

21 de Abril del 2020
Santo Domingo, D.N.

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

Asunto: Calificación de Riesgo, A+fo (N) perspectivas estables al Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01 - FU SIVFOP-005, a Marzo 2020 por Feller Rate

Estimados señores,

En cumplimiento con el artículo 12, numeral 1), literal a) 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 del Informe Trimestral de la Calificadora de Riesgo.

Adjunto a la presente misiva remitimos copia de la referida calificación

Muy Atentamente,



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





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

* Detalle de calificaciones en Anexo.

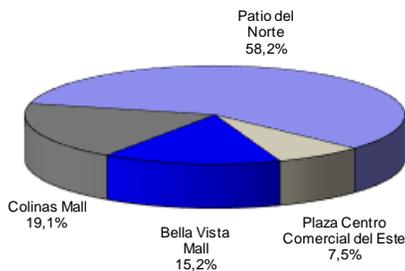
Indicadores financieros	Dic.19	Feb.20
	Activos administrados (US\$)	12.534.078,00
Patrimonio (US\$)	12.227.961,91	12.186.358,65
Valor Nominal (US\$)	983,113194	979,768343
Rentabilidad Acumulada Valor Fideicomiso *	2,2%**	1,3%
N° de V. Fideicomiso	12.438	12.438

*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).

Ingresos por Inmueble

A febrero de 2020



Fundamentos

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 nuevo, con menos de 36 meses de funcionamiento.

— CARACTERÍSTICAS DEL FIDEICOMISO

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 Díez Cabral. La administración de los bienes del fideicomiso recaerá 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 DEL FIDEICOMISO

El Fideicomiso está formado por 37 inmuebles, repartidos en 4 centros comerciales. Su principal activo tiene cerca de 7 años de antigüedad, en tanto que los otros 3 tienen una media de 21 años de historia. La diversificación de ingresos por inquilino es adecuada, en donde los tres mayores inquilinos representan cerca del 28,4% de los ingresos del Fideicomiso. Actualmente Patio del Norte mantiene una ocupación de 94,3%, mientras que el resto de los inmuebles no presentan vacancia.

— ALTA LIQUIDEZ DE CARTERA

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\$531.920,23.

— NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

El Fideicomiso no presenta endeudamiento financiero. Al cierre de febrero 2020, el Fideicomiso exhibió pasivos por un 2,4% del patrimonio, compuesto principalmente por cuentas y documentos por pagar, y otros pasivos.

— RENTABILIDAD POSITIVA

Considerando el reparto de dividendos acumulados y ajustes en el valor de inmuebles según sus tasaciones, la rentabilidad acumulada (no anualizada) desde el inicio hasta el cierre de febrero 2020 alcanza un 3,4%.

— DURACIÓN Y CALCE

El plazo de duración del Fideicomiso es de 15 años, hasta marzo de 2034. Su periodo de liquidación se iniciará en el año 13, tiempo apropiado para recibir los flujos de los alquileres vigentes e incorporar renovaciones y nuevos contratos a futuro. Los bienes raíces que forman el activo del Fideicomiso poseen contratos de alquiler vigentes de largo plazo, con un plazo medio restante de 2,8 años.

FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACION

Fortalezas

- 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.
- 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.

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.

Analista: Ignacio Carrasco
ignacio.carrasco@feller-rate.com
(56) 22757-0428
Esteban Peñailillo
esteban.penailillo@feller-rate.com
(56) 22757-0474

Valores de Fideicomiso	Oct-18	Nov-18	Ene-19	Feb-19	Abr-19	Jul-19	Oct-19	Ene-20	Abr-20
	A+fo (N)	A+fo (N)	A+fo (N)	A+fo(N)	A+fo (N)	A+fo (N)	A+fo (N)	A+fo (N)	A+fo (N)

Nomenclatura

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

Categorías de Riesgo

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

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

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

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 o 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.