

INFORME TRIMESTRAL

Período: enero – marzo 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 Universal, S.A.

**“Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G- Patio 01-FU”
No. SIVFOP-005**

Sociedad Administradora de Fideicomisos
Registro Mercantil No. 92634SD
Registro Nacional de Contribuyentes No. 1-30-95165-9.
Registro Superintendencia del Mercado de Valores con el número SIVSF-004.

Avenida Winston Churchill, esquina Andrés Julio Aybar, 9no Piso, Torre
Acrópolis Center, Tel. 809-544-7899.

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.	5
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.	5
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.....	5
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.....	6
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.	7
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.).....	9
m) Hechos o circunstancias que puedan afectar a su criterio el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la ejecución del patrimonio autónomo o separado.....	9



- 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..... 10
- r) Modificaciones al Contrato de emisión y prospecto de emisión..... 10
- 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 Universal, S.A., Sociedad Administradora de Fideicomisos, es una entidad Constituida bajo las Leyes de la República Dominicana, posee el Registro Mercantil No. 92634SD y su Registro Nacional de Contribuyentes es 1-30-95165-9. 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-004.

El programa de **Emisión Única** del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores de Participación Inmobiliaria, denominado “Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G- Patio 01-FU”, tiene un valor total aprobado de US\$12,438,000.00 (Doce Millones de Cuatrocientos Treinta y Ocho mil Dólares con 00/100). El monto aprobado original fue por US\$11,095,000.00 y luego en fecha 11 diciembre 2018 fue aprobado el aumento a US\$12,438,000.00. Esta emisión está inscrita en el Registro del Mercado de Valores con Número **SIVFOP-005**; también fue aprobada por el Consejo Nacional de Valores de la República Dominicana mediante la Primera Resolución de fecha 12 de septiembre del año 2017.

La fecha de vencimiento de este fideicomiso es el **13 de marzo del 2034**.

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

Pudimos constatar que en el mes de **diciembre del año 2024** se actualizó el ejercicio de valoración al FOP G-Patio 01, cumpliendo así con el Reglamento del Fideicomiso. Citamos a continuación la conclusión de la misma:

*“Después de completar un análisis independiente de las fases detalladas en la sección de metodología, concluimos que el valor presente de los flujos de efectivo libre proyectados es **US\$15,165,969**, de acuerdo con los supuestos utilizados en el cálculo del mismo.”*



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.

Las edificaciones Comercial Plaza Patio del Norte (28 L), Bella Vista Mall (2 L), Colinas Mall (6 L) y Plaza Centro Comercial del Este (2 L) poseen una póliza de Seguro de Incendio y Líneas Aliadas (Todo Riesgo) e Interrupción de Negocios (No. 01-142172), contratada con Seguros Universal. También, poseen una póliza de Responsabilidad Civil Básica (No. 21-19603) y otra de Civil Exceso (No. 21XS-14280), contratada con Seguros Universal.

Pudimos constatar que la vigencia de estas pólizas se extendió **al 31 de julio 2025**.

Póliza No./Ramo	Documento No.	Concepto	Valor US\$
01-142172 Todo Riesgo	Fact - 3788917	Correspondiente a extension de vigencia de la poliza al 31/07/2025.	32,037.18
21-19603 Resp. Civil	Fact - 3788923	Correspondiente a extension de vigencia de la poliza al 31/07/2025.	228.15
21XS-14280 Resp. Civil Exc	Fact - 3788925	Correspondiente a extension de vigencia de la poliza al 31/07/2025.	144.86
Total en US\$:			32,410.19

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. La emisión es un instrumento de renta variable con periodicidad de pago de dividendos.

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 13 (trece) contado desde la fecha de emisión. Esta fecha es **13 de marzo 2032**.

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.

El uso de los fondos de la **Emisión Única** según lo establecido en el prospecto de emisión en su acápite 6.4.1 y se detalla a continuación:

1ro: Pagar Créditos de instituciones financieras que poseen cargas y gravámenes.

2do: Deudas descritas en literal 7.9 del prospecto.

3ro: Monto restante es contraprestación a los Fideicomitentes de los Activos Inmobiliarios aportados. Los Fideicomitentes también pueden usar estos recursos para comprar Valores de Participación Fiduciarias de Fideicomiso G Patio 01 – FU en el mercado secundario.

Pudimos comprobar por medio de toda la información compilada tanto internamente desde el Emisor hasta fuentes externas independientes, que los fondos fueron canalizados según se detalla arriba que establece el prospecto.

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 (12,438 Valores de Fideicomiso de Participación Inmobiliaria)
(Colocado 100%)

Se compone de Valores de Fideicomiso de Participación Inmobiliaria por un valor unitario de inicial US\$1,000 cada uno para un total de US\$ 12,438,000.00 (Doce Millones cuatrocientos treinta y ocho mil dólares con 00/100).

El monto de la colocación ascendió a la suma de US\$12,287,386.35, para un valor unitario de US\$987.890847.



Fecha de Emisión 13 de marzo 2019. **Fecha de vencimiento 13 de marzo del 2034.**

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		
	Julio 2024	Enero 2025
Cuotas	A+fo	A+fo

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.

El Fideicomiso puede contraer deuda siempre y cuando cuente con la autorización de la Asamblea de Tenedores y de la Superintendencia del Mercado de Valores, con un límite hasta el 44% de los activos inmobiliarios.

El Fideicomiso no presenta endeudamiento financiero.

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

Trimestral

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



Semestral

- Informe de rendición de cuentas. **Enviado a diciembre 2024.**
- Informe de calificación de Riesgo (actualización del informe). **Enviado a enero 2025.**

Anual

- Estados financieros interinos sellados, presentado de forma acumulada y comparativa. **Enviado a diciembre 2023.**
- 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 diciembre 2023.**
- Carta de Gerencia, emitida por los auditores externos. **Enviado a diciembre 2023.**
- 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 2023.**

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

- **Distribución de Beneficios:** en fecha día diez **(2) de enero del año 2025** se realizó la distribución de beneficios a favor de los tenedores de valores del Fideicomiso de fecha corte 31 diciembre 2024 con factor de pago USD\$ 21.707670 de monto total US\$ 270,000.00.
- Hechos relevantes publicados en la Superintendencia de Mercado de Valores en el trimestre **enero – marzo 2025:**

Fecha Recepción	Número Trámite	Descripción Hecho Relevante
1/3/2025	03-2025-000020	HECHO RELEVANTE. DISTRIBUCION DE BENEFICIOS AL CIERRE DEL TRIMESTRE OCTUBRE-DICIEMBRE DEL 2024 DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 FU.
1/30/2025	03-2025-000716	HECHO RELEVANTE SOBRE LA CALIFICACION DE RIESGO, A+FO PERSPECTIVAS ESTABLES AL FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G PATIO 01 – FU SIVFOP-005, A ENERO 2025 POR FELLER RATE.
2/10/2025	03-2025-001070	HECHO RELEVANTE INFORME TRIMESTRAL REPRESENTANTE DE TENEDORES DE VALORES DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 – FU SIVFOP-005, A DICIEMBRE 2024 POR SALAS PIANTINI ASOCIADOS.



Trimestre a marzo 2025, 8 de mayo 2025

- Como Representantes de la Masa de Aportantes, hemos revisado los estados financieros mensuales del trimestre **enero – marzo 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.

	Enero	Febrero	Marzo
Patrimonio	15,488,506.67	15,584,157.63	15,684,530.76

SALAS PIANTINI & ASOCIADOS

Representante de Tenedores



29.Jul.24 30.Ene.25

Valores de Fideicomiso A+fo A+fo

* Detalle de clasificaciones en Anexo.

INDICADORES FINANCIEROS

Dic-22 Dic-23 Nov-24

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

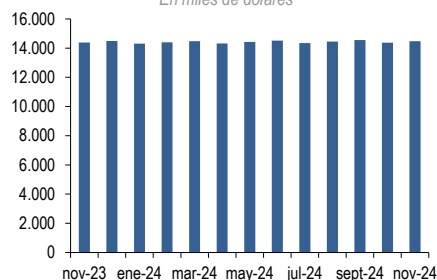
Información financiera elaborada por Feller Rate en base a información provista por la Fiduciaria. EEEF auditados al cierre de diciembre 2022 y 2023 y EEEF interinos al cierre de noviembre 2024.

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

**Acumulados pagados hasta noviembre 2024

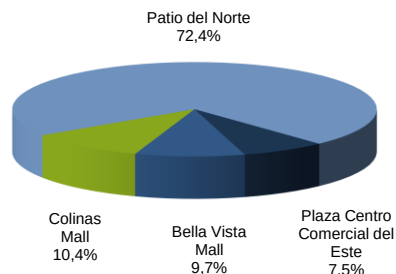
EVOLUCIÓN PATRIMONIO

En miles de dólares



INGRESOS POR INMUEBLE

A noviembre de 2024



FUNDAMENTOS

La calificación "A+fo" asignada al Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01-FU (SIVFOP-005) responde a una cartera de activos con amplia diversificación, alta madurez, inquilinos de buena calidad y un nulo nivel de vacancia. Además, incorpora la gestión de una sociedad fiduciaria relacionada a un importante grupo financiero de República Dominicana, con adecuadas políticas de administración para los fideicomisos y una estructura de equipos suficientes, con experiencia para su gestión, control y seguimiento. En contrapartida, la calificación incorpora el riesgo inherente del negocio inmobiliario, sensible a los ciclos económicos, una industria de fideicomisos en vías de consolidación y el escenario de volatilidad de tasas que puede impactar en el valor de los activos.

— CARACTERÍSTICAS DEL FIDEICOMISO

La gestión del Fideicomiso G-Patio está a cargo de Fiduciaria Universal, sociedad calificada en "AAsf" por Feller Rate. Ésta posee un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión.

Los fideicomitentes son Porto Madin, S.R.L., Grupo Sevren, S.R.L., Grupo Quindy, S.R.L. y Grupo Parson, S.R.L., sociedades de inversión de empresarios locales, entre los que destaca José Díez Cabral. La administración de los bienes del fideicomiso recae en Patio Capital Partners S.R.L., empresa dedicada al diseño, inversión y dirección de activos inmobiliarios, con experiencia en el rubro y relacionada a Porto Madin, principal fideicomitente.

Entre marzo y abril de 2019 el Fideicomiso realizó su periodo de colocación primaria, en el cual recaudó un monto de US\$12.287.386,35. Al cierre de noviembre 2024, gestionaba activos por US\$14,7 millones.

— ACTIVOS DEL FIDEICOMISO

El Fideicomiso está formado por 37 inmuebles, repartidos en 4 centros comerciales vecinales, con un total de 3.910,5 m2 alquilables. La diversificación de ingresos por inquilino es amplia, al cierre de noviembre 2024, los tres mayores inquilinos representan un 23,1% de los ingresos del Fideicomiso. A la misma fecha, el Fideicomiso presenta un 100% de ocupación, presentando un nulo nivel de vacancia.

Los bienes raíces que forman el activo del Fideicomiso poseen contratos de alquiler vigentes de mediano y largo plazo, con un plazo medio restante de 1,7 años.

— ALTA GENERACIÓN DE FLUJOS Y NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

La liquidez de la cartera del Fideicomiso es alta, considerando el flujo continuo de efectivo producto de los alquileres desde el momento de su constitución. Durante 2024, se ha registrado el pago de beneficios a sus aportantes por un total de US\$85,2 por valor de fideicomiso.

Por otra parte, el Fideicomiso no presenta endeudamiento financiero. Al cierre de noviembre de 2024, los pasivos del Fideicomiso representaban un 1,8% del patrimonio, compuesto principalmente por cuentas y documentos por pagar, y otros pasivos.

— RENTABILIDAD POSITIVA

Según la última valorización realizada por Xolver S.A. en diciembre de 2024, el valor presente de los flujos de efectivo libre proyectados para los contratos de alquiler de las

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

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

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

— VENCIMIENTO

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

— OTROS FACTORES

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

FACTORES SUBYACENTES A LA CLASIFICACIÓN

FORTALEZAS

- Amplia diversificación de cartera, tanto a nivel geográfico como por inquilinos.
- Activos con alta madurez y capacidad de generación de flujos, y buena calidad de locatarios.
- Nulo nivel de vacancia.
- Fideicomiso gestionado por sociedad fiduciaria que combina una amplia experiencia de sus socios, con una estructura, equipos, políticas y procedimientos adecuados para el control y seguimiento de fideicomisos.

RIESGOS

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

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

RESUMEN FINANCIERO

Cifras en miles de dólares

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

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

* Endeudamiento medido sobre patrimonio.

** Resultado final sobre inversiones promedio entre el cierre actual y el anterior.

NOMENCLATURA

La calificación se hace en una escala ordenada con un grado creciente de riesgo.

CATEGORÍAS DE RIESGO:

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

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

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

EQUIPO DE ANÁLISIS:

- Camila Uribe – Analista principal

La opinión de las Sociedades Calificadoras de Riesgo no constituye en ningún caso una recomendación para comprar, vender o mantener un determinado instrumento. El análisis no es el resultado de una auditoría practicada al emisor, sino que se basa en Información pública disponible y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la Sociedad Calificadora de Riesgo la verificación de la autenticidad de la misma. Las calificaciones otorgadas por Feller Rate son de su responsabilidad en cuanto a la metodología y criterios aplicados, y expresan su opinión independiente sobre la capacidad de las sociedades para administrar riesgos. La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables; sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo no garantiza la exactitud o integridad de la información y, por lo tanto, no se hace responsable de errores u omisiones, como tampoco de las consecuencias asociadas con el empleo de esa información.