

INFORME TRIMESTRAL

Período: octubre – diciembre 2024



Representante de Tenedores de Valores de Fideicomiso

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



Fiduciaria Popular, S.A.

**“Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios G-Patio02 – Patio
Colombia – No.05 FP”
No. SIVFOP-009**

Sociedad Administradora de Fideicomisos
Registro Mercantil No. 92914SD
Registro Nacional de Contribuyentes No. 1-30-95410-2
Registro Superintendencia del Mercado de Valores con el número SIVSF-001
Ave. Abraham Lincoln Edificio Mil57, piso 5, Santo Domingo, D.N.
Tel. 809-544-9910

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.6

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 la misma.....6

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..... 7

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. 7

g) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión..... 7

h) Actualización de la calificación de riesgo de la oferta pública, conforme a la periodicidad establecida a tales fines en el prospecto de emisión.....8

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 etc.)..... 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 cuenta 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 al patrimonio autónomo o separado.11
- q) Cualquier documento de índole legal que impliquen 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.....12
- u) Otros.....12
- v) Conclusión.....13



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 de Auditoría Internacionales 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 Popular, S.A., Sociedad Administradora de Fideicomisos, es una entidad Constituida bajo las Leyes de la República Dominicana, posee el Registro Mercantil No. 92914SD y su Registro Nacional de Contribuyentes es I-30-95410-2. 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-001.

El programa de **Emisión Única** del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores de Renta Variable, denominado “Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario G-Patio02 - Patio Colombia - No. 05-FP”, tiene un valor total aprobado de **US\$21,130,000.00 (Veintiún Millones Ciento Treinta Mil Dólares de los Estados Unidos de América con 00/100)**. Esta emisión está inscrita en el Registro del Mercado de Valores con Número **SIVFOP-009**; también fue aprobada por el Consejo Nacional de Valores de la República Dominicana mediante la Única Resolución de fecha 15 de noviembre del año 2022 (**R-SIMV-2022-36-FOP**).

La fecha de vencimiento de este fideicomiso es el **21 de octubre del 2044**.

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

El valor justo de mercado del patrimonio fue calculado utilizando el método de flujos de efectivo libre descontados. Mediante este proceso se determinó el valor presente neto de los flujos de efectivo proyectados para los contratos de arrendamiento o alquiler de los locales comerciales de la plaza Patio de la Colombia, utilizando la metodología de cuatro pasos que se describe a continuación:

1. Análisis del entorno económico y de mercado, así como el comportamiento financiero histórico de los locales comerciales y de las proyecciones, para determinar los flujos anuales de ingresos y gastos aplicables al Fideicomiso.



2. Proyección de los Estados Financieros del Fideicomiso (Estado de Resultados, Balance General y Flujo de Efectivo) para los próximos veinte (20) años a partir de mayo 2024, para tres escenarios: pesimista, base y optimista.
3. Estimación de la tasa de descuento (costo promedio ponderado del capital o WACC por sus siglas en inglés) para el cálculo de los flujos de efectivos descontados.
4. Descuento de flujos estimados y cálculo del Valor Presente Neto.

Esta valoración debe ser actualizada anualmente.

IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD.

UBICACIÓN	DESCRIPCIÓN
Av. República de Colombia entre la Av. de la Realeza y la calle Paseo Del Rey, próximo a los Proyectos Ciudad Real I y II, en Santo Domingo, D. N.	Terrenos y mejoras de la plaza identificada como Patio de La Colombia ocupando dos porciones de terrenos: 1) Solar con una extensión superficial de 10,331.05 metros cuadrados. 2) Solar con una extensión superficial de 10,634.09 metros cuadrados.

Valor Razonable : 21,800,000.00 USD

Según reporte de tasación de Sistemas & Ingeniería, S.R.L.:

Valor Total de Tasación de todas las propiedades a **diciembre 2024: US\$ 21,800,000.00.**



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.

Póliza No./Ramo	Documento No.	Concepto	Valor US\$
01-140138 Todo Riesgo	Fact - 3788929	Correspondiente a extensión de vigencia de la póliza al 31/07/2025.	51,784.26
21-18472 Resp. Civil	Fact - 3788930	Correspondiente a extensión de vigencia de la póliza al 31/07/2025.	299.33
21XS-13383 Resp. Civil Exc	Fact - 3788932	Correspondiente a extensión de vigencia de la póliza al 31/07/2025.	239.40
21XS-14428 Resp. Civil Exc	Fact - 3788935	Correspondiente a extensión de vigencia de la póliza al 31/07/2025.	135.17
21XS-14429 Resp. Civil Exc	Fact - 3788938	Correspondiente a extensión de vigencia de la póliza al 31/07/2025.	487.32
21XS-14430 Resp. Civil Exc	Fact - 3788940	Correspondiente a extensión de vigencia de la póliza al 31/07/2025.	924.09
Total en US\$:			53,869.57

Como pudimos observar estos son los datos de las pólizas que esta extendida hasta el **31/07/2025**.

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 la misma.

La primera emisión y única es pagadera **trimestralmente**. Dicha periodicidad se contará a partir de la Fecha de Emisión.

Sobre la validación de los pagos de intereses, pudimos observar:

Valores de Fideicomiso emitido por: **FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES INMOBILIARIO G-PATIO 02- PATIO COLOMBIA No. 05-FP**

Moneda: **USDS**

Fecha de emisión: **20-oct-24**

Fecha de Vencimiento: **20-oct-44**

Emisión Unica								
CODIGO ISIN	Fecha de pago anterior	Fecha de pago Actual	Beneficios a Distribuir	Periodicidad de Pago	Cantidad de Valores	Días	Monto a pagar por cada Valor de Fideicomiso	Fecha de Pago
DO9030000119	21-oct-24	21-ene-25	674,892.20	Trimestral	21,130.00	92	31.94	22/1/2025



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 17 (decimoséptimo) contado desde la fecha de emisión única. Esta fecha de vencimiento es **13 de marzo 2041**.

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.

En la medida que se vaya realizando la colocación de los valores de fideicomiso, el 100% de los fondos obtenidos serán conferidos al Fideicomitente.

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

CEVALDOM, Depósito Centralizado de Valores, S.A. ha sido designado como Agente de Custodio y Pago (Agente de Pago) del Programa de Emisión Única, para que sean realizados los servicios de custodia, compensación y liquidación de los valores del presente Programa.

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

Emisión Única (21,130 Valores de Fideicomiso de Participación Inmobiliaria) (Colocado 100%)

Se compone de Valores de Renta Variable del Fideicomiso de Participación Inmobiliaria por un valor unitario de inicial US\$1,000 cada uno para un total de US\$ 21,130,000.00 (Veintiún Millones Ciento Treinta Mil Dólares de los Estados Unidos de América con 00/100).

Fecha de emisión **21 de octubre 2024**.

Fecha de vencimiento **21 de octubre del 2044**.



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		
	Octubre 2024	Enero 2025
Cuotas	Afo (N)	Afo (N)

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.

No aplica para esta emisión única.

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: ESTA INFORMACION SE PUBLICA EN PAGINA WEB DIARIAMENTE Y EN LAS INSTALACIONES DE LA ADMINISTRADORA.

- 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 aplican para los valores de participación emitidos por los Fideicomisos.

Mensual

- 1) Estado de situación financiera, presentado de forma acumulada y comparativa con el periodo del año anterior. **Enviado a diciembre 2024.**
- 2) Estado de Resultados, presentado de forma acumulada y comparativa con el periodo del año anterior. **Enviado a diciembre 2024.**
- 3) Balance de comprobación detallado (saldo inicial, debito, crédito y saldo final.) **Enviado a diciembre 2024.**

Trimestral

- 1) Estado de situación financiera, presentado de forma acumulada y comparativa. **N/A.**
- 2) Estado de Resultados, presentado de forma acumulada y comparativa. **N/A.**
- 3) Estado de Flujo de Efectivo, presentado de forma acumulada y comparativa. **N/A.**
- 4) Estado de Cambio en el Patrimonio acumulado del periodo actual Informe de calificación de Riesgo (actualización del informe). **N/A.**

Semestral

- Informe de rendición de cuentas. **Enviado a diciembre 2024.**

Anual

- Estados financieros interinos sellados, presentado de forma acumulada y comparativa. **Enviado a diciembre 2024.**



- Estados Financieros auditados del Fideicomisos de Oferta Pública, juntamente con el Acta del Consejo de Administración de la **Sociedad Fiduciaria** que aprueba dichos estados. **N/A.**
 - Carta de Gerencia, emitida por los auditores externos. **N/A.**
 - 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. **N/A.**
- 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 etc.).**

Para este trimestre, no ha existido 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 cuenta 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.

No aplica para el presente programa de emisiones.

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

No tenemos conocimiento ni hemos detectado, en base a las revisiones de las informaciones que nos toca manejar, de alguna irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fideicomiso en cuestión. Tampoco la administradora nos ha informado de algún incumplimiento con relación a sus obligaciones con el fideicomiso.

q) Cualquier documento de índole legal que impliquen 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 del de sociedad fiduciaria.



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 de este.

u) Otros

- Hechos relevantes publicados en la Superintendencia de Mercado de Valores en el trimestre **octubre - diciembre 2024**.

Fecha Recepción	Número Trámite	Descripción Hecho Relevante
10/18/2024	03-2024-006500	NOTIFICACION DE HECHO RELEVANTE AVISO DE COLOCACION PRIMARIA EN FIRME DE LA UNICA EMISION DEL PROGRAMA DE OFERTA PUBLICA DE VALORES DE FIDEICOMISO DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES INMOBILIARIO G-PATIO02 PATIO COLOMBIA NO. 05-FP (SIVFOP-009), APROBADO POR LA SIMV.
10/18/2024	03-2024-006521	NOTIFICACION DE HECHO RELEVANTE INICIO Y FINALIZACION DEL PERIODO DE COLOCACION PRIMARIA EN FIRME DE LOS VALORES DE FIDEICOMISO DE LA UNICA EMISION DEL PROGRAMA DE OFERTA PUBLICA DE VALORES DE FIDEICOMISO DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES INMOBILIARIO G-PATIO02 PATIO COLOMBIA NO. 05
10/21/2024	03-2024-006526	CONSTANCIA PUBLICACION AVISO DE COLOCACION PRIMARIA EN FIRME DE LA UNICA EMISION DEL PROGRAMA DE OFERTA PUBLICA DE VALORES DE DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES INMOBILIARIO, EN PERIODICO DE CIRCULACION NACIONAL.

- Como Representantes de la Masa de Aportantes, hemos revisado los estados financieros mensuales del trimestre **octubre - diciembre** de 2024. 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 establece el Capítulo III, Remisión de información periódica, Artículo 12 sobre otras informaciones a ser remitidas por los representantes de la masa, en su acápite 4.

	Octubre	Noviembre	Diciembre
Patrimonio	23,127,487	22,834,407	22,952,564



v) Conclusión

El presente informe correspondiente al trimestre **octubre-diciembre 2024** del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios G-Patio 02 – Patio Colombia – No. 05-FP (SIVFOP-009) confirma que la emisión se mantiene en cumplimiento con las disposiciones establecidas en su prospecto y contrato de emisión.

Se ha verificado la autenticidad de los valores emitidos y la adecuada tasación de los bienes que conforman el patrimonio autónomo, con un valor actualizado de US\$21,800,000.00. Asimismo, se constató que la edificación cuenta con una póliza de seguros vigente que cubre riesgos fundamentales.

El fideicomiso ha gestionado correctamente los fondos obtenidos, cumpliendo con su destino y uso conforme a lo establecido en el prospecto de emisión. En términos de colocación y negociación, los valores fueron suscritos en su totalidad, con una emisión única de US\$21,130,000.00 y una fecha de vencimiento al 21 de octubre de 2044.

El análisis de cumplimiento financiero y regulatorio confirma que no existen niveles de endeudamiento adicionales y que el fideicomiso ha remitido puntualmente la información requerida por la Superintendencia del Mercado de Valores. No se identificaron situaciones legales adversas, incumplimientos en las obligaciones contractuales, ni modificaciones en la estructura organizativa de la sociedad fiduciaria.

En conclusión, el Fideicomiso G-Patio 02 – Patio Colombia mantiene estabilidad operativa y financiera, cumpliendo con todas sus obligaciones regulatorias, contractuales y administrativas, sin hallazgos significativos que representen riesgos para los tenedores de valores.

SALAS PIANTINI & ASOCIADOS

Representante de Tenedores



	21.Oct.2024	30.Ene.2025
Valores de	Afo (N)	Afo (N)
Fideicomiso		

* Detalle de calificaciones en Anexo.

INDICADORES FINANCIEROS		Nov-24
Activos administrados (M US\$)		23.529
Patrimonio (M US\$)		22.834
Valor Nominal (US\$)		1.006,9
Rentabilidad		0,2%*
Acumulada en el año		
N° de V. Fideicomiso (Total)		21.130

Información financiera elaborada por Feller Rate en base a información provista por la Fiduciaria. EEFF interinos al cierre de noviembre 2024.

*Rentabilidad acumulada (no anualizada) respecto al inicio del fideicomiso, en octubre 2024.

FUNDAMENTOS

La calificación "Afo (N)" asignada al Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario G-Patio 02 - Patio Colombia - No. 05 - FP (SIVFOP-009) responde a la gestión de una sociedad fiduciaria que combina un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión, junto con un administrador con profundo conocimiento de los inmuebles. Ello, unido a una cartera de activos con alta madurez e inquilinos de buena calidad y un acotado nivel de vacancia, permite sustentar la calificación asignada. En contrapartida, la calificación incorpora el riesgo inherente del negocio inmobiliario, sensible a los ciclos económicos, la industria de fideicomisos en República Dominicana en vías de consolidación y el escenario de volatilidad de tasas de mercado que puede impactar valor de los activos.

El sufijo (N) indica que se trata de un Fideicomiso con menos de 36 meses de operación.

— CARACTERÍSTICAS DEL FIDEICOMISO

La gestión del Fideicomiso está a cargo de Fiduciaria Popular, S.A., sociedad calificada en "AAsf" por Feller Rate, lo que indica que posee un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión, con un fuerte respaldo de sus propietarios. La sociedad fiduciaria es una filial del Grupo Popular S.A., holding con más de 60 años en el mercado dominicano.

El fideicomitente es Patio de la Colombia S.A.S. sociedad constituida en República Dominicana en el año 2013. 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.

El Fideicomiso Patio Colombia contempla una emisión total de US\$21.130.000, equivalentes a 21.130 valores de fideicomiso, con un valor nominal inicial de US\$1.000. En octubre 2024 fue colocado la totalidad de sus valores. Al cierre de noviembre 2024 gestionaba activos por US\$23,5 millones.

— ACTIVOS DEL FIDEICOMISO

Los activos que conforman el patrimonio del Fideicomiso corresponden a 33 locales comerciales, ubicados en una plaza comercial de dos niveles, denominada Patio de la Colombia, situada en la Avenida República de Colombia, entre la Avenida de la Realeza y la calle Paseo Del Rey, con un total de 7.532,26 m2 alquilables. Adicionalmente, el centro comercial cuenta con un total de 275 parqueos y 7 espacios publicitarios.

La diversificación de la cartera inmobiliaria que conforma el Fideicomiso es moderada. Los activos que forman el Fideicomiso se encuentran generando flujos mediante los contratos de alquiler que poseen. Los plazos de los contratos son de mediano y largo plazo, el promedio remanente de los contratos es de 3,4 años al cierre de noviembre 2024 y la ocupación alcanza un 97,9%, contando con un acotado nivel de vacancia.

— ALTA LIQUIDEZ DE CARTERA

La liquidez de la cartera del Fideicomiso es alta, mantiene un flujo continuo de efectivo producto de los alquileres.

— NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

El Fideicomiso puede alcanzar un endeudamiento de hasta el 45% del valor de los activos inmobiliarios arrojados en el último estado financiero interino. Las garantías que se otorguen para cualquier endeudamiento podrán ser elegidas mediante asamblea de tenedores. El Fideicomiso no presenta endeudamiento financiero. Al cierre de noviembre 2024, el Fideicomiso exhibió pasivos por un 3,0% del patrimonio, compuesto

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

principalmente por depósitos recibidos de clientes y acumulaciones por pagar y otros pasivos.

— RENTABILIDAD POSITIVA

Según la metodología de Feller Rate, el Fideicomiso debe tener 36 meses de funcionamiento para medir la rentabilidad de manera concluyente. No obstante, desde inicio de operaciones, en octubre 2024, hasta el cierre de noviembre 2024, la rentabilidad acumulada (no anualizada), fue de 0,2%.

— VENCIMIENTO

La duración del Fideicomiso es de 20 años, desde la fecha de emisión, es decir, hasta octubre de 2044. Su periodo de liquidación se iniciará en el año 17, 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 CALIFICACIÓN

FORTALEZAS

- Inquilinos de buena calidad crediticia.
- Acotado nivel de vacancia.
- Administrador con experiencia, conocimiento de los activos y buen track record.
- Fideicomiso gestionado por Fiduciaria Popular, entidad que combina un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión, con un fuerte respaldo de sus propietarios.

RIESGOS

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

	Sep-21	Feb-22	Nov-22	10-May-24	21-Oct-24	30-Ene-25
Valores de Fideicomiso	Afo (N)	Afo (N)	Afo (N)	Afo (N)	Afo (N)	Afo (N)

RESUMEN FINANCIERO

Cifras en miles de dólares

	Nov-24
Efectivo y Equivalente	546
Inversiones	22.908
Otros Activos	75
Total Activos	23.529
Pasivos Financieros	-
Otros Pasivos	695
Total Pasivos	695
Patrimonio	22.834
Ingresos	3.592
Gastos	429
Utilidad (pérdida) Neta	3.163
Endeudamiento Global*	3,0%
Endeudamiento Financiero*	0,0%
Inversiones sobre Activos	97,4%
Utilidad sobre Inversiones**	-
Utilidad sobre Ingresos	88,1%

Fuente: Información financiera elaborada por Feller Rate en base a información provista por la Administradora. EEFF interinos al cierre de noviembre 2024.

*Endeudamiento medido sobre patrimonio, incluye pasivos por arrendamiento.

** Utilidad final anualizada 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.