

28 de enero del 2022  
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 enero 2022 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 Anual de la Calificadora de Riesgo.

Adjunto a la presente misiva remitimos copia de la referida calificación.

Muy Atentamente,

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

	Oct. 2021	Ene. 2022
Valores de Fideicomiso	A+fo (N)	A+fo (N)

\* Detalle de clasificaciones en Anexo.

INDICADORES FINANCIEROS			
	Dic-19	Dic-20	Nov-21
Activos administrados (M US\$)	12.534	13.606	13.555
Patrimonio (M US\$)	12.228	13.302	13.216
Valor Nominal (US\$)	983,11	1.069,44	1.062,55
Rentabilidad acumulada Valor Fideicomiso*	2,2%**	14,1%	5,9%
Dividendos (US\$)***	334.933	580.539	840.337
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.

## 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 Macorís.

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.

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 Diez Cabral.

La administración de los bienes del fideicomiso recae en Patio Capital Partners S.R.L., empresa dedicada al diseño, inversión y dirección de activos inmobiliarios, con experiencia en el rubro y relacionada a Porto Madin, principal fideicomitente.

Entre marzo y abril de 2019 el Fideicomiso realizó su periodo de colocación primaria, en el cual recaudó un monto de US\$12.287.386,35. Al cierre de noviembre 2021, gestionaba activos por US\$13,6 millones.

Los activos que conforman el patrimonio del Fideicomiso son 37 bienes inmuebles repartidos en 4 centros comerciales vecinales, con un total de 3.910,5 m2 alquilables.

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. Al cierre de noviembre 2021, los inmuebles del Fideicomiso cuentan con 21 inquilinos diferentes, quienes realizan sus actividades en una gran variedad de rubros económicos, con una relevante diversificación. Los tres mayores inquilinos representan cerca del 26,4% 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\$1.755.809,84.

El Fideicomiso no presenta endeudamiento financiero. Al cierre de noviembre 2021, exhibió pasivos por un 2,6% del patrimonio, compuesto principalmente por cuentas y documentos por pagar, y otros pasivos.

De acuerdo a 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

Analista: Andrea Huerta  
andrea.huerta@feller-rate.com  
Esteban Peñailillo  
esteban.penailillo@feller-rate.com

inversiones, la rentabilidad acumulada desde el inicio de operaciones hasta el cierre de noviembre 2021 alcanza un 23,4%, que en términos anualizados se traduce en un 7,9%.

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.

## 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.

## 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 "AA-sf" 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., 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 3.910,5 m2 alquilables:

- 27 locales comerciales, con un total de 3.037,4 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 2021, el inmueble mantiene un nivel de ocupación del 93,5%.

Los inquilinos son 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 2021 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 noviembre 2021 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 2021 no presentaba vacancia.

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

## 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 noviembre 2021, los inmuebles del Fideicomiso cuentan con 21 inquilinos diferentes, quienes realizan sus actividades en una gran variedad de rubros económicos, con una relevante diversificación. Los tres mayores inquilinos representan cerca del 26,4% de los ingresos del Fideicomiso.

## 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\$1.755.809,84.

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 2021, 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.

Según la última valorización realizada por Deloitte en diciembre de 2021, el valor presente de los flujos de efectivo libre proyectados para los contratos de alquiler de las propiedades inmobiliarias ascendía a US\$13.992.430, reflejando una variación del 7,8% en relación a lo reportado en 2020.

## RENTABILIDAD POSITIVA

De acuerdo a 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 noviembre 2021 alcanza un 23,4%, que en términos anualizados se traduce en un 7,9%.

## 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 siete 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. Al cierre de 2020, el Consejo de Administración contaba 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.

El Subgerente de Operaciones es responsable de la correcta gestión de los fideicomisos, controlando y siguiendo el cumplimiento de las obligaciones y derechos descritos en las normas y en cada contrato de los fideicomisos a su cargo.

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 Subgerente Administrativo es responsable de garantizar la correcta atención de los fideicomisos. Además, debe coordinar y velar por la correcta ejecución de los contratos fiduciarios y dar seguimiento que los recursos y obligaciones contractuales de los fideicomisos se lleven a cabo de conformidad con las leyes aplicables.

El Director de Negocios define e implementa las estrategias de desarrollo de los productos y carteras asignadas a la Fiduciaria, detectando las necesidades de los clientes. Además, debe establecer planes de acción con la finalidad de incrementar los negocios

de la fiduciaria y asegurar un servicio especializado a los clientes. 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 dirige la formalización de los negocios con estricto apego a la legislación aplicable, así como a las políticas de la Fiduciaria y a los requerimientos y necesidades de los clientes. Además, debe atender las demandas, citatorios y quejas que involucren a la Sociedad, definir los lineamientos y políticas para la elaboración de los formatos de contratos de fideicomisos y vigilar los cambios a la normativa.

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.

El Gerente 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 que los informes regulatorios reflejen la situación financiera real de la empresa.

En los últimos años, producto del crecimiento en el número de fideicomisos y los activos gestionados, la administración ha fortalecido 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. Actualmente sus oficinas se encuentran abiertas, manteniendo un plan de contingencia y estableciendo protocolos de prevención para sus colaboradores, que garantizan la continuidad operacional y el resguardo de la información. La Fiduciaria atiende primordialmente a sus clientes de manera virtual por medios electrónicos, manteniendo atención presencial para casos o procesos que lo requieran.

## 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 de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo
- Política de Manejo de Partes Vinculadas y Conflictos de Interés
- 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
- Política de Manejo Fideicomisos Desarrollo Inmobiliario
- Política de Cierres Contable de Fideicomiso de Inversión Inmobiliaria

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 fortalecido la industria de fideicomisos.

Producto de la adecuación al Reglamento de Gobierno Corporativo, durante 2020 la Fiduciaria elaboró y aprobó el Código de Gobierno Corporativo, el Reglamento Interno del Consejo de Administración y el Reglamento General de Comités de Apoyo. Adicionalmente, se realizó la revisión de sus manuales y la modificación de los Estatutos Sociales, con la finalidad de adecuarlos a las disposiciones de la nueva normativa.

## 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 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.

Producto de la pandemia por Covid-19, la compañía tuvo una desaceleración en el crecimiento de los ingresos por comisiones en relación a lo presupuestado. Además de menores niveles de cobrabilidad de las comisiones y una disminución en la captura de clientes. A pesar de lo anterior, al cierre de 2020 sus ingresos operacionales incrementaron un 15,2% respecto a 2019, situándose en RD\$109 millones. Por otra parte, sus gastos se mantuvieron relativamente estables, dado que se tomaron medidas de mitigación para reducir costos, aumentando un 3,1% durante el mismo período, logrando un beneficio operacional de RD\$16,4 millones, superior a lo reportado en 2019 (RD\$4,8 millones). Luego de gastos financieros e impuestos, la Fiduciaria alcanzó una utilidad final de RD\$14,4 millones al cierre de 2020.

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 22,3% a noviembre 2021.

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 "A+af" asignada por Feller Rate, indicando 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 más de 180 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	Abr-21	Jul-21	Oct-21	Ene-22
Valores de Fideicomiso	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)	A+fo (N)

## — NOMENCLATURA

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

## — CATEGORÍAS DE RIESGO CRÉDITO:

- 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.*