

05 de noviembre 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 septiembre 2021 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 julio-septiembre 2021 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: julio - septiembre 2021



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.....	11
p) Incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad titularizadora o fiduciaria, en relación al patrimonio autónomo o separado.....	11

SIVFOP-005 Informe septiembre 2021 Fideicomiso G-Patio 01-FU,
05 de noviembre del 2021

- q) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el patrimonio autónomo o separado... 11
- r) Modificaciones al Contrato de emisión y prospecto de emisión. 11
- s) Cambios en la estructura organizacional de la sociedad titularizadora o fiduciaria, según corresponda, y del patrimonio autónomo o separado; en particular aquellos relativos a los principales ejecutivos y las estructuras que se relacionan con la emisión..... 11
- t) Cualquier otra obligación establecida en el prospecto de emisión, el contrato de emisión y las disposiciones legales vigentes..... 12
- u) Otros 12

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 (No. 01-142172)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 2021**. Pudimos constatar que tienen póliza de responsabilidad civil básica (No. 21-19603) y civil exceso (No. 21XS-14280)con vigencia **31 de Diciembre del 2021** 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

SIVFOP-005 Informe septiembre 2021 Fideicomiso G-Patio 01-FU,
05 de noviembre del 2021

- 1) Estado de situación financiera, presentado de forma acumulada y comparativa con el periodo del año anterior. **Enviado a septiembre 2021.**
- 2) Estado de Resultados, presentado de forma acumulada y comparativa con el periodo del año anterior. **Enviado a septiembre 2021.**
- 3) Balance de comprobación detallado (saldo inicial, debito, crédito y saldo final.) **Enviado a septiembre 2021.**

Trimestral

- 1) Estado de situación financiera, presentado de forma acumulada y comparativa. **Enviado a septiembre 2021.**
- 2) Estado de Resultados, presentado de forma acumulada y comparativa. **Enviado a septiembre 2021.**
- 3) Estado de Flujo de Efectivo, presentado de forma acumulada y comparativa. **Enviado a septiembre 2021.**
- 4) Estado de Cambio en el Patrimonio acumulado del periodo actual Informe de calificación de Riesgo (actualización del informe). **Enviado a septiembre 2021.**

Semestral

- Informe de rendición de cuentas. **Enviado a junio 2021.**

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. 2020.**
- Carta de Gerencia, emitida por los auditores externos. **Enviado Dic. 2020.**

- 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. 2020.**

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 **enero – junio 2021** 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.

Para este trimestre no se realizaron cambios significativos en la estructura administrativa que pudieran entorpecer las actividades de la 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 del mismo.

u) Otros

- **Impacto de COVID-19**

En marzo de 2020, fue declarada por la Organización Mundial de la Salud (OMS), como pandemia a nivel mundial la enfermedad coronavirus denominada "Covid-19". El Gobierno de la República Dominicana, ante esa situación implementó unas series de medidas que impactó las empresas en sentido general. Algunos de estos impactos incluyeron interrupciones en la cadena de suministro, escasez de mano de obra y el incumplimiento de los objetivos de ingresos, por el cierre de las actividades económicas a nivel nacional hasta el mes de mayo donde se inicia de forma moderada las labores en las empresas de forma limitada en cumplimiento de las medidas sugeridas por el Ministerio de Salud y la OMS. Sin duda, el Organismo Regulador del sector del mercado de valores preocupado por los efectos del brote en el rendimiento empresarial, y para satisfacer sus necesidades de información, emite la Circular No.C-SIMV-2020-06-MV el 19 de marzo de 2020, estableciendo unas series de disposiciones relacionadas con los efectos del COVID en las operaciones de las empresas del mercado de valores.

- **Asamblea General Ordinaria de Tenedores**

Celebrada 28 de abril 2021.

SALAS PIANTINI & ASOCIADOS
Representante de Tenedores

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

* Detalle de clasificaciones en Anexo.

INDICADORES FINANCIEROS

	Dic.19	Dic.20	Ago.21
Activos administrados (M US\$)	12.534	13.606	13.514
Patrimonio (M US\$)	12.228	13.302	13.185
Valor Nominal (US\$)	983,11	1.069,44	1.060,06
Rentabilidad acumulada Valor Fideicomiso*	2,2%**	14,1%	2,7%
Dividendos (US\$)***	334.933	580.539	473.531
N° de V. Fideicomiso	12.438	12.438	12.438

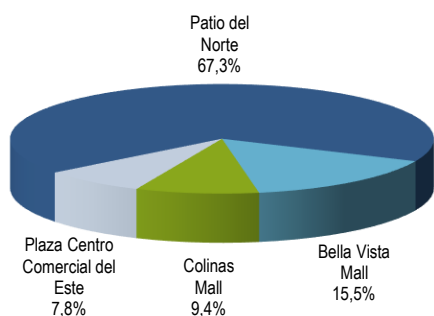
*Rentabilidad acumulada a la fecha de cierre de los EEEF en relación al cierre del año anterior.

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

***Acumulados en el año.

INGRESOS POR INMUEBLE

A agosto de 2021



FUNDAMENTOS

La calificación "A+fo (N)" asignada al Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01-FU (Fideicomiso G-Patio) responde a una cartera de activos con amplia diversificación, alta madurez e inquilinos de buena calidad. 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, 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.

— CARACTERÍSTICAS DEL FIDEICOMISO

La gestión del Fideicomiso G-Patio está a cargo de Fiduciaria Universal, sociedad calificada en "AA-sf" por Feller Rate. Ésta posee un alto 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 recae en Patio Capital Partners S.R.L., empresa dedicada al diseño, inversión y dirección de activos inmobiliarios, con experiencia en el rubro y relacionada a Porto Madin, principal fideicomitente.

Entre marzo y abril de 2019 el Fideicomiso realizó su periodo de colocación primaria, en el cual recaudó un monto de US\$12.287.386,35. Al cierre de agosto 2021, gestionaba activos por US\$13,5 millones.

— ACTIVOS DEL FIDEICOMISO

El Fideicomiso está formado por 37 inmuebles, repartidos en 4 centros comerciales. La diversificación de ingresos por inquilino es amplia, donde los tres mayores inquilinos representan cerca del 26,4% de los ingresos del Fideicomiso. Actualmente Patio del Norte mantiene una ocupación de 89,4%, mientras que el resto de los inmuebles no presentan vacancia.

— ALTA GENERACIÓN DE FLUJOS Y NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

La liquidez de la cartera del Fideicomiso es alta, considerando el flujo continuo de efectivo producto de los alquileres desde el momento de su constitución. Desde el inicio, el Fideicomiso ha repartido dividendos por un monto total de US\$1.389.003,56

En octubre 2021 se distribuyó dividendos correspondientes al tercer trimestre de 2021, por un monto total de US\$189.713,44.

El Fideicomiso no presenta endeudamiento financiero. Al cierre de agosto 2021, los pasivos del Fideicomiso representaban un 2,5% del patrimonio, compuesto principalmente por cuentas y documentos por pagar, y otros pasivos.

— RENTABILIDAD POSITIVA

Según la metodología de Feller Rate, el Fideicomiso debe tener 36 meses de funcionamiento para medir la rentabilidad de manera concluyente. No obstante, considerando el reparto de dividendos acumulados y ajustes en la valorización de las inversiones, la rentabilidad acumulada desde el inicio de operaciones hasta el cierre de agosto 2021 alcanza un 19,7%, que en términos anualizados se traduce en un 6,8%.

— 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 mediano y largo plazo, con un plazo medio restante de 2,0 años.

FACTORES SUBYACENTES A LA CLASIFICACIÓN

FORTALEZAS

- Amplia diversificación de cartera, tanto a nivel geográfico como por inquilinos.
- Activos con alta madurez y capacidad de generación de flujos, y buena calidad de locatarios 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.
- Incertidumbre económica por Covid-19 podría impactar negativamente retornos y ampliar volatilidad de activos.

	Jul-20	Oct-20	Ene-21	Abr-21	Jul-21	Oct-21
Valores de Fideicomiso	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:

- AAfo: 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.