

INFORME TRIMESTRAL

Período: julio - septiembre 2025



Representante de Tenedores de Valores de Fideicomiso GPATIO 005

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.	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.).....	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.....	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..... 10
- 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 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.

Póliza No.	Ramo	Vigencia	Suma Asegurada US\$
01-142172	Incendio	31/07/2025 – 31/12/2025	7,423,934.00
21-19603	Responsabilidad Civil Básica	31/07/2025 – 31/12/2025	Según Póliza
21XS-14280	Responsabilidad Civil Exceso	31/07/2025 – 31/12/2025	Según Póliza

Dichas pólizas son todas contratadas con Seguros Universal.

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		
	Enero 2025	Julio 2025
Cuotas	A+fo	A+fo

La calificación **“A+fo”** asignada a los valores del Fideicomiso responde a una cartera de activos con amplia diversificación, una alta capacidad de generación de flujos, 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, la industria de fideicomisos en vías de consolidación y la volatilidad de tasas de mercado que puede impactar el valor de los activos.

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 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 período actual. **Enviado a septiembre 2025.**

Semestral

- Informe de rendición de cuentas. **Enviado a junio 2025.**
- Informe de calificación de Riesgo (actualización del informe). **Enviado a julio 2025.**

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 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

• **Distribución de Beneficios:**

- En fecha día **2 de julio 2025** se realizó la distribución de beneficios a favor de los tenedores de valores del Fideicomiso de fecha corte **30 de junio 2025** con factor de pago USD\$ 22.511657 de monto total **US\$280,000.00**.
- En fecha día **2 de octubre 2025** se realizó la distribución de beneficios a favor de los tenedores de valores del Fideicomiso de fecha corte **30 de septiembre 2025** con factor de pago USD\$ 22.511657 de monto total **US\$280,000.00**.
- 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	15,524,365.02	15,601,475.17	15,709,898.87

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

Fecha recepción	Numero Tramite	Descripción hecho relevante
8/4/2025	03-2025-004972	HECHO RELEVANTE INFORME TRIMESTRAL REPRESENTANTE DE TENEDORES DE VALORES DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 – FU SIVFOP-005, A JUNIO 2025 POR SALAS PIANTINI ASOCIADOS.
7/24/2025	03-2025-004663	CALIFICACION DE RIESGO, A+FO PERSPECTIVAS ESTABLES AL FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G PATIO 01 – FU SIVFOP-005, A JULIO 2025 POR FELLER RATE.
7/2/2025	03-2025-004134	HECHO RELEVANTE. DISTRIBUCION DE BENEFICIOS AL CIERRE DEL TRIMESTRE ABRIL-JUNIO DEL 2025 DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 FU.

SALAS PIANTINI & ASOCIADOS
Representante de Tenedores



30.Ene.2025 24.Jul.2025

Valores de Fideicomiso	A+fo	A+fo
------------------------	------	------

* Detalle de calificaciones en Anexo.

INDICADORES FINANCIEROS

Dic-23 Dic-24 May-25

Activos administrados (M US\$)	14.743	15.922	15.914
Patrimonio (M US\$)	14.481	15.666	15.618
Valor Nominal (US\$)	1.164,3	1.259,5	1.255,7
Rentabilidad acumulada Valor Fideicomiso*	9,1%	16,4%	3,2%
Dividendos por V. Fideicomiso (US\$)**	81,2	85,2	43,4
N° de V. Fideicomiso	12.438	12.438	12.438

Fuente: Información financiera elaborada por Feller Rate en base a información provista por la Fiduciaria. EEEF auditados al cierre de diciembre 2023 y 2024 y EEEF interinos al cierre de mayo 2025.

* Rentabilidad acumulada a la fecha de cierre de los EEEF en relación con el cierre del año anterior.

** Acumulados en el año.

FUNDAMENTOS

El Fideicomiso de Oferta Pública Inmobiliario G-Patio 01-FU (SIVFOP-005) está formado por activos inmobiliarios destinados a la operación comercial y de arrendamiento, ubicados en Santo Domingo, Santiago de los Caballeros y San Pedro de Macorís.

La calificación "A+fo" asignada a los valores del Fideicomiso responde a una cartera de activos con amplia diversificación, una alta capacidad de generación de flujos, 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, la industria de fideicomisos en vías de consolidación y la volatilidad de tasas de mercado que puede impactar el valor de los activos.

La gestión del Fideicomiso está a cargo de Fiduciaria Universal, sociedad calificada en "AAsf" por Feller Rate. Esta 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., responsable de la administración, mantenimiento y gestión de los activos inmobiliarios.

El Fideicomiso contemplaba una emisión total equivalente a 12.438 de valores de fideicomiso, completando su programa de emisión.

Los activos que conforman el patrimonio del Fideicomiso son 38 locales comerciales distribuidos en 4 centros comerciales vecinales, con un total de 3.977,4 m2 alquilables. La cartera inmobiliaria presenta una ocupación global del 100% y los bienes raíces que forman el patrimonio del Fideicomiso poseen contratos de alquiler vigentes de mediano y largo plazo.

La diversificación de la cartera de activos inmobiliarios que conforman el Fideicomiso es amplia, tanto desde el punto de vista geográfico, como por activo e inquilino. Al cierre de mayo 2025, los inmuebles del Fideicomiso cuentan con 23 inquilinos diferentes, quienes realizan sus actividades en una gran variedad de rubros económicos, destacando los sectores de Servicios, Alimentos y Bebidas, Financiero, entre otros. Los tres mayores inquilinos representan cerca del 22,0% de los ingresos del Fideicomiso, observándose una mejora en este indicador durante el período analizado.

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, el Fideicomiso ha registrado el pago de beneficios a sus tenedores por un total de US\$85,2 por valor y en 2025 (hasta el cierre de mayo) se ha repartido beneficios por un total de US\$43,4 por valor.

Durante el período analizado, el Fideicomiso no presenta endeudamiento financiero. Al cierre de mayo 2025, el Fideicomiso exhibió pasivos por un 1,9% del patrimonio, compuesto principalmente por cuentas y documentos por pagar, y otros pasivos.

Entre mayo 2022 y mayo 2025, considerando el reparto de dividendos acumulados y ajustes en la valorización de las inversiones, el Fideicomiso exhibe una rentabilidad acumulada de 35,0%, que en términos anualizados se traduce en un 10,5%.

Analista: Ignacio Carrasco
ignacio.carrasco@feller-rate.com

Según la última valoración realizada por Xolver en diciembre de 2024, el valor de las propiedades inmobiliarias ascendía a US\$15,2 millones, reflejando un aumento de 8,0% en relación con lo reportado en diciembre 2023.

El Fideicomiso tiene un plazo de vencimiento de 15 años, contados a partir de su fecha de emisión, con término establecido para marzo de 2034. El plazo se considera apropiado para recibir los flujos de los alquileres vigentes e incorporar renovaciones y 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

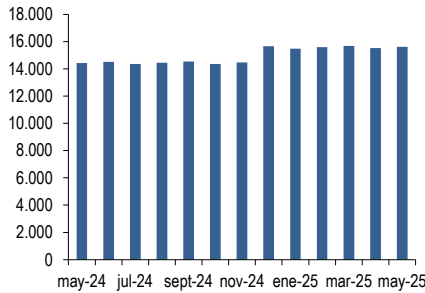
- Amplia diversificación de cartera, tanto a nivel geográfico como por inquilinos.
- Activos con alta madurez y capacidad de generación de flujos, que ha permitido entregar dividendos trimestralmente.
- Buena calidad de locatarios y nulo nivel de vacancia.
- Fideicomiso gestionado por Fiduciaria Universal, 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 de tasas de mercado puede impactar en el valor de los activos.

EVOLUCIÓN PATRIMONIO

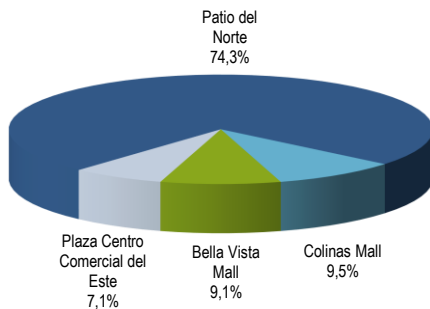
En miles de dólares



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

INGRESOS POR INMUEBLE

A mayo de 2025



Fuente: 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 Inmobiliario G-Patio 01-FU está formado por activos inmobiliarios destinados a la operación comercial y de arrendamiento, ubicados en Santo Domingo, Santiago de los Caballeros y San Pedro de Macorís.

El Fideicomiso contemplaba una emisión total equivalente a 12.438 valores de fideicomiso, completando su programa de emisión.

La gestión del Fideicomiso está a cargo de Fiduciaria Universal, SA., sociedad calificada en "AAsf" por Feller Rate, lo que indica que ésta posee un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión, con un fuerte respaldo de sus propietarios.

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., responsable de la administración, mantenimiento y gestión de los activos inmobiliarios.

Patio Capital Partners se dedica 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.

Según lo señalado por los auditores externos, los estados financieros del Fideicomiso al cierre del año 2024 representan razonablemente la situación financiera de este. En relación con el cierre del año 2023, sus activos crecieron un 8,2% producto de la revalorización de las propiedades de inversión. Por su parte, los pasivos alcanzaron US\$289 mil y correspondían fundamentalmente a depósitos por arrendamiento (corresponde a garantías de alquiler de los locales comerciales arrendados), cuentas por pagar y retenciones y acumulaciones por pagar. El beneficio neto del periodo fue de US\$2,2 millones, que representa un alza de 1,2 veces en relación con el año 2023, y se explicó fundamentalmente por revalorización de los activos inmobiliarios.

Al cierre de mayo 2025, el Fideicomiso gestionó un patrimonio de US\$15,6 millones, creciendo un 8,3% en relación con mayo 2024, explicado principalmente por la revalorización de las inversiones.

ACTIVOS QUE CONFORMAN EL FIDEICOMISO

Los activos que conforman el patrimonio del Fideicomiso son 38 locales comerciales distribuidos en 4 centros comerciales vecinales, con un total de 3.977,4 m2 alquilables:

- 28 locales comerciales, con un total de 3.104,3 m2 alquilables, del centro comercial Plaza Patio del Norte, ubicado en la calle Luis Amiama Tío (Camino Chiquito), esquina Calle Héctor García Godoy, Sector Viejo Arroyo Hondo, Santo Domingo. Al cierre de mayo 2025, el inmueble no presentaba vacancia.

Los inquilinos son Banco Santa Cruz, Asociación La Nacional, Pioneer, entre otros.

- 6 bienes inmuebles que forman 2 unidades y/o locales comerciales, con un total de 394 m2 alquilables, del centro comercial Colinas Mall, ubicado en Avenida 27 de febrero, esquina calle Las Colinas, Santiago de los Caballeros. Al cierre de mayo 2025 no presentaba vacancia.

Los inquilinos son Payless y Compañía Dominicana de Teléfono.

- 2 locales comerciales, con un total de 284,1 m2 alquilables, del centro comercial Bella Vista Mall, ubicado en Avenida Sarasota, esquina Calle Arrayanes, Ensanche Bella Vista, Santo Domingo. Al cierre de mayo 2025 no presentaba vacancia.

Los dos locales se encuentran alquilados por Banco Promerica y Seguros Universal.

- 2 locales comerciales, con un total de 195 m2 alquilables, del centro comercial Plaza Centro Comercial del Este, ubicado San Pedro de Macorís. Al cierre de mayo 2025 no presentaba vacancia.

El local comercial posee contrato de alquiler con el Banco de Reservas de la República Dominicana

La cartera inmobiliaria presenta una ocupación global del 100% y los bienes raíces que forman el patrimonio del Fideicomiso poseen contratos de alquiler vigentes de mediano y largo plazo.

Adicionalmente, los inmuebles poseen pólizas de seguro asociadas a incendio y líneas aliadas e interrupción de negocios y de responsabilidad civil básica.

AMPLIA DIVERSIFICACIÓN DE CARTERA

La diversificación de la cartera de activos inmobiliarios que conforman el Fideicomiso es amplia, tanto desde el punto de vista geográfico, como por activo e inquilino.

A nivel geográfico, los locales comerciales se encuentran distribuidos en tres ciudades de República Dominicana, Santo Domingo, Santiago de los Caballeros y San Pedro de Macorís. Si bien se podría considerar que existe una concentración en Santo Domingo, ésta se fundamenta en lo relevante que es la capital desde el punto de vista de la actividad económica y se ve mitigada debido a que los locales se encuentran en dos centros comerciales ubicados en barrios distintos.

Al cierre de mayo 2025, los inmuebles del Fideicomiso cuentan con 23 inquilinos diferentes, quienes realizan sus actividades en una gran variedad de rubros económicos, destacando los sectores de Servicios, Alimentos y Bebidas, Financiero, entre otros. Los tres mayores inquilinos representan cerca del 22,0% de los ingresos del Fideicomiso, observándose una mejora en este indicador durante el período analizado.

FUERTE RELACIÓN DEL ADMINISTRADOR CON EL FIDEICOMITENTE

El Fiduciario ha suscrito un contrato de prestación de servicios de administración de activos y representación con Patio Capital Partners S.R.L., empresa dedicada al diseño, inversión y dirección de activos inmobiliarios.

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

BUENA GENERACIÓN DE FLUJOS

Los activos que forman el Fideicomiso se encuentran generando flujos operacionales mediante los contratos de alquiler que poseen, repartiendo dividendos a los tenedores de manera trimestral.

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, el Fideicomiso ha registrado el pago de beneficios a sus tenedores por un total de US\$85,2 por valor y en 2025 (hasta el cierre de mayo) se ha repartido beneficios por un total de US\$43,4 por valor.

Por otra parte, una vez determinado el monto trimestral a ser distribuido como rendimiento a los tenedores, se realiza una retención del 5% del flujo de caja libre, con la finalidad de conservar un fondo de liquidez para mantenimiento y mejoras de los activos inmobiliarios.

NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

El Fideicomiso puede contraer deuda, siempre y cuando cuente con la autorización de la Asamblea de Tenedores y de la SIMV, por hasta un 44% del valor de los activos inmobiliarios. La finalidad de este endeudamiento es para mejoras que se deban realizar en los inmuebles que conforman el patrimonio del Fideicomiso.

Durante el período analizado, el Fideicomiso no presenta endeudamiento financiero. Al cierre de mayo 2025, el Fideicomiso exhibió pasivos por un 1,9% del patrimonio, compuesto principalmente por cuentas y documentos por pagar, y otros pasivos.

RENTABILIDAD POSITIVA

Entre mayo 2022 y mayo 2025, considerando el reparto de dividendos acumulados y ajustes en la valorización de las inversiones, el Fideicomiso exhibe una rentabilidad acumulada de 35,0%, que en términos anualizados se traduce en un 10,5%.

Los bienes raíces se valorizan al menos una vez al año y es realizada por firmas profesionales de valoración de activos.

Según la última valorización realizada por Xolver en diciembre de 2024, el valor de las propiedades inmobiliarias ascendía a US\$15,2 millones, reflejando un aumento de 8,0% en relación con lo reportado en diciembre 2023.

VENCIMIENTO DEL FIDEICOMISO

El Fideicomiso tiene un plazo de vencimiento de 15 años, contados a partir de su fecha de emisión, con término establecido para marzo de 2034. El plazo se considera apropiado para recibir los flujos de los alquileres vigentes e incorporar renovaciones y contratos a futuro.

El Prospecto de Emisión establece un período de liquidación, el cual se iniciará en el año 13 a partir de la fecha de emisión de la Emisión Única, con la finalidad de iniciar las gestiones de venta de los inmuebles y generar la liquidación del Fideicomiso dentro del plazo de 15 años establecido como vencimiento de los valores.

Adicionalmente, el Fideicomiso también podrá liquidarse de manera anticipada mediante resolución tomada por los Tenedores de Valores que representen el 90% de los valores de participación en circulación vigentes.

ANÁLISIS DE LA SOCIEDAD FIDUCIARIA

Sociedad fiduciaria con un alto nivel de estructuras para el manejo de fideicomisos

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

El Consejo de Administración está formado por siete miembros, que poseen amplia experiencia, entregando los lineamientos estratégicos de la sociedad fiduciaria, aportando en el manejo responsable, confiable y eficiente de la compañía y de los fideicomisos que se encuentren a su cargo. El Consejo de Administración cuenta con los siguientes Comités de Apoyo: Auditoría y Cumplimiento Regulatorio, de Riesgos, y Cumplimiento PLAFT. Asimismo, el Consejo decidió tercerizar las responsabilidades del Comité de Nombramientos y Remuneraciones y del Comité de Gobierno Corporativo en los Comités equivalentes creados a nivel del Consejo de Administración de Grupo Universal, S.A.

El Vicepresidente Ejecutivo es responsable de dirigir a la organización con la finalidad de asegurar la correcta operación administrativa, transmitiendo la visión organizacional y el cumplimiento de la estrategia definida por el Consejo de Administración. Además, debe garantizar una efectiva gestión a todas las actividades de la Fiduciaria y definir las políticas generales de la Sociedad.

El Comité Fiduciario es el órgano encargado de analizar y aprobar las propuestas de negocios fiduciarios presentadas por el área de negocios, definiendo tarifas, costos, clasificación, etc.

La Gerencia de Estructuración de Inversión Pública y Privada es responsable de realizar la estructuración del plan de negocios para plataformas de inversión privadas o en el Mercado de Valores a través de cualquier tipo de Fideicomiso, debiendo supervisar y administrar la gestión de dichos fideicomisos.

La Dirección Administrativa y Operaciones planifica, organiza, coordina, dirige y controla todas las estrategias, planes y programas relativos a los fideicomisos, asegurando que las actividades del proceso de aplicación, administración y seguimiento de recursos de los fideicomisos estén conformes con las leyes aplicables y de acuerdo con lo establecido en los contratos.

La Gerencia de Gestión y las respectivas subgerencias son responsables de garantizar la correcta gestión de los fideicomisos a su cargo. Además, debe velar por la correcta ejecución de las gestiones administrativas mediante el seguimiento a las obligaciones generadas en las instrucciones impartidas por los clientes y siguiendo el cumplimiento de las obligaciones y derechos descritos en las normas y en cada contrato.

El Subgerente Financiero apoya en la gestión administrativa y financiera de la Fiduciaria. Además, debe garantizar una adecuada ejecución presupuestal en las distintas dependencias de la Sociedad y analizar distintos indicadores que permitan contribuir a la toma de decisiones que tiendan al logro de objetivos de rentabilidad.

El Director de Negocios asegura la definición e implementación de estrategias de desarrollo de los productos y carteras asignadas a Fiduciaria Universal, realizando la detección de las necesidades de los clientes, aliados y referidos de negocios, coordinando el establecimiento de planes de acción que garanticen el incremento de la cartera y realizando una efectiva gestión de seguimiento. Del Director de Negocios depende la Gerencia de Negocios que lleva a cabo estas tareas.

Servicios de Tecnología es responsable de brindar soporte tecnológico a la Fiduciaria para un mejor funcionamiento de los sistemas e infraestructuras de telecomunicaciones, software y hardware de operaciones y administrativos, almacenamiento y *backup* de información. Debe garantizar la continuidad del negocio y la integridad, confidencialidad y seguridad de los datos.

El Departamento Legal y Cumplimiento es responsable de dirigir la formalización de los negocios con estricto apego a la legislación aplicable, así como a las políticas de la Sociedad Fiduciaria y a los requerimientos y necesidades de los clientes.

El Oficial de Cumplimiento planifica, monitorea y supervisa el programa de cumplimiento de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo con la finalidad de mitigar los riesgos de vinculación de clientes o terceros relacionados a dichos delitos. Además, debe implementar las iniciativas y tareas que se establezcan para el desarrollo de un marco de control eficaz para evitar que los productos de la Fiduciaria sean utilizados para el lavado de activos y financiamiento del terrorismo.

Servicios de Recursos Humanos es responsable de los procesos de selección y contratación del personal, capacitaciones, pago de remuneraciones y todas las obligaciones contractuales y legales con los colaboradores. Además, vela por el bienestar organizacional, así como la comunicación interna.

La Dirección de Contabilidad de Fideicomisos es responsable de garantizar que los procesos contables y financieros de los fideicomisos administrados por Fiduciaria Universal se lleven a cabo de conformidad con las leyes y normas aplicables, y de acuerdo con lo establecido con los contratos de los fideicomisos, sus órganos de decisión y las políticas de la Sociedad Fiduciaria. Opera de manera independiente a los temas de contabilidad de la Fiduciaria, pues esta unidad es exclusiva para los negocios administrados.

El Gerente de Contabilidad es responsable de garantizar la confiabilidad de los informes contables de la Fiduciaria, mediante el control y verificación del registro de transacciones. Garantizar el correcto cálculo y pago de los impuestos para minimizar los riesgos fiscales de la institución. Además, garantizar que los informes regulatorios reflejen la situación financiera real de la empresa, a través del efectivo cumplimiento de las normas establecidas por la SIMV, normas de contabilidad (NIIF) y por las políticas y procedimientos establecidos en la institución.

Los ejecutivos principales de la sociedad fiduciaria son profesionales experimentados, con amplio conocimiento del mercado financiero y de gestión fiduciaria.

Durante 2024 y 2025, mediante hechos relevantes, la Fiduciaria comunicó la designación de un nuevo Oficial de Cumplimiento Suplente y cambios en la composición del Comité de Riesgos, Comité de Cumplimiento PLAFT, y Comité de Auditoría y Cumplimiento Regulatorio.

Adicionalmente, de acuerdo con lo señalado por la Fiduciaria, se han realizado cambios internos en distintas áreas que le ha permitido robustecer su gestión operativa.

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, Grupo Universal abraza proyectos y alianzas que generan un impacto positivo en temas como reducción de huella de carbono, conservación de fuentes acuíferas y protección de la biodiversidad, así como también apoya a instituciones que trabajan en el área de salud, cultura y deportes. Entre las alianzas estratégicas están Misión Rescate Lista Roja, Sanar una Nación, Creando Sueños Olímpicos (CRESO), Fondo Agua de Santos Domingo y Fondo de Agua del Yaque del Norte.

SISTEMAS DE CONTROL

La sociedad fiduciaria posee diversos manuales de procedimientos y operación, necesarios para el control de los fideicomisos a gestionar. Dentro de los manuales y políticas más relevantes de la Fiduciaria se encuentran:

- Manual de Organización y Funciones
- Manual de Políticas y Gestión de Riesgos
- Manual de Políticas Generales, Procedimientos y Control Interno
- Manual Administrativo y Operaciones
- Manual para la Prevención y Control del Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva
- Política de Manejo de Partes Vinculadas y Conflictos de Interés
- Políticas Normas Internas de Conducta y Ética
- Código de Ética y Buena Conducta para la prevención del Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo
- Política de Proceso de Pago de Fideicomisos
- Política de Proceso de Pago en Contingencia

Actualmente la Fiduciaria se encuentra en proceso de aprobación interna del Manual de Organización y Funciones y las Políticas de Manejo de Partes Vinculadas y Conflictos de Interés.

El control de las operaciones de la sociedad fiduciaria está sustentado en sus Comité de Riesgo y Cumplimiento, el cual apoya las gestiones del Oficial de Cumplimiento del Grupo. Fiduciaria Universal, al ser filial del Grupo Universal, está sometida a auditorías internas y externas completas de sus procedimientos, monitoreo de control interno y riesgos, de gestión contable, del seguimiento de cuenta, entre otros.

Además, cuentan con el soporte de una plataforma tecnológica que respalda la operatividad del negocio y un sistema, Gestor, que incluye módulos con capacidad para registrar pagos y cobros, manejo de cuentas bancarias, estados financieros, la gestión de tesorería de los fideicomisos, administración de bienes inmuebles, etc.

En los últimos períodos, la Fiduciaria no ha recibido sanciones o amonestaciones por incumplimientos.

VALORIZACIÓN DE INVERSIONES

La valorización de las inversiones de los fideicomisos administrados se realiza de acuerdo con la normativa vigente entregada por la Superintendencia de Valores de República Dominicana. El proceso de valorización está estipulado en cada acto constitutivo y prospecto de los fideicomisos, reflejando de la mejor forma el valor de los activos.

La valorización de las inversiones del Fideicomiso es realizada a través del método de flujos futuros descontados al valor presente, en concordancia a la normativa vigente (R-CNV-2014-17-MV) entregada por la Superintendencia del Mercado de Valores de República Dominicana.

POLÍTICAS SOBRE CONFLICTOS DE INTERÉS

A través del Comité Fiduciario y del Comité de Riesgos y Cumplimiento, siguiendo las recomendaciones del Consejo de Directores, Fiduciaria Universal gestiona y realiza los controles necesarios para evitar y manejar eventuales conflictos de interés. A través de sus estructuras y de sus políticas internas de ética, Fiduciaria Universal controla la toma de decisiones y procesos de estructuración y administración de negocios fiduciarios, de tal manera que no surjan conflictos de interés dentro del personal de la sociedad, ni con entidades pertenecientes a un mismo grupo.

Los controles se establecen siguiendo las estipulaciones que regulan potenciales conflictos de interés, contenidas en la Ley 249-17. Estas recomendaciones se aplican tanto para la administración de fideicomisos de oferta pública de valores, como para todos los demás tipos de fideicomiso.

De acuerdo con lo indicado en la norma, los controles internos deben considerar la prevención de eventuales conflictos de interés y usos indebidos de información privilegiada, así como la administración y registros de los activos, tanto de propiedad del fiduciario como de los fideicomisos que se encuentren bajo su administración.

En opinión de Feller Rate, el marco legal y las normas Internas de la Fiduciaria implican una adecuada guía y establecen controles suficientes para evitar y mitigar los eventuales conflictos de interés que pueden surgir respecto de la gestión de fideicomisos y las personas relacionadas.

PROPIEDAD

| Grupo controlador con experiencia en el sector financiero y asegurador

Fiduciaria Universal, S.A. fue constituida en septiembre de 2012, con el objetivo de impulsar los negocios fiduciarios en el país. La compañía es una subsidiaria de Grupo Universal, quien posee el 99,99% de su capital accionario.

De acuerdo con los estados financieros auditados, al cierre de diciembre 2024 la Fiduciaria tuvo un incremento de sus ingresos operacionales de un 20,0% respecto al cierre de 2023, situándose en RD\$180 millones, explicado por un aumento en el volumen de comisiones por administración de fideicomisos. Por otra parte, los gastos operacionales aumentaron un 6,1%, dado el fortalecimiento de su estructura organizacional, obteniendo resultados operacionales por RD\$32 millones, superior a los RD\$11 millones obtenidos en 2023. Adicionalmente, se observa un aumento en los ingresos financieros netos para el mismo período, asociado principalmente a mayores ingresos provenientes de inversiones en instrumentos financieros y ganancias por tipo de cambio. Con todo, la utilidad en 2024 se situó en RD\$31 millones, superior a la utilidad de RD\$19 millones obtenida en 2023.

Por otra parte, de acuerdo con los estados financieros interinos, al cierre de mayo 2025 la Fiduciaria tuvo un crecimiento de sus ingresos operacionales de 13,4% respecto a igual período de 2024, situándose en RD\$79 millones, lo cual se explica por un aumento en el volumen de comisiones fiduciarias. Por otra parte, los gastos operacionales aumentaron un 6,4%, situándose en RD\$65 millones, explicado principalmente por mayores gastos

de personal. Adicionalmente, se observa una disminución en los ingresos financieros netos, registrando pérdidas al cierre de mayo 2025. Con todo, la utilidad del período en 2025 se situó en RD\$8,9 millones, un 15,7% inferior a la utilidad de RD\$10,6 millones obtenida hasta mayo de 2024.

El patrimonio de la Fiduciaria asciende a RD\$190 millones al cierre de mayo 2025.

AMPLIA TRAYECTORIA DEL GRUPO CONTROLADOR

Grupo Universal S.A. es un holding con más de 60 años de experiencia en el mercado asegurador y financiero dominicano.

Con el objetivo incrementar su participación en el mercado dominicano, a partir de enero de 2013, se formó la sociedad holding Grupo Universal, S.A., con la intención de que fuese la propietaria de las empresas que conforman el Grupo.

La principal inversión del Grupo Universal es Seguros Universal, S.A. la mayor compañía de seguros del mercado de República Dominicana, con RD\$27.769 millones en primas netas cobradas, equivalente a un 20,5% del mercado al cierre de diciembre 2024.

Las otras empresas del Grupo corresponden a ARS Universal, S.A., Unit, S.A., Asistencia Universal S.A., Administraciones Universal, Suplidora Propartes, S.A., Autonovo y Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A. Esta última posee una calificación de riesgo "AAaf" asignada por Feller Rate, indicando que posee un alto nivel de estructuras y políticas, con un fuerte respaldo de sus propietarios.

IMPORTANCIA ESTRATÉGICA DE LA GESTIÓN DE FIDEICOMISOS

Al cierre de mayo 2025 Fiduciaria Universal gestionó 220 fideicomisos con cerca de RD\$69.078 millones en activos bajo administración, convirtiéndose en una filial relevante para la estrategia del Grupo Universal.

Del total de activos bajo administración, un 56,8% correspondía a fideicomisos inmobiliarios (residencial, viviendas de bajo costo, locales comerciales e industrial), un 23,5% a fideicomisos de oferta pública de valores y un 18,5% a fideicomisos de administración. El porcentaje restante correspondía a fideicomisos de planificación sucesoral, garantía y filantrópicos.

Actualmente Fiduciaria Universal gestiona tres fideicomisos de oferta pública:

- Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01-FU, calificado en "A+fo" por Feller Rate, está conformado por 38 locales comerciales repartidos en 4 centros comerciales vecinales, ubicados en Santo Domingo, Santiago de los Caballeros y San Pedro de Macorís. Al cierre de mayo 2025, el patrimonio se situó en US\$15,6 millones.
- Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Accionario Rica 03-FU, calificado en "AA-fo" por Feller Rate, está formado por acciones comunes dentro del capital social de Pasteurizadora Rica, S.A. La entidad es una empresa dedicada principalmente a la elaboración y comercialización de productos lácteos y jugos en la República Dominicana, siendo las líneas de productos de Leches; Jugos, Bebidas y Concentrados; y Meriendas Escolares, las de mayor importancia relativa dentro de los ingresos consolidados. Al cierre de mayo 2025, el patrimonio del Fideicomiso se situó en RD\$12.819 millones.
- Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variable Hábitat Center 04-FU, calificado en "Afo" por Feller Rate, está conformado por 19 locales comerciales alquilables ubicados en un edificio corporativo de doce niveles,

denominado Torre Corporativa Parque Hábitat, situado en Santo Domingo. Al cierre de mayo 2025, el patrimonio se situó en US\$40 millones.

Adicionalmente, la Fiduciaria mantiene registrado ante la Superintendencia del Mercado de Valores, sin inicio de operaciones, el Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Fija Acrópolis 02-FU.

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

ESTADOS FINANCIEROS

Cifras en miles de dólares

	Dic-22	Dic-23	Dic-24	May-25
Efectivo y Equivalente	35	281	316	217
Inversiones	14.396	14.380	15.531	15.590
Otros Activos	86	82	107	107
Total Activos	14.516	14.743	15.955	15.914
Pasivos Financieros	-	-	-	-
Otros Pasivos	280	262	289	296
Total Pasivos	280	262	289	296
Patrimonio	14.236	14.481	15.666	15.618
Ingresos*	1.641	1.540	2.802	721**
Gastos	555	535	557	229**
Utilidad (pérdida) Neta	1.086	1.005	2.245	492
Endeudamiento Global***	2,0%	1,8%	1,8%	1,9%
Endeudamiento Financiero***	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Inversiones sobre activos	99,2%	97,5%	97,3%	98,0%
Utilidad sobre inversiones****	7,6%	7,0%	15,0%	7,6%
Utilidad sobre Ingresos	66,2%	65,3%	80,1%	68,3%

Fuente: Información financiera elaborada por Feller Rate en base a información provista por la Fiduciaria. EEFF auditados al cierre de diciembre 2022, 2023 y 2024, y EEFF interinos al cierre de mayo 2025.

*Ingresos incorpora "Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión" e "Ingresos financieros, netos".

**Partidas de Ingresos y Gastos al cierre de mayo 2025 se presentan en términos brutos.

***Endeudamiento medido sobre patrimonio.

****Utilidad 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 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:

- Ignacio Carrasco – 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.