambios en la estructura organizacional de la sociedad titularizadora o fiduciaria, según corresponda, y del patrimonio autónomo o separado; en particular aquellos relativos a los principales ejecutivos y las estructuras que se relacionan con la emisión.

Para este trimestre, no hubo cambios en la estructura organizacional de la sociedad fiduciaria que pudieran poner en riesgo las operaciones del Fideicomiso.

t) Cualquier otra obligación establecida en el prospecto de emisión, el contrato de emisión y las disposiciones legales vigentes.

No tenemos conocimiento de algún elemento o suceso que conlleve implicaciones jurídicas, de reputación o económicas para la sociedad administradora y el fideicomiso administrado que pudiera entorpecer el funcionamiento del Fideicomiso.

u) Otros

- **Dividendos:**
    - En fecha **02 de octubre de 2026** se realizó la distribución de beneficios a favor de los tenedores de valores del Fideicomiso con fecha de corte **30 de septiembre de 2026**, con factor de pago USD21.305676 por valor, por un monto total de **USD265,000.00**.

- En fecha 29 de abril de 2026 se celebró la **Asamblea General Ordinaria de Tenedores de Valores del Fideicomiso**, en la cual se libró acta de que la asamblea se encontraba válidamente constituida y apta para deliberar, se aprobaron los Estados Financieros Auditados correspondientes al período **finalizado** el 31 de diciembre de 2025, se otorgó descargo a BDO Auditoría, S.R.L. por dicha labor, se aprobó el presupuesto de mantenimiento de gastos operativos (OPEX) y gastos de capital (CAPEX) del Fideicomiso para el año 2026, y se tomó conocimiento de la gestión realizada por Fiduciaria Universal, S.A. durante el período 2025, otorgándose el descargo correspondiente.

- Hechos relevantes publicados en la Superintendencia de Mercado de Valores de la República Dominicana en el trimestre **julio – septiembre 2026:**

Fecha Recepción	Número Trámite	Descripción Hecho Relevante
8/4/2026	03-2026-005130	HECHO RELEVANTE INFORME TRIMESTRAL REPRESENTANTE DE TENEDORES DE VALORES DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU SIVFOP-005, A JUNIO 2026 POR SALAS PIANTINI ASOCIADOS.
7/30/2026	03-2026-005022	HECHO RELEVANTE. CALIFICACION DE RIESGO, A+FO PERSPECTIVAS ESTABLES AL FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G PATIO 01 - FU SIVFOP-005, A JULIO 2026 POR FELLER RATE.
7/3/2026	03-2026-004137	HECHO RELEVANTE. DISTRIBUCION DE BENEFICIOS AL CIERRE DEL TRIMESTRE ABRIL JUNIO DEL 2026 DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 FU.

SALAS PIANTINI & ASOCIADOS
Representante de Tenedores

FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01-FU

INFORME DE CALIFICACIÓN - JULIO 2026

	28.Ene.2026	29.Jul.2026
Valores de Fideicomiso	A+fo	A+fo

** Detalle de calificaciones en Anexo.*

INDICADORES FINANCIEROS

	Dic-24	Dic-25	May-26
Activos administrados (M US$)	15.955	17.548	17.492
Patrimonio (M US$)	15.666	17.228	17.203
Valor Nominal (US$)	1.259,5	1.385,1	1.383,1
Rentabilidad acumulada Valor Fideicomiso*	16,4%	18,0%	3,0%
Dividendos por V. Fideicomiso (US$)**	85,2	88,4	43,4
N° de V. Fideicomiso	12.438	12.438	12.438

Fuente: Información financiera elaborada por Feller Rate en base a información provista por la Fiduciaria. EEFF auditados al cierre de diciembre 2024 y 2025 y EEFF interinos al cierre de mayo 2026.
**Rentabilidad acumulada a la fecha de cierre de los EEFF en relación con el cierre del año anterior.*
***Acumulados en el año.*

FUNDAMENTOS

El Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01-FU (SIVFOP-005) está formado por activos inmobiliarios destinados a la operación comercial y de arrendamiento, ubicados en Santo Domingo, Santiago de los Caballeros y San Pedro de Macorís.

La calificación "A+fo" asignada a los valores del Fideicomiso responde a una cartera de activos con amplia diversificación, una alta capacidad de generación de flujos, inquilinos de buena calidad y un acotado 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.

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.

El Fideicomiso contemplaba una emisión total equivalente a 12.438 de valores de fideicomiso, completando su programa de emisión.

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 cartera inmobiliaria presenta una ocupación global del 95,3% y los bienes raíces que forman el patrimonio del Fideicomiso poseen contratos de alquiler vigentes de mediano y largo plazo.

La diversificación de la cartera de activos inmobiliarios que conforman el Fideicomiso es amplia, tanto desde el punto de vista geográfico, como por activo e inquilino. Al cierre de mayo 2026, los inmuebles del Fideicomiso cuentan con 21 inquilinos diferentes, quienes realizan sus actividades en una gran variedad de rubros económicos, destacando los sectores de Servicios, Alimentos y Bebidas, Financiero, entre otros. Los tres mayores inquilinos representan cerca del 23,3% 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. Durante 2025, el Fideicomiso ha registrado el pago de beneficios a sus tenedores por un total de US$88,4 por valor y en 2026 (hasta el cierre de mayo) se ha repartido beneficios por un total de US$43,4 por valor.

Durante el período analizado, el Fideicomiso no presenta endeudamiento financiero. Al cierre de mayo 2026, el Fideicomiso exhibió pasivos por un 1,7% del patrimonio, compuesto principalmente por cuentas y documentos por pagar, y otros pasivos.

Entre mayo 2023 y mayo 2026, considerando el reparto de dividendos acumulados y ajustes en la valorización de las inversiones, el Fideicomiso exhibe una rentabilidad acumulada de 47,2%, que en términos anualizados se traduce en un 13,8%.

Analista: Ignacio Carrasco
ignacio.carrasco@feller-rate.com

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL.

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.

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.

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.

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
- Acotado 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.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL.

EVALUACIÓN DEL FIDEICOMISO

> Fideicomiso formado por activos inmobiliarios destinados a alquiler comercial

CONTEXTO ECONÓMICO ACTUAL

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 la inflación a nivel global y local, así como también en las expectativas en cuanto a la evolución de las tasas de interés. En este escenario, la Reserva Federal (FED) mantuvo su tasa de interés de referencia en la última reunión de junio.

En el contexto local, durante 2026 la economía dominicana ha mantenido su proceso de recuperación en relación con los meses previos, reflejando un crecimiento interanual de 4,7% en mayo. En cuanto a la inflación, esta ha evidenciado un incremento en los últimos meses, influenciada por los ajustes en los precios de los combustibles dado el contexto internacional, situándose en 5,67% interanual en junio, por sobre el rango meta. Por su parte, la inflación subyacente se situó en 4,96%. En este escenario, el BCRD ha decidido mantener su Tasa de Política Monetaria en 5,25% junto con la adopción de algunas medidas para preservar la liquidez en el sistema financiero que permitan mantener la estabilidad en las tasas de interés.

Por otro lado, el tipo de cambio continúa evidenciando una volatilidad por sobre su promedio histórico reciente, observándose depreciaciones del dólar en el último tiempo producto de la coyuntura internacional, condicionada por una mayor incertidumbre financiera y geopolítica, así como por factores internos y el buen desempeño de los sectores generadores de divisas en República Dominicana.

Para los próximos meses, la evolución de las tasas y del tipo de cambio seguirán marcadas por la conducción de la política monetaria tanto a nivel local como global, según la trayectoria de la inflación y de la actividad económica, así como por la evolución de déficits fiscales, el rol independiente de la Reserva Federal, eventuales correcciones en los mercados financieros, persistencia y magnitud de tensiones geopolíticas y comerciales, entre otros factores.

CARACTERÍSTICAS DEL FIDEICOMISO

El Fideicomiso de Oferta Pública Inmobiliario G-Patio 01-FU está formado por activos inmobiliarios destinados a la operación comercial y de arrendamiento, ubicados en Santo Domingo, Santiago de los Caballeros y San Pedro de Macorís.

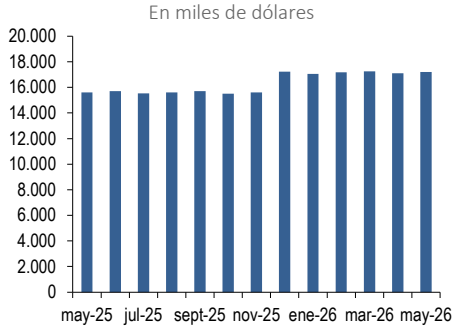
El Fideicomiso contemplaba una emisión total equivalente a 12.438 valores de fideicomiso, completando su programa de emisión.

La gestión del Fideicomiso está a cargo de Fiduciaria Universal, SA., sociedad calificada en "AAsf" por Feller Rate, lo que indica que ésta posee un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión, con un fuerte respaldo de sus propietarios.

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.

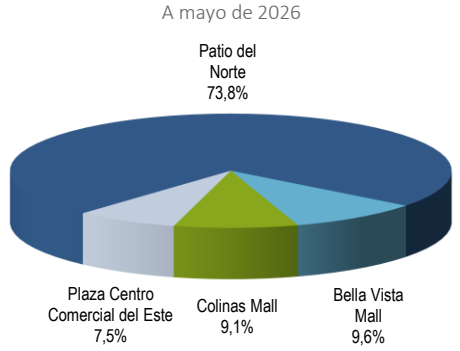
Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL.

EVOLUCIÓN PATRIMONIO



Fuente: Gráfico elaborado por Feller Rate en base a información provista por la Fiduciaria

INGRESOS POR INMUEBLE



Fuente: Gráfico elaborado por Feller Rate en base a información provista por la Fiduciaria.

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.

Según lo señalado por los auditores externos, los estados financieros del Fideicomiso al cierre del año 2025 representan razonablemente la situación financiera de este. En relación con el cierre del año 2024, sus activos crecieron un 10,0% producto de la revalorización de las propiedades de inversión, situándose en RD$17,5 millones. Por su parte, los pasivos alcanzaron US$320 mil y correspondían fundamentalmente a depósitos por arrendamiento (corresponde a garantías de alquiler de los locales comerciales arrendados), cuentas por pagar, y retenciones y acumulaciones por pagar. El beneficio neto del periodo fue de US$2,6 millones, que representa un alza de 18,6% en relación con el año 2024, y se explicó fundamentalmente por revalorización de los activos inmobiliarios.

Al cierre de mayo 2026, el Fideicomiso gestionó un patrimonio de US$17,2 millones, creciendo un 10,1% en relación con mayo 2025, explicado principalmente por la revalorización de las inversiones.

ACTIVOS QUE CONFORMAN EL 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:

- 28 locales comerciales, con un total de 3.104,3 m2 alquilables, del centro comercial Plaza Patio del Norte, ubicado en la calle Luis Amiama Tío (Camino Chiquito), esquina Calle Héctor García Godoy, Sector Viejo Arroyo Hondo, Santo Domingo. Dada la salida de dos inquilinos durante el período analizado, al cierre de mayo 2026 el inmueble presentó un nivel de ocupación del 94,0%.

  Los inquilinos son Banco Santa Cruz, Asociación La Nacional, Pioneer, entre otros.

- 6 bienes inmuebles que forman 2 unidades y/o locales comerciales, con un total de 394 m2 alquilables, del centro comercial Colinas Mall, ubicado en Avenida 27 de febrero, esquina calle Las Colinas, Santiago de los Caballeros. Al cierre de mayo 2026 no presentaba vacancia.

  Los inquilinos son Payless y Compañía Dominicana de Teléfono.

- 2 locales comerciales, con un total de 284,1 m2 alquilables, del centro comercial Bella Vista Mall, ubicado en Avenida Sarasota, esquina Calle Arrayanes, Ensanche Bella Vista, Santo Domingo. Al cierre de mayo 2026 no presentaba vacancia.

  Los dos locales se encuentran alquilados por Banco Promerica y Seguros Universal.

- 2 locales comerciales, con un total de 195 m2 alquilables, del centro comercial Plaza Centro Comercial del Este, ubicado San Pedro de Macorís. Al cierre de mayo 2026 no presentaba vacancia.

  El local comercial posee contrato de alquiler con el Banco de Reservas de la República Dominicana

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL.

La cartera inmobiliaria presenta una ocupación global del 95,3% y los bienes raíces que forman el patrimonio del Fideicomiso poseen contratos de alquiler vigentes de mediano y largo plazo.

Adicionalmente, los inmuebles poseen pólizas de seguro asociadas a incendio y líneas aliadas e interrupción de negocios y de responsabilidad civil.

AMPLIA DIVERSIFICACIÓN DE CARTERA

La diversificación de la cartera de activos inmobiliarios que conforman el Fideicomiso es amplia, 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. Si bien se podría considerar que existe una concentración en Santo Domingo, ésta se fundamenta en lo relevante que es la capital desde el punto de vista de la actividad económica y se ve mitigada debido a que los locales se encuentran en dos centros comerciales ubicados en barrios distintos.

Al cierre de mayo 2026, los inmuebles del Fideicomiso cuentan con 21 inquilinos diferentes, quienes realizan sus actividades en una gran variedad de rubros económicos, destacando los sectores de Servicios, Alimentos y Bebidas, Financiero, entre otros. Los tres mayores inquilinos representan cerca del 23,3% de los ingresos del Fideicomiso.

ADMINISTRACION RELACIONADA CON FIDEICOMITENTE

El Fiduciario ha suscrito un contrato de prestación de servicios de administración de activos y representación con Patio Capital Partners S.R.L., empresa dedicada al diseño, inversión y dirección de activos inmobiliarios.

Por otra parte, la designación del Patio Capital Partners como administrador, no exime al Fiduciario de su responsabilidad según lo establecido en el acto constitutivo.

ALTA GENERACIÓN DE FLUJOS

Los activos que forman el Fideicomiso se encuentran generando flujos operacionales mediante los contratos de alquiler que poseen, repartiendo dividendos a los tenedores de manera trimestral.

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 2025, el Fideicomiso ha registrado el pago de beneficios a sus tenedores por un total de US$88,4 por valor y en 2026 (hasta el cierre de mayo) se ha repartido beneficios por un total de US$43,4 por valor.

Por otra parte, una vez determinado el monto trimestral a ser distribuido como rendimiento a los tenedores, se realiza una retención del 5% del flujo de caja libre, con la finalidad de conservar un fondo de liquidez para mantenimiento y mejoras de los activos inmobiliarios.

NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

El Fideicomiso puede contraer deuda, siempre y cuando cuente con la autorización de la Asamblea de Tenedores y de la SIMV, por hasta un 44% del valor de los activos inmobiliarios. La finalidad de este endeudamiento es para mejoras que se deban realizar en los inmuebles que conforman el patrimonio del Fideicomiso.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL.

Durante el período analizado, el Fideicomiso no presenta endeudamiento financiero. Al cierre de mayo 2026, el Fideicomiso exhibió pasivos por un 1,7% del patrimonio, compuesto principalmente por cuentas y documentos por pagar, y otros pasivos.

RENTABILIDAD POSITIVA

Entre mayo 2023 y mayo 2026, considerando el reparto de dividendos acumulados y ajustes en la valorización de las inversiones, el Fideicomiso exhibe una rentabilidad acumulada de 47,2%, que en términos anualizados se traduce en un 13,8%.

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 DEL FIDEICOMISO

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.

Adicionalmente, el Fideicomiso también podrá liquidarse de manera anticipada mediante resolución tomada por los Tenedores de Valores que representen el 90% de los valores de participación en circulación vigentes.

ANÁLISIS DE LA SOCIEDAD FIDUCIARIA

> Fiduciaria con un alto nivel de estructuras para el manejo de fideicomisos

La estructura organizacional de la Fiduciaria Universal, S.A. (Fiduciaria Universal) está orientada a abordar eficientemente el mercado de fideicomisos en República Dominicana, potenciando las sinergias existentes con las otras empresas del grupo.

El Consejo de Administración está formado por siete miembros, que poseen amplia experiencia, entregando los lineamientos estratégicos de la sociedad fiduciaria, aportando en el manejo responsable, confiable y eficiente de la compañía y de los fideicomisos que se encuentren a su cargo. El Consejo de Administración cuenta con los siguientes Comités de Apoyo: Auditoría y Cumplimiento Regulatorio, de Riesgos, y Cumplimiento PLAFT. Asimismo, el Consejo decidió tercerizar las responsabilidades del Comité de Nombramientos y Remuneraciones y del Comité de Gobierno Corporativo en los Comités equivalentes creados a nivel del Consejo de Administración de Grupo Universal, S.A.

El Gestor Fiduciario es el representante legal encargado de la conducción y dirección de los fideicomisos bajo administración, incluyendo los de oferta pública, asumiendo

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL.

responsabilidad por los actos, contratos y operaciones que se relacionen con los dichos fideicomisos.

La Vicepresidencia Ejecutiva es responsable de dirigir a la organización con la finalidad de asegurar la correcta operación administrativa, transmitiendo la visión organizacional y el cumplimiento de la estrategia definida por el Consejo de Administración. Además, debe garantizar una efectiva gestión a todas las actividades de la Fiduciaria, una correcta ejecución y control de los fideicomisos de oferta pública, garantizar una efectiva administración de los recursos asignados y definir las políticas generales de la organización con el fin de dar cumplimiento a los objetivos planteados.

El Comité Fiduciario es el órgano encargado de analizar y aprobar las propuestas de negocios fiduciarios presentadas por el área de negocios, definiendo tarifas, costos, clasificación, etc.

El Comité de Nombramiento y Remuneraciones es el responsable de asistir al Consejo de Administración en el ejercicio de sus funciones de carácter decisorio o de asesoría, asociadas a las materias de nombramientos y remuneración de los miembros del Consejo de Administración y de la Alta Gerencia.

El Comité de Auditoría y Cumplimiento Regulatorio es el órgano encargado de asistir al Consejo de Administración en su función de supervisión, mediante la evaluación de los procedimientos contables y de control interno, la forma de relacionarse con el auditor externo de cuentas y, en general, las obligaciones de supervisión del cumplimiento regulatorio y revisión del ambiente de control de la Fiduciaria.

El Comité de Cumplimiento es responsable de asegurar el cumplimiento de todas las leyes y regulaciones aplicables a Fiduciaria Universal, a través del establecimiento de un marco de control eficaz que mitigue los riesgos legales asociados al incumplimiento regulatorio, lavado de activos, financiamiento del terrorismo y de la proliferación de armas de destrucción masiva.

El Comité de Riesgos debe monitorear los riesgos en que la entidad incurre en la consecución de sus objetivos estratégicos, asegurando que dichos riesgos estén alineados con el perfil del Grupo Universal y definir los lineamientos para mitigar los mismos.

La Dirección de Negocios asegura la definición e implementación de estrategias de desarrollo de los productos y carteras asignadas a Fiduciaria Universal, realizando la detección de las necesidades de los clientes, aliados y referidos de negocios, coordinando el establecimiento de planes de acción que garanticen el incremento de la cartera y realizando una efectiva gestión de seguimiento.

La Dirección Administrativa y Operaciones garantiza el contacto principal con los clientes, coordinando la atención de sus fideicomisos, asegurando que las actividades del proceso de aplicación, administración y seguimiento de recursos del fideicomiso se lleven a cabo de conformidad con las leyes aplicables a las políticas de la Fiduciaria y de acuerdo con lo establecido en los contratos de fideicomiso, sus órganos de decisión y de confidencialidad con los propios clientes.

La Dirección Legal debe dirigir, controlar y coordinar los asuntos legales de la Fiduciaria y de los fideicomisos bajo administración y en estructuración, a fin de mitigar riesgos legales, salvaguardando los intereses de la empresa. Asimismo, es responsable de asesorar legalmente a los diferentes departamentos de la entidad, gestionando documentos e informaciones que esto requieran.

La Dirección Contabilidad Fideicomisos es responsable de garantizar que los registros de las informaciones contables y financieras de los fideicomisos administrados por la Fiduciaria se lleven a cabo de conformidad con las leyes y normas aplicables y de acuerdo

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL.

con lo establecido en los contratos de los fideicomisos, sus órganos de decisión y las políticas de la entidad. Asimismo, debe dirigir los procesos de auditorías externas de los fideicomisos administrados y liderar el proceso de liquidación de negocios.

La Gerencia de Operaciones Fideicomiso de Oferta Pública y Privada debe realizar la estructuración del plan de negocio para plataformas de inversión privadas o en el mercado de valores a través de cualquier tipo de fideicomiso. Adicionalmente, es responsable de estructurar los fideicomisos de oferta pública y su consecuente registro en el Mercado de Valores, así como supervisar y administrar la gestión de estos fideicomisos.

La Gerencia de Departamento Fiduciaria Zona Este es responsable de gestionar, controlar y medir las actividades operativas y administrativas para el correcto funcionamiento de los fideicomisos administrados por la entidad en la zona, cumpliendo con la normativa, políticas y procedimientos establecidos. Asimismo, debe implementar las estrategias de desarrollo de los productos y las carteras asignadas en la zona, realizando la detección de las necesidades de los clientes, intermediarios y referidos de negocios.

La Gerencia de Calidad y Servicios debe garantizar el manejo a nivel global de todos los procesos internos de la Fiduciaria con el objetivo de brindar un servicio al cliente de calidad.

La Gerencia de Cumplimiento Fiduciaria Universal es responsable de planificar, monitorear y supervisar la consecución del Programa de Cumplimiento de PLA/FT con la finalidad de mitigar los riesgos de vinculación de clientes o terceros relacionados a los delitos de lavado de activos y financiamiento del terrorismo.

El Oficial de Cumplimiento es responsable de velar por la estricta observación e implementación del programa de cumplimiento basado en riesgos de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y de la proliferación de armas de destrucción masiva, conforme a las normativas aplicables. Asimismo, está a cargo de servir de enlace con la Unidad de Análisis Financiero y los entes reguladores.

El Oficial de Seguridad Cibernética y de la Información tiene como propósito controlar la gobernanza y el cumplimiento de normas de ciberseguridad, desarrollar pautas y políticas, administrar los riesgos de seguridad de la información y supervisar la organización en la administración de la ciberseguridad.

La Gerencia de Control Interno es responsable de verificar que las direcciones y gerencias de cada área implementen y ejecuten las políticas, procedimientos y controles internos aprobados por el Consejo de Administración, de manera que la entidad cumpla adecuadamente sus actividades de administración, desarrollando sus operaciones de manera eficiente y con apego estricto a las disposiciones legales, reglamentarias y demás normas aplicables.

Servicios de Tecnología y Seguridad de la Información CISO es responsable de brindar soporte tecnológico a la Fiduciaria para un mejor funcionamiento de los sistemas e infraestructuras de telecomunicaciones, software y hardware de operaciones y administrativos, infraestructura tecnológica, almacenamiento y copias de seguridad de información. Asimismo, debe garantizar la continuidad del negocio y la integridad, confidencialidad y seguridad de los datos.

Servicios de Recursos Humanos es responsable de apoyar los procesos de selección y contratación del personal, capacitaciones, pago de remuneraciones y todas las obligaciones contractuales y legales con los colaboradores. Además, vela por el bienestar organizacional, así como la comunicación interna.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL.

Los ejecutivos principales de la sociedad fiduciaria son profesionales experimentados, con amplio conocimiento del mercado financiero y de gestión fiduciaria.

Durante 2025, mediante hechos relevantes, la Fiduciaria comunicó cambios en la composición del Comité de Riesgos y la designación del Oficial de Seguridad Cibernética y de la Información.

Adicionalmente, de acuerdo con lo señalado por la Fiduciaria, se han realizado cambios internos en distintas áreas que le ha permitido robustecer su gestión operativa.

FACTORES ESG CONSIDERADOS EN LA CALIFICACIÓN

No se aprecian riesgos directos significativos en la Fiduciaria a nivel ambiental o social. El riesgo de gobernanza es el más relevante dada su actividad. Para mitigar estos riesgos, la Fiduciaria cuenta con un Consejo de Administración, comités de riesgo y control y variadas políticas de conflictos de interés, ética, valorización, manejo de información, entre otras.

Por su lado, Grupo Universal ha integrado la sostenibilidad como pilar transversal en su estrategia corporativa. Se embarca en proyectos y alianzas que generan un impacto positivo en temas como reducción de huella de carbono, reforestación y protección ambiental, conservación de fuentes acuíferas, así como también apoya a instituciones que trabajan en el área de salud, cultura y deportes.

SISTEMAS DE CONTROL

Fiduciaria Universal posee diversos manuales de procedimientos y operación, necesarios para el control de los fideicomisos a gestionar. Dentro de los manuales y políticas más relevantes de la Fiduciaria se encuentran:

- Código de Gobierno Corporativo
- Reglamento Interno del Consejo de Administración
- Reglamento General de Comités de Apoyo al Consejo de Administración
- Manual de Organización y Funciones
- Manual de Políticas y Gestión de Riesgos
- Manual de Políticas Generales, Procedimientos y Control Interno
- Manual Administrativo y Operaciones
- Manual de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva
- Política de Manejo de Partes Vinculadas y Conflictos de Interés
- Políticas Normas Internas de Conducta y Ética
- Código de Ética y Buena Conducta para la prevención del Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo
- Políticas Manejo Fideicomisos de Oferta Pública

El control de las operaciones de la entidad está sustentado en sus Comité de Riesgo y Cumplimiento, el cual apoya las gestiones del Oficial de Cumplimiento del Grupo. Fiduciaria Universal, al ser filial del Grupo Universal, está sometida a auditorías internas y externas completas de sus procedimientos, monitoreo de control interno y riesgos, de gestión contable, del seguimiento de cuenta, entre otros.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL.

Además, cuentan con el soporte de una plataforma tecnológica que respalda la operatividad del negocio y un sistema, Gestor, que incluye módulos con capacidad para registrar pagos y cobros, manejo de cuentas bancarias, estados financieros, la gestión de tesorería de los fideicomisos, administración de bienes inmuebles, etc.

Complementariamente, en el último tiempo la entidad se ha enfocado en la innovación y transformación digital, destacando el proyecto Onboarding Digital, que permite digitalizar todo el proceso de vinculación, así como reducir los tiempos de respuesta. Asimismo, se destacan avances en la automatización de procesos.

De acuerdo con el Informe Anual de Gobierno Corporativo, producto de mejoras en procesos y controles iniciadas en 2024 y que continuaron durante 2025, Fiduciaria Universal ha exhibido una reducción significativa en la materialización de eventos relacionados con errores humanos. Asimismo, para la mitigación y supervisión de riesgos identificados por la entidad, la Fiduciaria cuenta con diferentes actividades, entre las cuales se destacan la definición y documentación de sus procesos, controles manuales y automáticos para estos, segregación de funciones, documentación de los riesgos en la matriz de riesgos, entre otras.

En los últimos períodos, la Fiduciaria no ha recibido sanciones o amonestaciones por incumplimientos.

VALORIZACIÓN DE INVERSIONES

La valorización de las inversiones de los fideicomisos administrados se realiza de acuerdo con la normativa vigente entregada por la Superintendencia de Valores de República Dominicana. El proceso de valorización está estipulado en cada acto constitutivo y prospecto de los fideicomisos, reflejando de la mejor forma el valor de los activos.

La valorización de las inversiones del Fideicomiso es realizada a través del método de flujos futuros descontados al valor presente, en concordancia a la normativa vigente (R-CNV-2014-17-MV) entregada por la Superintendencia del Mercado de Valores de República Dominicana.

POLÍTICAS SOBRE CONFLICTOS DE INTERÉS

A través del Comité Fiduciario y del Comité de Riesgos y Cumplimiento, siguiendo las recomendaciones del Consejo de Directores, Fiduciaria Universal gestiona y realiza los controles necesarios para evitar y manejar eventuales conflictos de interés. A través de sus estructuras y de sus políticas internas de ética, la Fiduciaria controla la toma de decisiones y procesos de estructuración y administración de negocios fiduciarios, de tal manera que no surjan conflictos de interés dentro del personal de la entidad, ni con entidades pertenecientes a un mismo grupo.

Los controles se establecen siguiendo las estipulaciones que regulan potenciales conflictos de interés, contenidas en la Ley 249-17. Estas recomendaciones se aplican tanto para la administración de fideicomisos de oferta pública de valores, como para todos los demás tipos de fideicomiso.

De acuerdo con lo indicado en la norma, los controles internos deben considerar la prevención de eventuales conflictos de interés y usos indebidos de información privilegiada, así como la administración y registros de los activos, tanto de propiedad del fiduciario como de los fideicomisos que se encuentren bajo su administración.

En opinión de Feller Rate, el marco legal y las normas Internas de la Fiduciaria implican una adecuada guía y establecen controles suficientes para evitar y mitigar los eventuales

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL.

conflictos de interés que pueden surgir respecto de la gestión de fideicomisos y las personas relacionadas.

PROPIEDAD

Grupo controlador con experiencia en el sector financiero y asegurador

Fiduciaria Universal, S.A. fue constituida en septiembre de 2012, con el objetivo de impulsar los negocios fiduciarios en el país. La compañía es una subsidiaria de Grupo Universal, quien posee el 99,99% de su capital accionario.

De acuerdo con los estados financieros auditados, al cierre de diciembre 2025 la Fiduciaria tuvo un incremento de sus ingresos operacionales de un 14,2% respecto al cierre de 2024, situándose en RD$205 millones, explicado por un aumento en el volumen de comisiones por administración de fideicomisos. Por otra parte, los gastos operacionales aumentaron un 13,7%, dado el fortalecimiento de su estructura organizacional, obteniendo resultados operacionales por RD$37 millones, superior a los RD$32 millones obtenidos en 2024. Adicionalmente, se observa una disminución en los ingresos financieros netos, atribuible a mayores costos financieros en relación con el período anterior. Con todo, la utilidad en 2025 se situó en RD$34 millones, superior a la utilidad de RD$31 millones obtenida en 2024.

Por otra parte, de acuerdo con los estados financieros interinos, al cierre de mayo 2026 la Fiduciaria tuvo un leve crecimiento de sus ingresos operacionales de 2,0% respecto a igual período de 2025, situándose en RD$81 millones, lo cual se explica por un aumento en el volumen de comisiones fiduciarias. Por otra parte, los gastos operacionales aumentaron un 23,9%, situándose en RD$80 millones, explicado principalmente por mayores gastos de personal y gastos generales y administrativos. Adicionalmente, se observa una disminución en los ingresos financieros netos, registrando pérdidas al cierre de mayo 2026. Con todo, la Fiduciaria refleja una pérdida durante el período en 2026, situándose en RD$5,9 millones, contrastando con la utilidad de RD$8,9 millones obtenida hasta mayo de 2025.

Por otra parte, al cierre de mayo 2026 la Fiduciaria mantiene pasivos totales por RD$111 millones, correspondiente principalmente a pasivos por arrendamiento, cuentas por pagar, y retenciones y acumulaciones por pagar, los cuales representan un 53,1% del patrimonio. Asimismo, el capital suscrito y pagado de la Fiduciaria asciende a RD$190 millones, mientras que su patrimonio se sitúa en RD$209 millones.

AMPLIA TRAYECTORIA DEL GRUPO CONTROLADOR

Fiduciaria Universal es una filial del Grupo Universal S.A., holding con más de 60 años de experiencia en el mercado asegurador y financiero dominicano.

Con el objetivo incrementar su participación en el mercado dominicano, a partir de enero de 2013, se formó la sociedad holding Grupo Universal, S.A., con la intención de que fuese la propietaria de las empresas que conforman el grupo.

La principal inversión del Grupo Universal es Seguros Universal, S.A. la mayor compañía de seguros del mercado de República Dominicana, con más de RD$31.281 millones en primas netas cobradas y una participación cercana al 20,4% cierre de diciembre 2025.

Las otras empresas del grupo pertenecen a las áreas de seguros (ARS Universal, S.A. y UNIT, S.A.), financieras (Fiduciaria Universal, S.A., calificada en "AAsf" por Feller Rate; AFI Universal, S.A., calificada en "AAaf" por Feller Rate, e Inversiones Universal, S.A., creada

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL.

durante 2025) y de servicios (Asistencia Universal, S.A.; Administraciones Universal; Suplidora Propartes y Autonovo).

IMPORTANCIA ESTRATÉGICA DE LA GESTIÓN DE FIDEICOMISOS

Al cierre de mayo 2026 Fiduciaria Universal gestionó 258 fideicomisos con cerca de RD$82.716 millones en activos bajo administración, convirtiéndose en una filial relevante para la estrategia del Grupo Universal.

En los últimos años la Fiduciaria se ha enfocado en diversificar los fideicomisos administrados. De esta manera, del total de activos bajo administración, un 50,6% correspondía a fideicomisos inmobiliarios (residencial, viviendas de bajo costo, locales comerciales e industrial), un 28,7% a fideicomisos de oferta pública de valores y un 19,1% a fideicomisos de administración. El porcentaje restante correspondía a fideicomisos de planificación sucesoral, garantía y filantrópico.

Actualmente Fiduciaria Universal gestiona cuatro fideicomisos de oferta pública:

- Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01-FU, calificado en "A+fo" por Feller Rate, está conformado por 38 locales comerciales repartidos en 4 centros comerciales vecinales, ubicados en Santo Domingo, Santiago de los Caballeros y San Pedro de Macorís. Al cierre de mayo 2026, el patrimonio se situó en US$17 millones.
- Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Accionario Rica 03-FU, calificado en "AA-fo" por Feller Rate, está formado por acciones comunes dentro del capital social de Pasteurizadora Rica, S.A. La entidad es una empresa dedicada principalmente a la elaboración y comercialización de productos lácteos y jugos en la República Dominicana, siendo las líneas de productos de Leches; Jugos, Bebidas y Concentrados; y Meriendas Escolares, las de mayor importancia relativa dentro de los ingresos consolidados. Al cierre de mayo 2026, el patrimonio del Fideicomiso se situó en RD$14.905 millones.
- Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variable Hábitat Center 04-FU, calificado en "Afo" por Feller Rate, está conformado por 19 locales comerciales alquilables ubicados en un edificio corporativo de doce niveles, denominado Torre Corporativa Parque Hábitat, situado en Santo Domingo. Al cierre de mayo 2026, el patrimonio se situó en US$41 millones.
- Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Fija Acrópolis 02-FU, calificado en "AA-/Estables" por Feller Rate, está formado por un conjunto de bienes raíces que corresponden al complejo mixto "Acrópolis Center y Citi Tower", ubicado en la zona Piantini, Santo Domingo. Al cierre de marzo 2026, el patrimonio se situó en US$89 millones.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL.

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

ESTADOS FINANCIEROS

Cifras en miles de dólares

	Dic-23	Dic-24	Dic-25	May-26
Efectivo y Equivalente	281	316	317	176
Inversiones	14.380	15.531	17.131	17.174
Otros Activos	82	107	101	141
Total Activos	14.743	15.955	17.548	17.492
Pasivos Financieros	-	-	-	-
Otros Pasivos	262	289	320	289
Total Pasivos	262	289	320	289
Patrimonio	14.481	15.666	17.228	17.203
Ingresos*	1.595	2.820	3.257	751**
Gastos	590	575	594	237**
Utilidad (pérdida) Neta	1.005	2.245	2.663	514
Endeudamiento Global***	1,8%	1,8%	1,9%	1,7%
Endeudamiento Financiero***	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Inversiones sobre activos	97,5%	97,3%	97,6%	98,2%
Utilidad sobre inversiones****	7,0%	15,0%	16,3%	7,2%
Utilidad sobre Ingresos	63,0%	79,6%	81,7%	68,4%

Fuente: Información financiera elaborada por Feller Rate en base a información provista por la Fiduciaria. EEFF auditados al cierre de diciembre 2023, 2024 y 2025, y EEFF interinos al cierre de mayo 2026.

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

***Partidas de Ingresos y Gastos al cierre de mayo 2026 se presentan en términos brutos.*

****Endeudamiento medido sobre patrimonio.*

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

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL.

NOMENCLATURA

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

CATEGORÍAS DE RIESGO CRÉDITO:

- 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:

- Ignacio Carrasco – Analista principal

La opinión de las Sociedades Calificadoras de Riesgo no constituye 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 disponible y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la Sociedad Calificadora de Riesgo la verificación de la autenticidad de la misma. Las calificaciones otorgadas por Feller Rate son de su responsabilidad en cuanto a la metodología y criterios aplicados, y expresan su opinión independiente sobre la capacidad de las sociedades para administrar riesgos. La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables; sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo no garantiza la exactitud o integridad de la información y, por lo tanto, no se hace responsable de errores u omisiones, como tampoco de las consecuencias asociadas con el empleo de esa información.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL.