

INFORME TRIMESTRAL

Período: julio – septiembre 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.	6
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.	7
i) Nivel de endeudamiento del patrimonio autónomo o separado de conformidad a lo establecido en el prospecto de emisión y contrato de emisión, en los casos que aplique.....	7
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.	9
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. 10

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.....11



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

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.**

SEGUROS UNIVERSAL			
POLIZA	RAMO	VIGENCIA	SUMA ASEGURADA US\$
21XS-14429	RESPONSABILIDAD CIVIL EXCESO	31-07-2025 A 31-12-2025	\$ 250,000.00
21XS-14430	RESPONSABILIDAD CIVIL EXCESO	31-07-2025 A 31-12-2025	\$ 500,000.00
21XS-14428	RESPONSABILIDAD CIVIL EXCESO	31-07-2025 A 31-12-2025	\$ 112,500.00
21XS-13383	RESPONSABILIDAD CIVIL EXCESO	31-07-2025 A 31-12-2025	\$ 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 (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		
Cuotas	Enero 2025	Julio 2025
	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 septiembre 2025.**
- 2) Estado de Resultados, presentado de forma acumulada y comparativa con el periodo del año anterior. **Enviado a septiembre 2025.**
- 3) Balance de comprobación detallado (saldo inicial, debito, crédito y saldo final.) **Enviado a septiembre 2025.**

Trimestral

- 1) Estado de situación financiera, presentado de forma acumulada y comparativa. **Enviado a septiembre 2025.**



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

Semestral

- Informe de rendición de cuentas. **Enviado a junio 2025.**
- Informe de calificación de Riesgo. **Actualizado.**

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. **Enviado a diciembre 2024.**
 - Carta de Gerencia, emitida por los auditores externos. **Enviado a diciembre 2024.**
 - 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

- En fecha **(21) del mes de julio del 2025** se procedió al pago de los **derechos patrimoniales** registrados en el Depósito Centralizado Valores, S.A., (CEVALDOM) al cierre del día dieciocho (18) del mes de julio del 2025. El monto del beneficio a pagado es la cantidad de US\$20.18 para cada uno de los 21,130.00 valores en circulación, lo que equivale a un factor de pago 2.0180 de cada unidad de valor nominal US\$1,000.00, para un monto total de pago de US\$426,403.40 Este pago corresponde al beneficio acumulado al trimestre terminado el **30/06/2025** según el prospecto de Colocación del Programa de Oferta Pública de valores de fideicomiso.



- Como Representantes de la Masa de Aportantes, hemos revisado los estados financieros mensuales del trimestre **julio - septiembre 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.

	Julio	Agosto	Septiembre
Patrimonio	22,023,106	22,166,888	23,879,020

- Hechos relevantes publicados en la Superintendencia de Mercado de Valores en el trimestre **julio - septiembre 2025**:

Fecha recepción	Número trámite	Descripción hecho relevante
8/5/2025	03-2025-005008	HECHO RELEVANTE - INFORME TRIMESTRAL REPRESENTANTE DE LA MASA DE OBLIGACIONISTAS DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS G-PATIO02 PATIO COLOMBIA NO.05 FP", ABRIL JUNIO 2025
7/29/2025	03-2025-004779	HECHO RELEVANTE - INFORME DE CALIFICACION DE RIESGO DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES INMOBILIARIO G-PATIO02 PATIO COLOMBIA NO. 05-FP
7/22/2025	03-2025-004616	PAGO 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 ABRIL-JUNIO 2025
7/1/2025	03-2025-004094	APROBACION AMPLIACION DE PRORROGA DE REMISION DE ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS AL 31 DICIEMBRE 2024 DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES INMOBILIARIO G-PATIO02 PATIO COLOMBIA NO. 05-FP.

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.

29 julio 2025

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

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 correspondiente al mes de julio del dos mil veinticinco (2025) 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.

	30.Ene.2025	28.Jul.2025
Valores de Fideicomiso	Afo (N)	Afo (N)

* Detalle de calificaciones en Anexo.

INDICADORES FINANCIEROS		
	Dic-24	May-25
Activos administrados (M US\$)	22.826	23.501
Patrimonio (M US\$)	22.386	22.707
Valor Nominal (US\$)	1.008,2	1.014,2
Rentabilidad Acumulada en el año	0,2%*	5,9%**
Dividendo por V.Fideicomiso (US\$)***	0	52,8
N° de V. Fideicomiso (Total)	21.130	21.130

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

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

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

***Acumulados pagados hasta mayo de 2025.

FUNDAMENTOS

Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario G-Patio 02 - Patio Colombia – No. 05 - FP (Fideicomiso Patio Colombia) está formado por locales comerciales de una plaza comercial ubicada en Santo Domingo.

La calificación “Afo (N)” asignada al Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario G-Patio 02 - Patio Colombia – No. 05 - FP 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, inquilinos de buena calidad crediticia, alta generación de flujos 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.

La gestión del Fideicomiso está a cargo de Fiduciaria Popular, S.A., sociedad calificada en “AAsP” 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 50 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 21.130 valores de fideicomisos. En octubre 2024 fue colocado la totalidad de sus valores. Al cierre de mayo de 2025 gestionaba activos por US\$23,5 millones.

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 2,9 años al cierre de mayo 2025 y la ocupación alcanza un 97,9%, contando con un acotado nivel de vacancia.

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 mayo de 2025 por un total de US\$52,81 por unidad.

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 mayo 2025, el Fideicomiso exhibió pasivos por un 3,5% del patrimonio, compuesto principalmente por depósitos recibidos de clientes y acumulaciones por pagar y otros pasivos.

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

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 mayo de 2025, la rentabilidad acumulada (no anualizada), fue de 6,2%.

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.

Durante los últimos años, a consecuencia de la pandemia en el mundo y su impacto en la economía, sumado a conflictos bélicos, se evidenció 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 el valor de los activos. Durante los últimos dos años se ha continuado observando una alta volatilidad en las tasas de interés de largo plazo y corto plazo, aunque estas últimas han estado volviendo a la normalidad en los últimos meses. Por su parte, el tipo de cambio mantiene una volatilidad superior a su promedio histórico, exacerbada en abril producto de la coyuntura internacional, afectando el valor de activos locales. Por otra parte, la inflación local ha vuelto al rango meta, permitiendo una desescalada de la tasa de política monetaria. Con todo, la evolución de las variables descritas anteriormente podría verse afectada por la coyuntura internacional arancelaria impulsada por EE. UU. y como responda China, Europa y el resto del mundo y por cómo la inflación y el sector real se vea afectado por estas políticas proteccionistas. Lo que, sumado al agravamiento de los conflictos bélicos internacionales, pudieran llevarnos a un escenario incierto. Feller Rate continuará monitoreando la evolución de estas variables y cómo afectarán los retornos y decisiones de inversión.

FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACIÓN

FORTALEZAS

- Inquilinos de buena calidad crediticia.
- Acotado nivel de 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, altamente sensible a los ciclos económicos.
- Industria de fideicomiso en República Dominicana en vías de consolidación.
- Volatilidad de tasas de mercado puede impactar valor de los activos.

EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO (US\$ MILES)

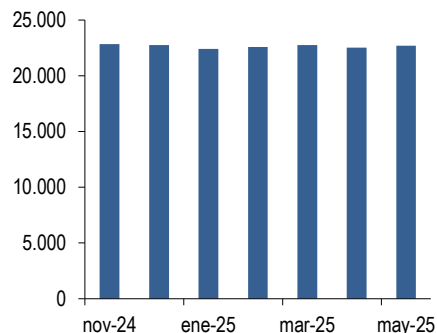


Gráfico elaborado por Feller Rate en base a información provista por la Fiduciaria.

EVALUACIÓN DEL FIDEICOMISO

Fideicomiso formado por activos inmobiliarios destinados a alquiler comercial

CARACTERÍSTICAS DEL FIDEICOMISO

El Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario G-Patio 02 - Patio Colombia - No. 05 - FP (Fideicomiso Patio Colombia) está formado por bienes raíces destinados a alquiler comercial, ubicados en Santo Domingo.

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.

El fideicomitente es Patio de la Colombia S.A.S., sociedad constituida en República Dominicana en el año 2013. La compañía tiene como objeto principal la adquisición, venta, alquiler, administración y desarrollo de todo tipo de bienes inmuebles, tanto en República Dominicana como en el extranjero.

Patio Capital Partners S.R.L. tiene importantes socios, entre los que destaca José Díez Cabral.

El Fideicomiso Patio Colombia contemplaba una emisión total 21.130 valores de fideicomisos. En octubre 2024 fue colocado la totalidad de sus valores. Al cierre de mayo 2025 gestionaba activos por US\$23,5 millones.

Según lo señalado por los auditores externos, los estados financieros del Fideicomiso al cierre del año 2024 representan razonablemente la situación financiera de este. Al cierre del año 2024 alcanzaron US\$23,8 millones, correspondientes a propiedades de inversión, mientras que los pasivos US\$0,4 millones y correspondían a acumulaciones y otros pasivos por pagar y a depósitos de arrendamientos. El Fideicomiso registró una pérdida neta de US\$0,7 millones y se explicó por un menor valor razonable de la propiedad de inversión por US\$998.644

ACTIVOS QUE CONFORMAN EL 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.

FUERTE RELACIÓN CON EL FIDEICOMITENTE

La administración de los bienes del Fideicomiso recae Patio Capital Partners S.R.L., empresa dedicada a la inversión en bienes raíces, ya sea activos en operación o terrenos. Participa en el ciclo completo de bienes raíces, incluyendo conceptualización, análisis, estructuración, capitalización, dirección técnica y dirección comercial, contando con áreas de Asset Management, Gestión y Arquitectura Corporativa. Dentro de sus principales proyectos destaca Patio Embajada, Patio del Norte, Patio Colombia, entre otros.

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

ACTIVOS CON HISTORIA OPERACIONAL

Los activos que forman el Fideicomiso se encuentran generando flujos operacionales mediante los contratos de alquiler que poseen, los cuales están estructurados en base a una renta fija cobrada de manera mensual. Los plazos de los contratos son de mediano y largo plazo, el promedio remanente de los contratos es de 2,9 años al cierre de mayo 2025 y la ocupación alcanza un 97,9%, contando con un acotado nivel de vacancia.

MODERADA DIVERSIFICACIÓN DE CARTERA

La diversificación desde el punto de vista geográfica y tipo de activos inmobiliario, se considerada baja, al tratarse de locales comerciales ubicado en una misma plaza.

Por otra parte, a mayo de 2025 los locales son arrendados a 26 inquilinos, donde los 3 mayores concentran el 37,1% de los ingresos, presentando así una adecuada diversificación por inquilinos.

Complementando ambos criterios, se considera que la cartera inmobiliaria mantiene una moderada diversificación.

ALTA GENERACIÓN DE FLUJOS Y NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

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 durante 2025 por un total de US\$52,81 por unidad.

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 mayo 2025, el Fideicomiso exhibió pasivos por un 3,5% del patrimonio, compuesto principalmente por depósitos recibidos de clientes y acumulaciones por pagar y otros pasivos.

VALORIZACIÓN ACTIVOS DEL FIDEICOMISO

La valorización de las inversiones del Fideicomiso es realizada de acuerdo con la normativa vigente entregada por la Superintendencia del Mercado Valores de República Dominicana.

La valorización de los activos a diciembre de 2024 se sitúa en US\$21.800.000 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.

Los bienes raíces se valorizarán al menos una vez al año y será realizada por un tercero independiente especializado, de reconocido prestigio, que acredite ante la SIMV (i) un mínimo de cinco años de experiencia en la prestación de servicios de valoración y (ii) su independencia respecto de la sociedad fiduciaria, demás participantes del Fideicomiso y sus vinculados.

RENTABILIDAD

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 mayo de 2025, la rentabilidad acumulada (no anualizada), fue de 6,2%.

VENCIMIENTO DEL FIDEICOMISO ES CONSISTENTE CON SU CARTERA DE ACTIVOS

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.

Según la normativa vigente, el Fideicomiso también podrá liquidarse de manera anticipada por resolución de los tenedores que representen más del 66,6% de los valores de fideicomiso en circulación vigentes, tomada en una Asamblea Extraordinaria de Tenedores en la que se apruebe la disolución del Fideicomiso.

ANÁLISIS DE LA SOCIEDAD FIDUCIARIA

Sociedad Fiduciaria con alto nivel de estructuras y políticas para la administración de fideicomisos

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

En diciembre de 2024 fue actualizada la Declaración de Principios de Gobierno Corporativo, la cual define los criterios que guían el marco para la implementación de prácticas de gestión interna. El documento sostiene que el Consejo de Administración, sus miembros y la alta gerencia de la sociedad, deben actuar con liderazgo, responsable y objetividad fundada en la independencia de criterio y el equilibrio de los intereses de los diferentes grupos de interés que se relacionan con la sociedad.

La Fiduciaria posee un Manual de Organizaciones y Funciones, en el cual se definen los cargos, sus funciones y responsabilidades, así como también la composición de los comités, requisitos, periodicidad, entre otros. Dicho manual se encuentra en actualización, con el fin de adecuarse a la nueva normativa y mejores prácticas.

Su principal organismo es el Consejo de Administración, formado actualmente por nueve miembros, quienes entregan los lineamientos estratégicos de la sociedad fiduciaria. Existen tres categorías de miembros: Consejeros Externos Independientes del Consejo de Administración; Consejeros Externos Patrimoniales del Consejo de Administración; Consejeros Internos o Ejecutivos del Consejo de Administración. Estas categorías son definidas formalmente en el Reglamento Interno del Consejo de Administración.

Adicionalmente, con el fin de ejercer el seguimiento y control eficaz del funcionamiento interno, la Fiduciaria cuenta varios comités de apoyo al Consejo de Administración, entre ellos se encuentran el Comité de Cumplimiento exigido por la Norma que regula la Prevención y Control de Lavado de Activos y Financiamiento al Terrorismo en el Mercado de Valores Dominicano, Comité de Riesgo, Comité de Auditoría y Cumplimiento

Regulatorio, Comité de Aceptación de Nuevos Negocios y Comité de Nombramientos y Remuneraciones. Todos los comités se rigen conforme a sus propios reglamentos.

Por su parte, el rol de la Gerencia General es controlar y dar seguimiento a las responsabilidades fiduciarias prestadas a los clientes, garantizando el cumplimiento de las regulaciones vigentes y los acuerdos de servicios firmados con los fideicomitentes al ser nombrado Gestor Fiduciario de los negocios aceptados. También debe dirigir y controlar la implementación de la estrategia comercial y de servicios para garantizar su cumplimiento. Supervisa y da seguimiento al cumplimiento de las metas presupuestarias de ingresos y gastos. Brinda asistencia al Presidente del Consejo de Administración de la empresa en las funciones administrativas inherentes a su gestión, garantizando el mantenimiento de canales efectivos de comunicación. Representa a la fiduciaria ante los reguladores internos y externos de acuerdo con los lineamientos establecidos por el Consejo de Administración. Funge como miembro del Consejo de Administración de la empresa asumiendo las responsabilidades establecidas en las políticas de Gobierno Corporativo del Grupo Popular.

La Gerencia de Control Interno da seguimiento a la eficiencia y efectividad en el cumplimiento de las metas y objetivos de la sociedad fiduciaria, mediante la revisión de las operaciones financieras, administrativas y de gestión comercial, asegurando la transparencia, el control del riesgo operacional y la mejora de procedimientos. Asimismo, coordina la implementación de los controles y lineamientos del negocio definiendo los planes y cronograma de actividades a desarrollar.

La Gerencia de Prevención de Lavado es la encargada de realizar una eficiente gestión de prevención de actividades y transacciones ilícitas relacionadas con lavado de activos y financiamiento al terrorismo y de la proliferación de armas de destrucción masiva, verificando el adecuado cumplimiento de las políticas, procedimientos y normas a los organismos reguladores correspondientes.

La Gerencia de División Legal, Cumplimiento y Riesgo es la encargada de asegurar el cumplimiento de las disposiciones emitidas por las entidades reguladoras locales e internacionales, tendientes al efectivo desenvolvimiento de la Fiduciaria, de acuerdo con lo establecido por las mejores prácticas legales. Además, se encarga de ejecutar efectivas medias de control que aseguren el cumplimiento de las disposiciones regulatorias aplicables, dando seguimiento a la oportuna elaboración de los reportes requeridos por las autoridades reguladoras.

La Gerencia Comercial es la encargada de desarrollar el plan comercial de la empresa, diseñando e implementando estrategias de generación de productos y nuevas oportunidades de negocios que permitan ampliar el mercado fiduciario. Asegura el cumplimiento de las disposiciones emitidas por las entidades reguladoras locales e internacionales, tendientes al efectivo desenvolvimiento de la institución, de acuerdo con lo establecido por las mejores prácticas legales. Define y vela por el fiel cumplimiento de políticas internas de calidad de atención al cliente, así como las normas establecidas por el regulador, a fin de contribuir con el liderazgo de excelencia y confianza. Esta gerencia funciona coordinadamente con el Comité de Aceptación de Nuevos Negocios, quien debe aprobar la constitución de nuevos negocios. También debe aprobar modificaciones a los contratos cuando impliquen cambios a la estructura original de los negocios, además de establecer las tarifas mínimas de los fideicomisos administrados.

El Gerente de Operaciones y Administración de Fideicomisos tiene como función principal mantener el control de los fideicomisos administrados por la sociedad fiduciaria, garantizando una adecuada recaudación y posterior acreditación a las cuentas individuales de cada fideicomiso, asegurándose que todas las transacciones sean registradas correctamente en los sistemas de la empresa. Diseña e implementa las estrategias operacionales de cada fideicomiso y los mecanismos de comunicación entre

el fideicomitente y la fiduciaria. Cumple con las políticas de seguridad de la información y del secreto fiduciario, manteniendo la discreción y confidencialidad de las informaciones manejadas.

La Gerencia de Cumplimiento Legal y Regulatorio es la responsable de elaborar y revisar los contratos constitutivos de los nuevos negocios, en apego a las disposiciones jurídicas aplicables en la materia y a las políticas internas establecidas. Deben asegurarse de que los proyectos de contrato contengan las cláusulas que exige la normativa existente y que estén conforme a todos sus políticas y manuales internos.

La Gerencia de Contabilidad supervisa la correcta organización y registro de las operaciones derivadas de las transacciones fiduciarias de la empresa. Vela por la correcta contabilización de las transacciones realizadas, supervisando la conciliación bancaria y el efectivo cumplimiento de las políticas de control interno establecidas. Asegura el pago oportuno a terceros garantizando el cumplimiento de las normas establecidas a lo interno de la empresa y por las autoridades reguladoras. Remite los reportes de impuestos requeridos dentro de los períodos establecidos en las regulaciones, así como la emisión de los estados financieros de la empresa y de los fideicomisos y de su firma frente a los organismos reguladores.

En el último tiempo, dado el crecimiento de sus activos administrados, la estructura se ha visto reforzada, a través de la contratación de personal. Asimismo, se creó la Gerencia de División de Cumplimiento, Riesgo y Legal, la cual se desprende del Comité de Auditoría y Cumplimiento Regulatorio y del Comité de Riesgo.

Los ejecutivos principales de la sociedad fiduciaria son profesionales experimentados, con amplio conocimiento del mercado financiero y demuestran dominio sobre sus políticas y procedimientos.

Durante 2024 y 2025 la Fiduciaria ha continuado robusteciendo sus sistemas, automatizando procesos y fortaleciendo distintas áreas.

Feller Rate considera que Fiduciaria Popular posee manuales de funcionamiento y operación y una estructura de alto nivel para la gestión de recursos bajo administración.

FACTORES ESG CONSIDERADOS EN LA CALIFICACIÓN

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

En tanto Fiduciaria Popular, a través de su Fideicomiso Larimar, el cual tiene como principal activo subyacente los derechos económicos del Parque Eólico Larimar I, propiedad de EGE Haina, es el primer emisor en el país de valores de renta fija de impacto medioambiental de bonos verdes.

Por otro lado, Grupo Popular cuenta con un informe de sostenibilidad anual, el cual incluye los principios de banca responsable y las estrategias de responsabilidad social empresarial definidas en 2019 para los próximos 10 años, que contemplan certificarse como una organización cero emisiones, sembrar más de un millón de árboles, ampliar el peso como líderes en el financiamiento de energía renovable, entre otros.

SISTEMAS DE CONTROL

La sociedad Fiduciaria Popular posee políticas y procedimientos claros y precisos necesarios para el control de las operaciones de los fideicomisos. Éstos se encuentran incorporados en un conjunto de manuales y procedimientos, tanto a nivel de la sociedad fiduciaria, como a nivel del grupo.

En general, la estructura de la sociedad fiduciaria se encuentra, en gran medida, enfocada en cada uno de sus estamentos en el control de las operaciones de los fideicomisos emitidos. De manera específica, la sociedad enfoca el control en la Gerencia de Control Interno, la cual reporta directamente a la Gerencia General.

Las políticas que involucran la seguridad y control de la institución están expresadas en los siguientes manuales y procedimientos aprobados por el Consejo de Administración:

— POR PARTE DEL GRUPO POPULAR:

- Declaración de principios del Grupo Popular
- Manual de Órganos de Gobierno
- Políticas de Cumplimiento Regulatorio del Grupo Popular
- Políticas Generales de Seguridad de la Información del Grupo Popular
- Manual de Políticas y procedimiento de auditoría interna del Grupo Popular

— POR PARTE DE LA FIDUCIARIA POPULAR

- Lineamientos de Control Interno
- Metodología para la Evaluación, Seguimiento y Monitoreo de Controles
- Código de Ética y Buena Conducta
- Políticas Generales Fiduciaria Popular
- Código de Gobierno Corporativo Fiduciaria Popular
- Manual de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva
- Manual de Riesgo Operacional
- Reglamentos Internos de funcionamiento de cada uno de sus comités

Además, por ser filial de Grupo Popular, la Fiduciaria está sometida a auditorías completas de sus procedimientos, monitoreo de control interno, de la gestión contable, del seguimiento de cuenta, entre otros controles.

A su vez, Fiduciaria Popular posee un Sistema de Gestión de Riesgos propio, que funciona en interacción con el Sistema de Gestión de Riesgos del Grupo Popular.

Durante 2024 se formalizaron las siguientes políticas: Política de Gestión de Riesgo de Cumplimiento Fiduciaria Popular; Política de Gestión de Riesgo Moral de Fiduciaria Popular, S.A.; Políticas de Gestión de Riesgo Estratégico Fiduciaria Popular. Asimismo, la Fiduciaria continuó con la elaboración y modificación de normas internas, mejoras de procesos y normas regulatorias.

Por otra parte, en agosto de 2024, la Superintendencia del Mercado de Valores de República Dominicana publicó el Reglamento sobre Seguridad Cibernética y de la Información en el Mercado de Valores, la cual tiene como objeto establecer los criterios y lineamientos generales que deben adoptar los participantes del Mercado de Valores

para procurar la integridad, disponibilidad y confidencialidad de la información y el funcionamiento óptimo de los sistemas de información y de la infraestructura tecnológica, así como también establecer la adopción e implementación de prácticas para la gestión de riesgos de la seguridad cibernética y de la información. De acuerdo con lo señalado por la administración, aún está en adecuación de sus procesos a estos nuevos requerimientos normativos.

VALORIZACIÓN DE INVERSIONES

La valorización de las inversiones se realiza de conformidad con lo estipulado en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs), que son las normas contables que se utilizan para la preparación de los estados financieros de la Fiduciaria y de los fideicomisos administrados.

El proceso de valorización está estipulado en cada contrato de emisión y prospecto de los fideicomisos, reflejando de la mejor forma el valor de los activos.

POLÍTICAS SOBRE CONFLICTOS DE INTERÉS

La sociedad fiduciaria posee manuales y procedimientos completos, que disponen criterios para evitar el uso indebido de información privilegiada de las personas que tengan acceso a ésta, conflictos en la administración de los recursos de los fideicomisos y de la sociedad fiduciaria.

En estos documentos se establece el mantener un trato igualitario e imparcial ante los inversionistas de los fideicomisos, disponer de procedimientos administrativos y controles idóneos a la operación de la sociedad fiduciaria, actuar con honestidad, y diligencia en el interés de los inversionistas, actuando con profesionalismo y prudencia y entregar toda la información relevante para la toma de decisiones de las inversiones.

Adicionalmente, en el Código de Ética donde se definen las responsabilidades generales de la administración, de la institución y del personal. Se señala, además, la participación en medios digitales, las relaciones sentimentales, las acciones y conductas sociales, las inversiones personales, los daños financieros, el otorgamiento y aceptación de regalos u obsequios y actividades ilegales de apropiación y desfalco. El encargado de tomar las decisiones en caso de faltas al código es el Gerente de Control Interno.

En opinión de Feller Rate, el marco legal y las normas internas de la sociedad fiduciaria y el grupo, implican una adecuada guía y establece controles suficientes para evitar y manejar los eventuales conflictos de interés que pueden surgir respecto de la gestión de fideicomisos y las personas relacionadas.

PROPIEDAD

Grupo controlador con amplia experiencia y conocimiento en el sector financiero

Fiduciaria Popular es una filial del Grupo Popular S.A., holding con más de 50 años en el mercado dominicano y cuenta con amplia experiencia en el mercado financiero. Fiduciaria Popular, S.A. fue constituida en noviembre de 2012, en conjunto con la sociedad administradora de fondos, con el objetivo de brindar a los clientes de Grupo Popular la oportunidad de invertir en instrumentos innovadores.

La Fiduciaria ha incrementado sostenidamente su nivel de negocios, y con ello sus ingresos por comisiones. De acuerdo con los estados financieros auditados, al cierre de 2024 alcanzó ingresos operacionales por RD\$361 millones (22% de crecimiento con relación al cierre de diciembre 2023), en tanto que sus gastos operacionales también crecieron, cerrando en RD\$176 millones al cierre de diciembre 2024, debido principalmente a mayores gastos en sueldos. Por su parte, los ingresos financieros alcanzaron los RD\$69 millones, superior de lo registrado en 2023 (RD\$54 millones). Con todo, la ganancia neta del año 2024 fue de RD\$196 millones, incrementándose un 28,3% con relación al año anterior.

Durante el año 2025, hasta el mes de mayo, la Fiduciaria alcanzó ingresos por RD\$172 millones (23% superior con relación al cierre de mayo 2024), en tanto que los gastos operacionales crecieron un 13,7%, cerrando en RD\$ 81 millones. Por su parte, los ingresos financieros alcanzaron los RD\$ 58 millones, superior a los registrado en mayo 2024 (RD\$ 40 millones). Con todo, la ganancia neta a mayo 2025 fue de RD\$82 millones, incrementándose un 31,8% con relación al mismo periodo año anterior.

Al cierre de mayo 2025 Fiduciaria Popular cumplía con las exigencias de solvencia regulatoria.

GRUPO CONTROLADOR CON AMPLIA TRAYECTORIA

Grupo Popular S.A., es un holding con más de 13.000 accionistas, de los cuales ninguno posee participaciones significativas de la propiedad.

El Grupo Popular posee amplia experiencia en el mercado financiero Dominicano, la filial más relevante para el grupo es el Banco Popular Dominicano, primera entidad bancaria de capital privado de Republica Dominicana, fundada en 1963, que ofrecía créditos a pequeñas industrias y cuentas corrientes y de ahorro a bajo costo. El Banco Popular Dominicano está calificado por Feller Rate en "AAA" con perspectivas "Estables". La calificación asignada se fundamenta en un perfil de negocios, capacidad de generación y perfil de riesgos muy fuertes. A la vez, incorpora un fondeo y liquidez considerado como fuerte y un adecuado respaldo patrimonial. A diciembre 2024, el banco se situó en el segundo lugar de la banca múltiple, en términos de activos y de colocaciones, con participaciones de 25,2% y 29,6%, respectivamente.

El Grupo mantiene un puesto de bolsa, Inversiones Popular, S.A.; una administradora de fondos de pensiones, AFP Popular, S.A.; y otras filiales como, Administradora de Fondos Popular, S.A., Popular Bank Ltd., (filial de licencia internacional en Panamá), Servicios Digitales Popular, S.A., Infocentro Popular, S.A., La Confianza, S.R.L., Asetesa, S.R.L.

IMPORTANCIA ESTRATÉGICA DE LA SOCIEDAD FIDUCIARIA

La sociedad ha colocado cinco Fideicomisos de Oferta Pública, los cuales representaban cerca de un 11% de los ingresos de la fiduciaria al cierre de 2024. Al cierre de mayo 2025 operaba 370 fideicomisos activos, con cerca de RD\$89.951 millones bajo administración, lo que implica un volumen de negocios relevante para la sociedad fiduciaria, pero que aún no representa una parte importante para el grupo controlador. La Fiduciaria tiene una importancia estratégica para el Grupo ya que es complemento de negocios para el Banco.

Del total de activos bajo administración, un 68,5% corresponde a Fideicomisos Inmobiliarios, un 15,7% a Fideicomisos de Administración, un 15,3% a Fideicomisos de Oferta Pública de Valores y un 0,5% a Fideicomisos Cultural, Filantrópico y Educativo.

	Sep-21	Feb-22	Nov-22	10-May-24	21-Oct-24	30-Ene-25	28-Jul-25
Valores de Fideicomiso	Afo (N)	Afo (N)	Afo (N)	Afo (N)	Afo (N)	Afo (N)	Afo (N)

RESUMEN FINANCIERO

Cifras en miles de dólares

	Dic-2024	May-2025
Efectivo y Equivalente	737	411
Inversiones	21.800	22.965
Otros Activos	288	125
Total Activos	22.826	23.501
Pasivos Financieros	-	-
Otros Pasivos	439	794
Total Pasivos	439	794
Patrimonio	22.386	22.707
Ingresos	-560	1.117
Gastos	133	688
Utilidad (pérdida) Neta	-693	429
Endeudamiento Global*	2,0%	3,5%
Endeudamiento Financiero*	0,0%	0,0%
Inversiones sobre Activos	95,5%	97,7%
Utilidad sobre Inversiones**	-	4,5%
Utilidad sobre Ingresos	123,7%	38,4%

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 CRÉDITO:

- AAAfo: Valores de fideicomiso con la mejor combinación entre el riesgo propio de los activos o derechos que lo conforman y la calidad de la administración de la sociedad fiduciaria.
- AAfo: Valores de fideicomiso con una muy buena combinación entre el riesgo propio de los activos o derechos que lo conforman y la calidad de la administración de la sociedad fiduciaria.
- Afo: Valores de fideicomiso con una buena combinación entre el riesgo propio de los activos o derechos que lo conforman y la calidad de la administración de la sociedad fiduciaria.
- BBBfo: Valores de fideicomiso con una razonable combinación entre el riesgo propio de los activos o derechos que lo conforman y la calidad de la administración de la sociedad fiduciaria.
- BBfo: Valores de fideicomiso con una débil combinación entre el riesgo propio de los activos o derechos que lo conforman y la calidad de la administración de la sociedad fiduciaria.
- Bfo: Valores de fideicomiso con una muy débil combinación entre el riesgo propio de los activos o derechos que lo conforman y la calidad de la administración de la sociedad fiduciaria.
- Cfo: Valores de fideicomiso que combinan un alto riesgo propio de los activos o derechos que lo conforman y una mala calidad de la administración de la sociedad fiduciaria.

+ o -: Las calificaciones entre AAfo y Bfo pueden ser modificadas al agregar un símbolo + (más) o -(menos) para destacar sus fortalezas o debilidades dentro de cada categoría.

En el caso de fideicomisos con activos de poca madurez o historia, la calificación se realiza en función de la evaluación de la fiduciaria y el fideicomitente. En este caso, la calificación se diferencia mediante el sufijo (N) hasta que los activos alcancen una madurez adecuada.

EQUIPO DE ANÁLISIS:

- 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.