

INFORME TRIMESTRAL

Período: octubre – diciembre 2025



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®

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.....	6
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. 10

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..... 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 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 1-30-95410-2. 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

Al **31 de diciembre 2025**, luego de realizar el análisis independiente conforme a la metodología aplicada, se determinó que el valor presente de los flujos de efectivo libre proyectados asciende a **US\$24,853,402**, de acuerdo con los supuestos considerados en su cálculo.



- 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.**

SEGUROS UNIVERSAL			
POLIZA	RAMO	VIGENCIA	SUMA ASEGURADA US\$
01-140138	INCENDIO	31-12-2025 A 31-12-2026	\$13,540,442.00
21-18472	RESPONSABILIDAD CIVIL BASICA	31-12-2025 A 31-12-2026	\$22,728.00
21XS-14429	RESPONSABILIDAD CIVIL EXCESO	31-12-2025 A 31-12-2026	\$250,000.00
21XS-14430	RESPONSABILIDAD CIVIL EXCESO	31-12-2025 A 31-12-2026	\$ 500,000.00
21XS-14428	RESPONSABILIDAD CIVIL EXCESO	31-12-2025 A 31-12-2026	\$ 112,500.00
21XS-13383	RESPONSABILIDAD CIVIL EXCESO	31-12-2025 A 31-12-2026	\$ 114,772.00

- 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.**

No aplica por ser renta variable.

- 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** contado desde la fecha de **emisión única**, conforme lo establecido en el prospecto.

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		
	Julio 2025	Febrero 2026
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, dado que el fideicomiso no presenta endeudamiento financiero al **31 de diciembre de 2025**, conforme a lo permitido en el Prospecto.

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 2025.**
- 2) Estado de Resultados, presentado de forma acumulada y comparativa con el periodo del año anterior. **Enviado a diciembre 2025.**
- 3) Balance de comprobación detallado (saldo inicial, debito, crédito y saldo final.) **Enviado a diciembre 2025.**

Trimestral

- 1) Estado de situación financiera, presentado de forma acumulada y comparativa. **Enviado a diciembre 2025.**
- 2) Estado de Resultados, presentado de forma acumulada y comparativa. **Enviado a diciembre 2025.**
- 3) Estado de Flujo de Efectivo, presentado de forma acumulada y comparativa. **Enviado a diciembre 2025.**
- 4) Estado de Cambio en el Patrimonio acumulado del periodo actual **Enviado a diciembre 2025.**

Semestral

- 1) Informe de rendición de cuentas. **Enviado a diciembre 2025.**
- 2) Informe de calificación de Riesgo. **Actualizado.**

Anual

- 1) Estados financieros interinos sellados, presentado de forma acumulada y comparativa. **Enviado a diciembre 2024.**
- 2) Estados Financieros auditados del Fideicomisos de Oferta Pública, juntamente con el Acta del Consejo de Administración de la **Sociedad Fiduciaria** que aprueba dichos estados. **Enviado a diciembre 2024.**
- 3) Carta de Gerencia, emitida por los auditores externos. **Enviado a diciembre 2024.**



- 4) 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. **Enviado a diciembre 2024.**

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

- Durante el trimestre bajo análisis, la Superintendencia del Mercado de Valores realizó una **inspección especial** a la Fiduciaria Popular, S.A., orientada a la revisión de aspectos formales relacionados con la documentación y funcionamiento de los comités técnicos de fideicomisos de oferta pública. Como resultado, la autoridad emitió recomendaciones de carácter operativo y procedimental, dirigidas al fortalecimiento de las prácticas de gobierno y control interno. Dichas recomendaciones no evidencian situaciones que comprometan la gestión del fideicomiso ni el cumplimiento de la normativa vigente.
- En fecha **21 de octubre de 2025**, se procedió al pago de los derechos patrimoniales registrados en el Depósito Centralizado de Valores, S.A. (CEVALDOM), al cierre del 20 de octubre de 2025. El monto del beneficio pagado fue de US\$20.82 por cada uno de los 21,130 valores en circulación, equivalente a un factor de pago de 2.0820 por cada unidad de valor nominal de US\$1,000.00, para un monto total de **US\$439,926.60**. Este pago corresponde al beneficio acumulado al trimestre terminado el **30 de septiembre de 2025**, conforme al Prospecto de Colocación del Programa de Oferta Pública de Valores del fideicomiso.
- Como Representantes de la Masa de Aportantes, hemos revisado los estados financieros mensuales del trimestre **octubre - diciembre 2025**. 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	23,582,738	23,741,393	25,411,824



- Hechos relevantes publicados en la Superintendencia de Mercado de Valores en el trimestre **octubre - diciembre 2025**:

Fecha recepción	Número trámite	Descripción hecho relevante
11/5/2025	03-2025-006788	INFORME TRIMESTRAL REPRESENTANTE DE LA MASA DE OBLIGACIONISTAS DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS G-PATIO 02 PATIO COLOMBIA NO.05 FP", JULIOSEPTIEMBRE 2025
10/22/2025	03-2025-006440	HECHO RELEVANTE - PAGO DE LOS DERECHOS PATRIMONIALES GENERADOS POR LOS VALORES EMITIDOS POR EL FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES INMOBILIARIO G-PATIO02 PATIO COLOMBIA NO. 05-FP CORRESPONDIENTE AL TRIMESTRE JULIO-SEPTIEMBRE 2025

SALAS PIANTINI & ASOCIADOS

Representante de Tenedores





FIDUCIARIA POPULAR, S.A.
AV. ABRAHAM LINCOLN NO.1057,
TORRE LINCOLN MIL57,
SANTO DOMINGO, REPÚBLICA DOMINICANA

TEL.: 809-544-5394 809-544-5067
www.fiduciariapopular.do
RNC: 1-30-95410-2

FILIAL DEL GRUPO POPULAR, S.A.

03 febrero 2026

Señor
Ernesto Bournigal Read
Superintendencia del Mercado de Valores de la
República Dominicana
Av. César Nicolás Penson, No.66
Sector Gazcue
Distrito Nacional

Ref.: Hecho Relevante - Informe de Calificación de Riesgo del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIO G-Patio02 – Patio Colombia – No. 05-FP

Distinguido señor Superintendente:

Anexo a la presente tenemos a bien remitirles el informe de calificación de riesgo del **FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIO G-Patio02 – Patio Colombia – No. 05-FP** en virtud de la resolución R-CNV-2016-15-MV que establece las disposiciones generales sobre la información que deben remitir periódicamente los participantes del Mercado de Mercado de Valores.

Sin otro particular por el momento.

Atentamente,



Paola Casado
Gerente de División Legal, Cumplimiento y Riesgo,
Fiduciaria Popular, S.A.

Anexos Citados

28.Jul.2025 3.Feb.2026

Valores de Fideicomiso	Afo (N)	Afo (N)
------------------------	---------	---------

* Detalle de calificaciones en Anexo.

INDICADORES FINANCIEROS

	Dic-24	Nov-25
Activos administrados (M US\$)	22.826	24.168
Patrimonio (M US\$)	22.386	23.741
Valor Nominal (US\$)	1.060,7	1.123,6
Rentabilidad Acumulada en el año	6,1%*	15,7%**
Dividendo por V.Fideicomiso (US\$)***	0	93,8
N° de V. Fideicomiso (Total)	21.130	21.130

Información financiera elaborada por Feller Rate en base a información provista por la Fiduciaria. EEFF auditados al cierre de diciembre de 2024 e interinos al cierre de noviembre 2025.

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

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

***Acumulados pagados hasta noviembre de 2025.

EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO (US\$ MILES)

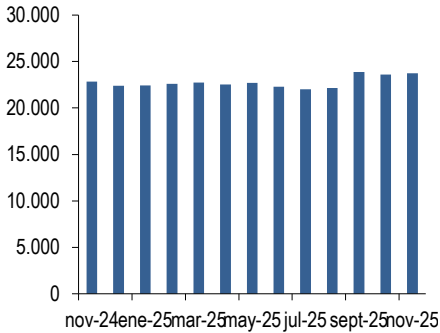


Gráfico elaborado por Feller Rate en base a información provista por la Fiduciaria.

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 una cartera con un acotado nivel de vacancia y 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, inquilinos de buena calidad crediticia y una alta generación de flujos 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 "AAs" 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 2025 gestionaba activos por US\$24,2 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 está en torno a los 3 años y la ocupación alcanzaba un 94,8% a noviembre de 2025.

La valorización de los activos realizada en noviembre de 2025 se sitúa en US\$23.346.358 y fue realizada por una consultora independiente a la fiduciaria y fideicomitente. Esta valorización fue estimada mediante la metodología de flujos de efectivo libre descontados.

— LIQUIDEZ DE CARTERA

La liquidez de la cartera del Fideicomiso es alta, mantiene un flujo continuo de efectivo producto de los alquileres, lo que le ha permitido repartir dividendos hasta el cierre de noviembre de 2025 por un total de US\$93,8 por unidad. Adicionalmente, durante enero de 2026 se realizó el pago de US\$21,5 por unidad.

Analista: Andrea Huerta
Andrea.huerta@feller-rate.com

— 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 2025, el Fideicomiso exhibió pasivos por un 1,8% del patrimonio, compuesto principalmente por depósitos recibidos de clientes y acumulaciones por pagar y otros pasivos.

— RENTABILIDAD

Según la metodología de Feller Rate, el Fideicomiso debe tener 36 meses de funcionamiento para medir la rentabilidad de manera concluyente. No obstante, la rentabilidad acumulada desde el inicio de operaciones del fideicomiso, en octubre 2024, hasta el cierre de noviembre de 2025, alcanzó un 22,7%, que en términos anualizados corresponde a un 7,3%.

— 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

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. No obstante, durante el segundo semestre de 2025 el escenario internacional ha exhibido un desempeño más favorable y una mayor resiliencia en relación con proyecciones previas. Adicionalmente, se observan condiciones financieras menos restrictivas, que permitió la reducción de la tasa de referencia de la Reserva Federal (FED) en 75 pbs durante el año.

En el escenario local, la economía dominicana registró un menor dinamismo en relación con periodos previos, acumulando un crecimiento de 2,1% en el período enero-noviembre, producto de una mayor incertidumbre en el entorno global, condiciones comerciales más restrictivas con Estados Unidos e impactos climáticos sobre operaciones productivas y comerciales durante el último trimestre, afectando también a la inflación general como a la inflación subyacente, que se situaron en 4,81% y 4,75% respectivamente. Por su parte, el BCRD disminuyó 50pbs la Tasa de Política Monetaria bajo un contexto de condiciones financieras internacionales menos restrictivas, una inflación situándose dentro del rango meta y una desaceleración de la demanda interna. Por su parte, el tipo de cambio continúa evidenciando una volatilidad por sobre su promedio histórico reciente, observándose una importante depreciación del dólar durante abril producto de la coyuntura internacional, condicionada por una mayor incertidumbre financiera y geopolítica, impactando la rentabilidad de algunos fondos en la industria.

Para los próximos meses, la evolución de las tasas y del tipo de cambio estará marcada por la conducción de la política monetaria tanto a nivel local como global, según la trayectoria de la inflación y de la actividad económica, la evolución de déficits fiscales, rol independiente de la Reserva Federal, eventuales correcciones en los mercados financieros, persistencia de tensiones geopolíticas y comerciales, entre otros factores. Feller Rate continuará monitoreando la evolución de estas variables y cómo afectan a las tasas, los retornos de los fondos y sus decisiones de inversión.

FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACIÓN

FORTALEZAS

- Inquilinos de buena calidad crediticia.
- Acotada vacancia.
- Alta generación de flujos, proveniente de los arriendos de los inmuebles
- 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	28-Jul-25	3-Feb-26
Valores de Fideicomiso	Afo (N)	Afo (N)	Afo (N)	Afo (N)	Afo (N)	Afo (N)	Afo (N)	Afo (N)

RESUMEN FINANCIERO

Cifras en miles de dólares

	Dic-2024	Nov-2025
Efectivo y Equivalente	737	380
Inversiones	21.800	23.346
Otros Activos	288	442
Total Activos	22.826	24.168
Pasivos Financieros	-	-
Otros Pasivos	439	427
Total Pasivos	439	427
Patrimonio	22.386	23.741
Ingresos	-560	4.133
Gastos	133	822
Utilidad (pérdida) Neta	-693	3.311
Endeudamiento Global*	2,0%	1,8%
Endeudamiento Financiero*	0,0%	0,0%
Inversiones sobre Activos	95,5%	96,6%
Utilidad sobre Inversiones**	-	0,02%
Utilidad sobre Ingresos	123,7%	80,1%

Fuente: Información financiera elaborada por Feller Rate en base a información provista por la Administradora. EEFF auditados al cierre de diciembre 2024 e interinos al cierre de noviembre 2025.

*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:

- Andrea Huerta – 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.