

31 de enero del 2024  
Santo Domingo, D.N.

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

**Asunto: Calificación de Riesgo, A+fo perspectivas estables al Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G – Patio 01 - FU SIVFOP-005, a enero 2024 por Feller Rate.**

Estimados señores,

En cumplimiento con el artículo 12, numeral 1), literal a) de la Norma que establece las disposiciones sobre información privilegiada, hechos relevantes y manipulación de mercado, R-CNV-2015-33-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 esquina Andrés Julio Aybar, Piso Nueve, Citi Tower, de la Ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, por este medio hacemos de su conocimiento del Informe semestral de la Calificadora de Riesgo.

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

Muy Atentamente,

**Rebecca Wachsmann Fleischmann**  
*Vicepresidente Ejecutiva*  
*Gestor Fiduciario*  
Fiduciaria Universal, S.A.

25.Jul. 23 31.Ene. 24

Valores de Fideicomiso A+fo A+fo

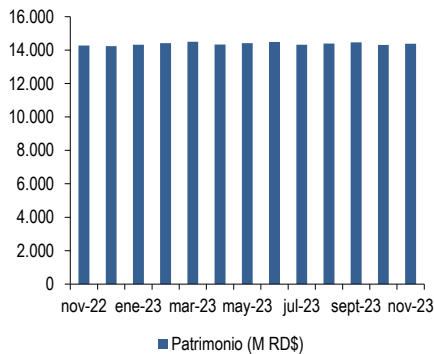
\* Detalle de clasificaciones en Anexo.

### INDICADORES FINANCIEROS

	Dic-21	Dic-22	Nov-23
Activos administrados (M US\$)	14.632	14.766	14.714
Patrimonio (M US\$)	14.386	14.236	14.386
Valor Nominal (US\$)	1.156,6	1.144,56	1.156,59
Rentabilidad acumulada Valor Fideicomiso*	15,2%	6,0%	8,4%
Dividendos por V. Fideicomiso (US\$)**	67,56	79,27	81,20
N° de V. Fideicomiso	12.438	12.438	12.438

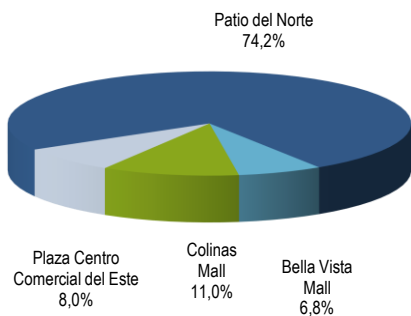
### EVOLUCIÓN PATRIMONIO

A noviembre de 2023



### INGRESOS POR INMUEBLE

A noviembre de 2023



## FUNDAMENTOS

La calificación “A+fo” asignada al Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01-FU (Fideicomiso G-Patio) responde a una cartera de activos con amplia diversificación, alta madurez, inquilinos de buena calidad y un casi 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 y el escenario de volatilidad de tasas que puede impactar en el valor de los activos.

### — CARACTERÍSTICAS DEL FIDEICOMISO

La gestión del Fideicomiso G-Patio está a cargo de Fiduciaria Universal, sociedad calificada en “AA-sf” por Feller Rate. Ésta 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 Diez Cabral. 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 y relacionada a Porto Madin, principal fideicomitente.

Entre marzo y abril de 2019 el Fideicomiso realizó su periodo de colocación primaria, en el cual recaudó un monto de US\$12.287.386,35. Al cierre de noviembre 2023, gestionaba activos por US\$14,7 millones.

### — ACTIVOS DEL FIDEICOMISO

El Fideicomiso está formado por 37 inmuebles, repartidos en 4 centros comerciales vecinales, con un total de 3.910,5 m2 alquilables. La diversificación de ingresos por inquilino es amplia, donde los tres mayores inquilinos representan cerca del 23,9% de los ingresos del Fideicomiso. Actualmente Patio del Norte mantiene una ocupación de 99,6%, mientras que el resto de los inmuebles no presentan vacancia.

### — 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 2023, se ha registrado el pago de beneficios a sus aportantes por un total de US\$81,2 por cuota.

Por otra parte, el Fideicomiso no presenta endeudamiento financiero. Al cierre de noviembre de 2023, los pasivos del Fideicomiso representaban un 2,4% del patrimonio, compuesto principalmente por cuentas y documentos por pagar, y otros pasivos.

### — RENTABILIDAD POSITIVA

Según la última valorización realizada por Xolver S.A. en diciembre de 2023, el valor presente de los flujos de efectivo libre proyectados para los contratos de alquiler de las propiedades inmobiliarias ascendía a US\$14.048.551, reflejando una leve disminución de 0,3% en relación con lo reportado en 2022.

Considerando el reparto de dividendos acumulados y ajustes en la valorización de las inversiones, la rentabilidad acumulada desde noviembre 2020 a noviembre 2023 alcanza un 44,3%, que en términos anualizados se traduce en un 14,3%.

Analista: Camila Uribe  
camila.uribe@feller-rate.com

### — DURACIÓN Y CALCE

El plazo de duración del Fideicomiso es de 15 años, hasta marzo de 2034. Su periodo de liquidación se iniciará en el año 13, tiempo apropiado para recibir los flujos de los alquileres vigentes e incorporar renovaciones y nuevos contratos a futuro.

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 1,0 años.

#### FACTORES SUBYACENTES A LA CLASIFICACIÓN

##### FORTALEZAS

- Amplia diversificación de cartera, tanto a nivel geográfico como por inquilinos.
- Activos con alta madurez y capacidad de generación de flujos, y buena calidad de locatarios.
- Casi nulo nivel de vacancia.
- Sociedad fiduciaria 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.
- Volatilidad tasas de mercado puede impactar valor de los activos.

Valores de Fideicomiso	Abr-21 A+fo (N)	Jul-21 A+fo (N)	Jul-22 A+fo (N)	27-Ene-23 A+fo	25-Jul-23 A+fo	31-Ene-24 A+fo
------------------------	--------------------	--------------------	--------------------	-------------------	-------------------	-------------------

### RESUMEN FINANCIERO

Cifras en miles de pesos dominicanos

	Dic-20	Dic-21	Dic-22	Nov-23
Efectivo y Equivalente	296	242	35	201
Inversiones	13.183	14.263	14.396	14.433
Otros Activos	126	126	86	80
Total Activos	13.606	14.632	14.516	14.714
Pasivos Financieros	-	-	-	-
Otros Pasivos	304	246	280	328
Total Pasivos	304	246	280	328
Patrimonio	13.302	14.387	14.236	14.386
Ingresos	2.119	2.403	1.649	1.457
Gastos	465	458	562	547
Utilidad (pérdida) Neta	1.654	1.924	1.086	910
Endeudamiento Global*	2,3%	1,7%	2,0%	2,3%
Endeudamiento Financiero*	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Inversiones sobre activos	96,9%	97,5%	99,2%	98,1%
Utilidad sobre Inversiones**	12,5%	14,0%	7,6%	6,9%
Utilidad sobre Ingresos	78,1%	80,1%	65,9%	62,4%

\* Endeudamiento medido sobre patrimonio.

\*\* Resultado 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:

- Camila Uribe – 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.