

30 de enero del 2025  
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 2025 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 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, cuarto 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.

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

Muy Atentamente,

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

29.Jul.24 30.Ene.25

Valores de Fideicomiso A+fo A+fo

\* Detalle de clasificaciones en Anexo.

### INDICADORES FINANCIEROS

	Dic-22	Dic-23	Nov-24
Activos administrados (M US\$)	14.516	14.743	14.745
Patrimonio (M US\$)	14.236	14.481	14.479
Valor Nominal (US\$)	1.144,56	1.164,26	1.164,12
Rentabilidad acumulada Valor Fideicomiso*	6,0%	9,1%	7,6%
Dividendos por V. Fideicomiso (US\$)**	79,27	81,20	85,22**
N° de V. Fideicomiso	12.438	12.438	12.438

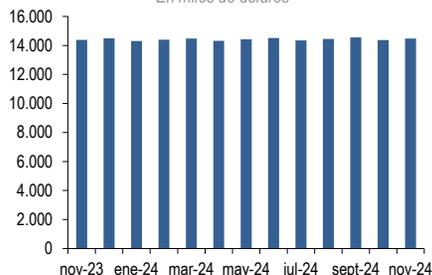
Información financiera elaborada por Feller Rate en base a información provista por la Fiduciaria. EEEF auditados al cierre de diciembre 2022 y 2023 y EEEF interinos al cierre de noviembre 2024.

\* Rentabilidad acumulada (no anualizada) a la fecha de cierre de los EEEF con relación al cierre del año anterior.

\*\*Acumulados pagados hasta noviembre 2024

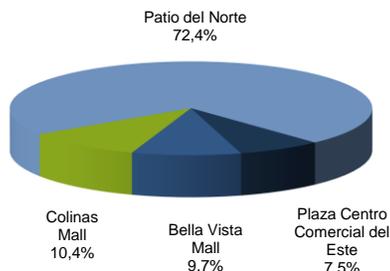
### EVOLUCIÓN PATRIMONIO

En miles de dólares



### INGRESOS POR INMUEBLE

A noviembre de 2024



## 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, 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.

### — CARACTERÍSTICAS DEL FIDEICOMISO

La gestión del Fideicomiso G-Patio está a cargo de Fiduciaria Universal, sociedad calificada en "AAsf" 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 Díez 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 2024, 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 m<sup>2</sup> alquilables. La diversificación de ingresos por inquilino es amplia, al cierre de noviembre 2024, 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, se ha registrado el pago de beneficios a sus aportantes por un total de US\$85,2 por valor de fideicomiso.

Por otra parte, el Fideicomiso no presenta endeudamiento financiero. Al cierre de noviembre de 2024, los pasivos del Fideicomiso representaban un 1,8% 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 2024, el valor presente de los flujos de efectivo libre proyectados para los contratos de alquiler de las

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

propiedades inmobiliarias ascendía a US\$15,2 millones, reflejando una variación positiva de 8,0% en relación con lo reportado en 2023.

Considerando el reparto de dividendos acumulados y ajustes en la valorización de las inversiones, la rentabilidad acumulada desde noviembre 2021 a noviembre 2024 alcanza un 35,4%, que en términos anualizados se traduce en un 11,7%.

#### – VENCIMIENTO

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.

#### – OTROS FACTORES

En años pasados, el avance de la pandemia en el mundo y su impacto en la economía, sumado a conflictos bélicos, se tradujo en una mayor inflación a nivel global, que fue combatida con una fuerte alza en las tasas de interés mundiales, incrementando la volatilidad de instrumentos financieros y tipos de cambio, impactando en el valor de los activos. Durante los últimos años se ha observado una mayor volatilidad en el tipo de cambio y en las tasas de interés de mercado con relación a sus promedios históricos, lo que afectó el valor de algunos activos locales, aunque en menor medida que años anteriores. Por otra parte, la inflación disminuyó significativamente, alcanzando el rango meta y con ello permitió la desescalada de la tasa de política monetaria, aunque las tasas de instrumentos financieros locales aún presentan un rezago con relación a esa dinámica de tasas rectoras. Por su parte, el tipo de cambio volvió a su tendencia alcista histórica, pero presentando episodios puntuales de bajas en los últimos doce meses. No obstante, dadas las expectativas de evolución tasas locales e internacionales esperamos mantenga esa tendencia ascendente. Por otra parte, continuamos observando una volatilidad de tasas de interés de largo plazo mayor a la registrada históricamente, aunque lentamente en camino a normalizarse. Su evolución dependerá del contexto macroeconómico y financiero local y las decisiones de política monetaria, variables que continuaremos monitoreando, junto con la coyuntura económica global, que pudiera sumar riesgos económicos adicionales.

### 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.
- Nulo nivel de vacancia.
- Fideicomiso gestionado por 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.
- Industria de fideicomisos en vías de consolidación en República Dominicana.
- Volatilidad tasas de mercado puede impactar valor de los activos.

	Jul-22	27-Ene-23	25-Jul-23	31-Ene-24	29-Jul-24	30-Ene-25
Valores de Fideicomiso	A+fo (N)	A+fo	A+fo	A+fo	A+fo	A+fo

### RESUMEN FINANCIERO

Cifras en miles de dólares

	Dic-21	Dic-22	Dic-23	Nov-24
Efectivo y Equivalente	242	35	281	190
Inversiones	14.263	14.396	14.380	14.385
Otros Activos	126	86	82	170
Total Activos	14.632	14.516	14.743	14.745
Pasivos Financieros	-	-	-	-
Otros Pasivos	246	280	262	266
Total Pasivos	246	280	262	266
Patrimonio	14.386	14.236	14.481	14.479
Ingresos	2.390	1.649	1.595	1.570
Gastos	465	562	590	512
Utilidad (pérdida) Neta	1.924	1.086	1.005	1.058
Endeudamiento Global*	1,7%	2,0%	1,8%	1,8%
Endeudamiento Financiero*	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Inversiones sobre activos	97,5%	99,2%	95,7%	97,6%
Utilidad sobre Inversiones**	14,0%	7,6%	7,0%	8,0%
Utilidad sobre Ingresos	80,5%	65,9%	63,0%	67,4%

Fuente: Información financiera elaborada por Feller Rate en base a información provista por la Fiduciaria. EEFF auditados al cierre de diciembre 2021, 2022 y 2023, y EEFF interinos al cierre de noviembre 2024.

\* 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.