

10 de febrero del 2021
Santo Domingo, D.N.

Señor
Gabriel Castro
Superintendente del Mercado de Valores
Superintendencia del Mercado de Valores (SIMV)
Ciudad.-

Asunto: Informe Trimestral Representante de Tenedores de Valores del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01 - FU SIVFOP-005, a diciembre 2020 por Salas, Piantini & Asociados.

Estimados señores,

En cumplimiento con el artículo 12, numeral 1), literal m) de la Norma que establece la disposiciones sobre información privilegiada, hechos relevantes y manipulación de mercado, R-CNV-2015-33-MV, quien suscribe, **Roberto Millán Pérez**, de nacionalidad colombiana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad No. 402-2647080-1, en calidad de Vicepresidente Ejecutivo de la sociedad **Fiduciaria Universal, S.A.**, constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, provista del Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) Núm. 1-30-95165-9 y en el Registro del Mercado de Valores bajo el Núm. SIVSF-004, con domicilio y asiento social ubicado en la Avenida Winston Churchill esquina Andrés Julio Aybar, Piso Nueve, Citi Tower, de la Ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, por este medio hacemos de su conocimiento el Informe Trimestral del período octubre-diciembre 2020 del Representante de Tenedores de Valores del Fideicomiso.

Adjunto a la presente misiva remitimos copia del referido informe.

Muy Atentamente,

Roberto Millán Pérez
Gestor Fiduciario
Vicepresidente Ejecutivo
Fiduciaria Universal, S. A.

INFORME TRIMESTRAL

Período: octubre - diciembre 2020



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

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

Fiduciaria Universal, S.A.

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.....	5
b) Valor actualizado de las tasaciones o valorizaciones de los bienes muebles e inmuebles que conforman el patrimonio autónomo o separado.....	5
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.	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.	8
j) Cumplimiento de la sociedad fiduciaria en cuanto a la remisión de información periódica del patrimonio autónomo o separado a la Superintendencia.....	8
k) Cumplimiento del procedimiento de redención anticipada por parte del emisor, en los casos que aplique.....	10
l) Cualquier actividad o situación del patrimonio autónomo o separado y de la sociedad fiduciaria ya sea interna o externa que pudiera entorpecer el funcionamiento normal del mismo (laboral, administrativo, causas de fuerza mayor etc.).....	10
m) Hechos o circunstancias que puedan afectar a su criterio el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la ejecución del patrimonio autónomo o separado.	10
n) Hallazgos detectados en el informe de rendición de cuenta del fideicomiso de oferta pública, en la revisión de los libros contables y demás informes o documentos relacionados al patrimonio autónomo o separado.....	10
o) Comportamiento y situación jurídica de los activos subyacentes y el pago de los valores, escenarios y proyecciones del comportamiento y valoración del activo subyacente y del patrimonio separado.....	10
p) Incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad titularizadora o fiduciaria, en relación al patrimonio autónomo o separado.....	11
q) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el patrimonio autónomo o separado...	11
r) Modificaciones al Contrato de emisión y prospecto de emisión.	11

SIVFOP-005 Informe diciembre 2020 Fideicomiso G-Patio 01-FU, 05 de febrero del 2021

- 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

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 2020 se realizó el Informe Valoración, cumpliendo así con el Reglamento del Fideicomiso.

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.

Pudimos constatar que tienen póliza de incendio y líneas aliadas con Seguros Universal, incluyendo Motín, Huelga y Daños Maliciosos; Terremoto, Maremoto, Tsunami, Huracán, Ciclón, Tornado, Manga de Viento, Tempestad, Inundación y/o Ras de Mar; con un monto asegurado de US\$6,120,515.00, y también incluye Interrupción de negocios por un monto de US\$1,303,419.00; Para un total asegurado **US\$7,423,934.00**, hasta **31 de Diciembre del 2020**. Pudimos constatar que tienen póliza de responsabilidad civil básica y civil exceso con vigencia **31 de Diciembre del 2020** con Seguros Universal y montos asegurados de **US\$22,728.00** y **US\$114,772.00** respectivamente.

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.

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.

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 **Emision 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.

Ver Anexo Calificación.

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 diciembre 2020.**

- 2) Estado de Resultados, presentado de forma acumulada y comparativa con el periodo del año anterior. **Enviado a diciembre 2020.**
- 3) Balance de comprobación detallado (saldo inicial, debito, crédito y saldo final.) **Enviado a diciembre 2020.**

Trimestral

- 1) Estado de situación financiera, presentado de forma acumulada y comparativa. **Enviado a diciembre 2020.**
- 2) Estado de Resultados, presentado de forma acumulada y comparativa. **Enviado a diciembre 2020.**
- 3) Estado de Flujo de Efectivo, presentado de forma acumulada y comparativa. **Enviado a diciembre 2020.**
- 4) Estado de Cambio en el Patrimonio acumulado del periodo actual
Informe de calificación de Riesgo (actualización del informe).
Enviado a diciembre 2020.

Semestral

- Informe de rendición de cuentas. **Enviado a diciembre 2020.**

Anual

- Estados Financieros auditados del Fideicomisos de Oferta Pública, conjuntamente con el Acta del Consejo de Administración de la **Sociedad Fiduciaria** que aprueba dichos estados. **Enviado Dic. 2019.**
- Carta de Gerencia, emitida por los auditores externos. **Enviado Dic. 2019.**
- 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 Dic. 2019.**

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.).

Debido a la Pandemia mundial COVID-19, la fiduciaria creó un plan de contingencia para preservar la salud de sus empleados y clientes.

Sin embargo, las medidas adoptadas bajo esta circunstancia no han sido obstáculo para continuar con las operaciones del fideicomiso.

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.

Luego de revisar el informe de rendición de cuentas (**equivalente a Informe Comité de Auditoría**) del período **octubre - diciembre 2020** no vimos hallazgos que pudieran poner en riesgo 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.

Durante este trimestre no se ha realizado ningún cambio importante en la estructura administrativa del fideicomiso, que pudiera poner en riesgo sus operaciones normales.

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 del mismo.

SALAS PIANTINI & ASOCIADOS
Representante de Tenedores

	Oct. 2020	Ene. 2021
Valores de	A+fo (N)	A+fo (N)
Fideicomiso		

* Detalle de clasificaciones en Anexo.

INDICADORES FINANCIEROS

	Dic-19	Nov-20
Activos administrados (US\$)	12.534.078,00	12.521.663,87
Patrimonio (US\$)	12.227.961,91	12.206.289,77
Valor nominal cuota (US\$)	983,113194	981,370781
Rentabilidad acumulada Valor Fideicomiso*	2,2%**	4,7%
Dividendos (US\$)***	334.933,31	580.539,38
N° de V. Fideicomiso	12.438	12.438

* Rentabilidad acumulada a la fecha de cierre de los EEFF en relación al cierre del año anterior.

** Rentabilidad acumulada desde la fecha de colocación de los primeros valores del Fideicomiso (13-03-2019).

*** Acumulados en el año.

FUNDAMENTOS

El Fideicomiso de Oferta Pública Inmobiliario G-Patio 01-FU (Fideicomiso Patio) está formado por bienes raíces destinados a alquiler comercial, ubicados en Santo Domingo, Santiago de los Caballeros y San Pedro de Macoris.

La calificación "A+fo (N)" asignada al Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01-FU (Fideicomiso G-Patio) responde a 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. Ello, unido a una cartera de activos con adecuada diversificación, alta madurez e inquilinos de buena calidad, permite sustentar la calificación asignada. En contrapartida, la calificación incorpora el riesgo inherente del negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos, y el impacto económico por Covid-19 en desarrollo.

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

La gestión del Fideicomiso está a cargo de Fiduciaria Universal, sociedad calificada en "A+sf" por Feller Rate. Ésta posee un buen nivel de estructuras y políticas para su gestión. Dada la propagación del Covid-19, la fiduciaria ha implementado un plan de contingencia para proteger al personal y mantener sus operaciones.

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 Diez Cabral.

La administración de los bienes del Fideicomiso recae en Patio Capital Partners S.R.L.

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.

Los activos que conforman el patrimonio del Fideicomiso son 37 bienes inmuebles repartidos en 4 centros comerciales vecinales, con un total de 4.052,6 m2 alquilables.

La diversificación de la cartera de activos inmobiliarios que conforman el Fideicomiso es adecuada, 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 Macoris. Al cierre de noviembre 2020, los inmuebles del Fideicomiso cuentan con 22 inquilinos diferentes, quienes realizan sus actividades en una gran variedad de rubros económicos, con una relevante diversificación. Los tres mayores inquilinos representan cerca del 34,0% de los ingresos del Fideicomiso.

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. Desde el inicio, el Fideicomiso ha repartido dividendos por un monto total de US\$915.472,69.

El Fideicomiso no presenta endeudamiento financiero. Al cierre de noviembre 2020, exhibió pasivos por un 2,6% del patrimonio, compuesto principalmente por cuentas y documentos por pagar, y otros pasivos.

Considerando el reparto de dividendos acumulados y ajustes en la valorización de las inversiones, la rentabilidad acumulada desde el inicio hasta el cierre de noviembre 2020 alcanza un 6,9%, que en términos anualizados se traduce en un 3,9%.

La duración del Fideicomiso es de 15 años a partir de la primera colocación, por lo que el plazo de vencimiento está establecido para marzo de 2034.

Analista: Ignacio Carrasco
ignacio.carrasco@feller-rate.com
Esteban Peñailillo
esteban.penailillo@feller-rate.com

FACTORES SUBYACENTES A LA CLASIFICACIÓN

FORTALEZAS

- Adecuada 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 y moderada vacancia histórica.
- 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, altamente sensible a los ciclos económicos.
- Deterioro económico por Covid-19 impacta negativamente retornos y amplia volatilidad de activos.

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 (Fideicomiso Patio) está formado por bienes raíces destinados a alquiler comercial, ubicados en Santo Domingo, Santiago de los Caballeros y San Pedro de Macorís.

La gestión del Fideicomiso está a cargo de Fiduciaria Universal, SA., sociedad calificada en "A+sf" por Feller Rate, lo que indica que ésta posee un buen 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., 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.

ACTIVOS QUE CONFORMAN EL FIDEICOMISO

Los activos que conforman el patrimonio del Fideicomiso son 37 bienes inmuebles repartidos en 4 centros comerciales vecinales, con un total de 4.052,6 m2 alquilables:

- 27 locales comerciales, con un total de 3.179,5 m2 alquilables, del centro comercial 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 noviembre 2020, el inmueble mantiene un nivel de ocupación del 89,4%.

Los inquilinos son Academia Europea, Asociación La Nacional, Banco Santa Cruz, Pioneer, entre otras.

- 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 noviembre 2020 no presentaba vacancia.

Los inquilinos son Payless y Claro.

- 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 noviembre 2020 no presentaba vacancia.

Los dos locales se encuentran alquilados por Banco Múltiple BHD León y Seguros Universal.

- 2 locales comerciales, con un total de 195 m² alquilables, del centro comercial Plaza Centro Nacional del Este, ubicado San Pedro de Macorís. Al cierre de noviembre 2020 no presentaba vacancia.

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

ADECUADA DIVERSIFICACIÓN DE CARTERA

La diversificación de la cartera de activos inmobiliarios que conforman el Fideicomiso es adecuada, 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 noviembre 2020, los inmuebles del Fideicomiso cuentan con 22 inquilinos diferentes, quienes realizan sus actividades en una gran variedad de rubros económicos, con una relevante diversificación. Los tres mayores inquilinos representan cerca del 34,0% de los ingresos del Fideicomiso.

Dada la situación actual producto de la pandemia del Covid-19, se observan algunas flexibilidades en los contratos, otorgándose prórroga de pagos y descuentos a aquellos inquilinos que presentan dificultad con la generación de ingresos, con el objetivo de mantener la ocupación en los inmuebles.

ACTIVOS MADUROS

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.

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 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. Desde el inicio, el Fideicomiso ha repartido dividendos por un monto total de US\$1.180.471,52.

Por otra parte, el Fideicomiso puede contraer deuda, siempre y cuando cuente con la autorización de la Asamblea de Tenedores, de la SIMV y hasta por un 44% de su patrimonio.

El Fideicomiso no presenta endeudamiento financiero. Al cierre de noviembre 2020, el Fideicomiso exhibió pasivos por un 2,6% del patrimonio, compuesto principalmente por cuentas y documentos por pagar, y otros pasivos.

VALORIZACIÓN CARTERA DE INVERSIONES

La valorización de las inversiones de los fideicomisos administrados 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.

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

A diciembre 2020, el valor presente de los flujos de efectivo libre proyectados para los contratos de alquiler de las propiedades inmobiliarias ascendía a US\$12.974.638, reflejando una variación del 8,0% en relación a lo reportado en 2019. Esta alza se explica fundamentalmente por una menor tasa de descuento utilizada por el tasador, producto de variaciones en las variables económicas que constituyen el cálculo de dicha tasa.

RENTABILIDAD POSITIVA

Considerando el reparto de dividendos acumulados y ajustes en la valorización de las inversiones, la rentabilidad acumulada desde el inicio hasta el cierre de noviembre 2020 alcanza un 6,9%, que en términos anualizados se traduce en un 3,9%.

DURACIÓN DEL FIDEICOMISO ES CONSISTENTE CON SU CARTERA DE ACTIVOS

La duración del Fideicomiso es de 15 años a partir de la primera colocación, por lo que el plazo de vencimiento está establecido para marzo de 2034.

En el Prospecto de Emisión se determinó un período de liquidación, el cual entrará en efecto al comienzo del año 13, tiempo apropiado para recibir los flujos de los alquileres vigentes e incorporar renovaciones y contratos a futuro. 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 2,2 años.

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

ANÁLISIS DE LA SOCIEDAD FIDUCIARIA

La sociedad fiduciaria cuenta con un buen 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 cinco miembros, que poseen amplia experiencia y destacada trayectoria en el sector empresarial, 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.

La Vicepresidencia Ejecutiva es responsable de dirigir a la organización bajo las directrices estratégicas planteadas por el Consejo de Administración y su Presidencia. El Vicepresidente Ejecutivo es el encargado de la conducción y dirección de los fideicomisos bajo administración, asumiendo responsabilidad por los actos, contratos y operaciones que se relacionen con los referidos fideicomisos.

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 Dirección Administrativa y Operativa tiene bajo su cargo la administración de los fideicomisos y el cumplimiento de las obligaciones y gestiones adquiridas por la sociedad frente a sus clientes. Entre otras tareas, debe monitorear el cumplimiento de las cláusulas establecidas en los contratos, controla y dirige las actividades de administración, inversión, contabilidad y registro de operaciones, además de coordinar el proceso de pagos generados por cada contrato de fideicomiso como el control de ingresos y egresos de los patrimonios fideicomitidos. Para realizar estas tareas tiene a su cargo la Gerencia de Operaciones, subgerencia financiera, subgerencia administrativa, además del apoyo administrativo de recepcionistas, archivistas y mensajeros.

La Dirección de Negocios tiene como función la implementación de estrategias de negocios de productos y carteras, detectando necesidades de clientes. Además, debe elaborar e implementar planes de acción, con la finalidad de incrementar los negocios de la fiduciaria. Del Director de Negocios depende la Gerencia de Negocios que lleva a cabo estas tareas.

La Gerencia de Estructuración de Inversión Pública y Privada es la encargada de acompañar la gestión de reestructuración de fideicomisos de oferta pública y fideicomisos de administración privados con énfasis de inversión, en cumplimiento de las regulaciones vigentes para el Mercado de Valores y del Fideicomiso.

La Dirección de Contabilidad debe garantizar la confiabilidad de las informaciones contables de la fiduciaria, mediante el control y verificación del registro de transacciones. También es responsable del correcto cálculo y pago de las obligaciones impositivas, así como también que las corridas de pago administrativos y de toda índole sean correctos y oportunos.

El Departamento Legal y Cumplimiento es el encargado de dirigir la gestión legal de la Fiduciaria Universal, asegurando la formalización de negocios con estricto apego a la legislación aplicable. Da soporte en el cumplimiento y alcance de las obligaciones legales y contractuales adquiridas por Fiduciaria Universal, además de dar asesoría permanente en la estructuración, operación y liquidación de fideicomisos. También dirige el proceso

de ejecución de una garantía y coordina las acciones relacionadas con la extinción de los fideicomisos. De esta área depende el Oficial de Cumplimiento, quien planifica, monitorea y supervisa el programa de cumplimiento de prevención de 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.

Servicios de tecnología es el área responsable del soporte tecnológico, tanto de 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.

En los últimos años, producto del crecimiento en el número de fideicomisos y los activos gestionados, la administración ha debido fortalecer algunas de sus áreas operativas y de control con nuevos funcionarios.

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

Fiduciaria Universal, ante la pandemia global del Virus Covid-19, ha tomado medidas extraordinarias acordes a las recomendaciones de la autoridad. De esta forma se encuentran cerradas sus oficinas, manteniendo sus áreas trabajando de forma remota bajo un plan de contingencia interno para sus colaboradores que garantiza la continuidad de operaciones y el resguardo de la información. Sus clientes son atendidos exclusivamente por medios electrónicos.

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 Administrativo y Operaciones
- Manual Administración de Riesgo Fiduciaria Universal
- Manual de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento al Terrorismo
- Manual Manejo Conflictos de Interés
- Código de Ética y Conducta para la PLAFT
- Política de Proceso de Pago de Fideicomisos
- Política de Proceso de Pago en Contingencia
- Política de Manejo Fideicomisos Desarrollo Inmobiliario
- Política de Cierres Contable de Fideicomiso de Inversión Inmobiliaria
- Políticas Comité de Riesgos y Cumplimiento Fiduciaria Universal

El control de las operaciones de la sociedad fiduciaria está sustentado en sus comités, especialmente en el 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 diciembre de 2018, la Superintendencia del Mercado de Valores publicó el Reglamento que regula la prevención del lavado de activos, financiamiento del terrorismo y de la proliferación de armas de destrucción masiva en el mercado de valores dominicano y en abril de 2019 el reglamento de Gobierno Corporativo. Ello ha continuado fortaleciendo la industria de fideicomisos, implicando cambios internos organizacionales y de manuales en algunos casos.

VALORIZACIÓN DE INVERSIONES

La valorización de las inversiones de los fideicomisos administrados se realiza de acuerdo a 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.

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 a 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 octubre de 2012, con el objetivo de impulsar los negocios fiduciarios en el país.

La Fiduciaria ha incrementado sostenidamente su nivel de negocios, y con ello sus ingresos por comisiones, alcanzando un alza de ingresos de 55,7% en 2019, en tanto que sus gastos se incrementaron un 32,6%, alcanzando un beneficio operacional de RD\$4,7 millones. Luego de gastos financieros e impuestos, la Fiduciaria alcanzó una utilidad final de RD1,1 millones.

Por otra parte, los accionistas han realizado aumentos de capital, apoyando negocios fiduciarios de mayor relevancia, totalizando los RD\$20,9 millones durante 2017, RD\$12,1 en 2018 y RD\$30 millones en 2019. Al cierre de diciembre de 2020 Fiduciaria Universal cumplía con las exigencias de solvencia regulatoria.

AMPLIA TRAYECTORIA DE SU GRUPO CONTROLADOR

La sociedad fiduciaria es una filial del Grupo Universal S.A., holding con más de 55 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 una participación de mercado cercana al 22,7% a diciembre de 2019.

Las otras empresas del grupo corresponden a ARS Universal, S.A., Suplidora Propartes, S.A., Universal Asistencia, S.A., Autonovo Servicios Autorizados, S.R.L., UNIT, S.A. y Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A. Esta última posee una calificación de riesgo "Aaf" asignada por Feller Rate, la que implica que posee un buen nivel de estructuras y políticas, con un fuerte respaldo de sus propietarios.

IMPORTANCIA ESTRATÉGICA DE LA GESTIÓN DE FIDEICOMISOS

Fiduciaria Universal gestiona 167 fideicomisos, con cerca de RD\$21 mil millones bajo administración, convirtiéndose en una filial relevante para la estrategia del Grupo Universal. Respecto al total de fiduciarias en operación, Fiduciaria Universal mantiene una participación de 18%, situándose en la segunda posición.

	Oct-19	Ene-20	Abr-20	Jul-20	Oct-20	Ene-21
Valores de Fideicomiso	A+fo (N)					

— 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.

Las clasificaciones de riesgo de Feller Rate no constituyen, 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 remitida a la Superintendencia del Mercado de Valores y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la clasificadora la verificación de la autenticidad de la misma.

La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables. Sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate 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. Las clasificaciones de Feller Rate son una apreciación de la solvencia de la empresa y de los títulos que ella emite, considerando la capacidad que ésta tiene para cumplir con sus obligaciones en los términos y plazos pactados.