

30 de julio del 2024
Santo Domingo, D.N.

Señor
Ernesto Bournigal Reid
Superintendente del Mercado de Valores
Superintendencia del Mercado de Valores (SIMV)
Ciudad.-

Asunto: Calificación de Riesgo, A+fo perspectivas estables al Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G – Patio 01 - FU SIVFOP-005, a julio 2024 por Feller Rate.

Estimados señores,

En cumplimiento con el reglamento de información privilegiada, hechos relevantes y manipulación del mercado, CNMV-2022-10-MV, quien suscribe, **Rebecca Wachsmann Fleischmann**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad No. 031-0414694-3, en calidad de Vicepresidente Ejecutiva 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 semestral de la Calificadora de Riesgo.

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

Muy Atentamente,

Rebecca Wachsmann Fleischmann
Vicepresidente Ejecutiva
Gestor Fiduciario
Fiduciaria Universal, S.A.

31.Ene. 2024 29.Jul. 2024

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

* Detalle de calificaciones en Anexo.

INDICADORES FINANCIEROS

	Dic-22	Dic-23	May-24
Activos administrados (M US\$)	14.516	14.743	14.724
Patrimonio (M US\$)	14.236	14.481	14.421
Valor Nominal (US\$)	1.144,56	1.164,26	1.159,42
Rentabilidad acumulada Valor Fideicomiso*	6,0%	9,1%	3,2%
Dividendos por V. Fideicomiso (US\$)**	79,3	81,2	41,8
N° de V. Fideicomiso	12.438	12.438	12.438

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

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

** Acumulados en el año.

FUNDAMENTOS

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

La calificación "A+fo" 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, sensible a los ciclos económicos, la industria de fideicomisos en vías de consolidación y el escenario de volatilidad de tasas de mercado que puede impactar valor de los activos.

La gestión del Fideicomiso G-Patio está a cargo de Fiduciaria Universal, sociedad calificada en "AAsf" por Feller Rate. Ésta posee un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión.

Los fideicomitentes son Porto Madin, S.R.L., Grupo Sevren, S.R.L., Grupo Quindy, S.R.L. y Grupo Parson, S.R.L., sociedades de inversión de empresarios locales, entre los que destaca José 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 mayo de 2024, gestionaba activos por US\$14,7 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 mayo 2024, 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 26,5% 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. Durante 2023, el Fideicomiso ha registrado el pago de beneficios a sus aportantes por un total de US\$81,2 por cuota y en 2024 se ha repartido beneficios a sus aportantes por un total de US\$41,8 por cuota.

El Fideicomiso no presenta endeudamiento financiero. Al cierre de mayo 2024, exhibió pasivos por un 2,2% del patrimonio, compuesto principalmente por cuentas y documentos por pagar, y otros pasivos.

Entre mayo 2021 y mayo 2024, considerando el reparto de beneficios acumulados y ajustes en la valorización de las inversiones, el Fideicomiso exhibe una rentabilidad acumulada de 34,2%, que en términos anualizados se traduce en un 11,3%.

Analista: Camila Uribe
camila.uribe@feller-rate.com

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.

Durante los últimos años, el avance de la pandemia en el mundo y su impacto en la economía, sumado a conflictos bélicos, se tradujo en una mayor inflación a nivel global, que fue combatida con una fuerte alza en las tasas de interés mundiales, incrementando la volatilidad de instrumentos financieros y tipos de cambio, impactando en el valor de los activos. Durante los últimos dos años se ha observado una mayor volatilidad en el tipo de cambio y en las tasas de interés de mercado con relación a sus promedios históricos, lo que afectó el valor de algunos activos locales, aunque en menor medida que años anteriores. Por otra parte, la inflación disminuyó significativamente, alcanzando el rango meta y ello permitió comenzar una desescalada de la tasa de política monetaria. Por su parte, el tipo de cambio ha vuelto a tener una tendencia alcista con episodios puntuales de bajas, por lo que, dadas las expectativas de evolución tasas locales e internacionales esperamos mantenga esa tendencia ascendente. Por otra parte, continuamos observando una volatilidad de tasas de interés mayor a la registrada históricamente, que se explica por las condiciones de baja liquidez actuales en el mercado financiero. Su evolución dependerá del contexto macroeconómico local y las decisiones de política monetaria, variables que continuaremos monitoreando.

FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACIÓN

FORTALEZAS

- Amplia diversificación de cartera, tanto a nivel geográfico como por inquilinos.
- Activos con alta madurez y capacidad de generación de flujos, 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, sensible a los ciclos económicos.
- Industria de fideicomisos en vías de consolidación en República Dominicana.
- Volatilidad de tasas de mercado puede impactar en el valor de los activos.

EVALUACIÓN DEL FIDEICOMISO

Fideicomiso formado por activos inmobiliarios destinados a alquiler comercial

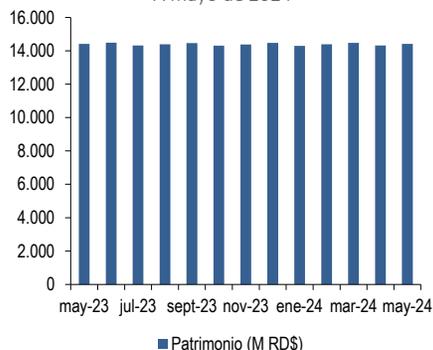
CARACTERÍSTICAS DEL FIDEICOMISO

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 "AAsf" por Feller Rate, lo que indica que ésta posee un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión, con un fuerte respaldo de sus propietarios.

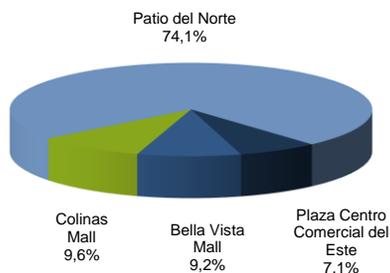
EVOLUCIÓN PATRIMONIO

A mayo de 2024



INGRESOS POR INMUEBLE

A mayo de 2024



Gráficos elaborados por Feller Rate en base a información provista por la Fiduciaria.

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 mayo de 2024, gestionaba activos por US\$14,7 millones.

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 mayo 2024, el inmueble mantiene un nivel de ocupación del 99,6%.

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

- 6 bienes inmuebles que forman 2 unidades y/o locales comerciales, con un total de 394 m2 alquilables, del centro comercial Colinas Mall, ubicado en Avenida 27 de febrero, esquina calle Las Colinas, Santiago de los Caballeros. Al cierre de mayo 2024 no presentaba vacancia.

Los inquilinos son Payless y Compañía Dominicana de Teléfono.

- 2 locales comerciales, con un total de 284,1 m2 alquilables, del centro comercial Bella Vista Mall, ubicado en Avenida Sarasota, esquina Calle Arrayanes, Ensanche Bella Vista, Santo Domingo. Al cierre de mayo 2024 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 mayo 2024 no presentaba vacancia.

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

Con todo, el nivel de vacancia es bajo, alcanzando un nivel de ocupación global de 99,7%.

AMPLIA DIVERSIFICACIÓN DE CARTERA

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

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

Al cierre de mayo 2024, 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 26,5% 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. Durante 2023, el Fideicomiso ha registrado el pago de beneficios a sus aportantes por un total de US\$81,2 por valor y en 2024 (hasta el cierre de mayo) se ha repartido beneficios a sus aportantes por un total de US\$41,8 por valor.

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 mayo 2024, el Fideicomiso exhibió pasivos por un 2,2% 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 Xolver en diciembre de 2023, el valor de las propiedades inmobiliarias ascendía a US\$14.048.551, reflejando una leve disminución de -0,3% en relación con lo reportado en diciembre 2022.

RENTABILIDAD POSITIVA

Entre mayo 2021 y mayo 2024, considerando el reparto de dividendos acumulados y ajustes en la valorización de las inversiones, el Fideicomiso exhibe una rentabilidad acumulada de 34,2%, que en términos anualizados se traduce en un 11,3%.

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 1,0 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, entregando los lineamientos estratégicos de la sociedad fiduciaria, aportando en el manejo responsable, confiable y eficiente de la compañía y de los Fideicomisos que se encuentren a su cargo. El Consejo de Administración cuenta con los siguientes Comités de Apoyo: Auditoría y Cumplimiento Regulatorio, de Riesgos, y Cumplimiento PLAFT. Asimismo, el Consejo decidió tercerizar las responsabilidades del Comité de Nombramientos y Remuneraciones y del Comité de Gobierno Corporativo en los Comités equivalentes creados a nivel del Consejo de Administración de Grupo Universal, S.A.

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

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

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

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

El Subgerente de Operaciones es responsable de garantizar la correcta gestión de los fideicomisos a su cargo. Además, debe velar por la correcta ejecución de las gestiones administrativas mediante el seguimiento a las obligaciones generadas en las instrucciones impartidas por los clientes y siguiendo el cumplimiento de las obligaciones y derechos descritos en las normas y en cada contrato.

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

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

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

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

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

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

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

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

Durante el año 2023 la Fiduciaria continuó el plan de supervisión de su sistema de Gobierno Corporativo implementado y se realizó la designación de un nuevo Director

Administrativo y de Operaciones, Oficial de Cumplimiento y cambios en la composición del Comité de Cumplimiento, Comité de Riesgos y Comité de Auditoría, Consejo de Administración y sus comités de apoyo, junto a los comités tercerizados de Grupo Universal S.A.

FACTORES ESG CONSIDERADOS EN LA CALIFICACIÓN

No se aprecian riesgos directos significativos en la Administradora a nivel ambiental o social. El riesgo de gobernanza es el más relevante dada su actividad. Para mitigar estos riesgos, la administradora cuenta con un Consejo de Administración, comités de riesgo y control y variadas políticas de conflictos de interés, ética, valorización, manejo de información, entre otras.

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

SISTEMAS DE CONTROL

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

- Manual de Organización y Funciones
- Manual de Políticas y Gestión de Riesgos
- Manual de Políticas Generales, Procedimientos y Control Interno
- Manual Administrativo y Operaciones
- Manual 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

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

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

En 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.

Según el informe de Evaluación General Control Interno sobre la base del marco establecido por COSO, al cierre del año 2023, la Fiduciaria cumple con el logro de los objetivos de un efectivo control interno mediante la adecuada conformación de los cinco componentes interrelacionados, fundamentado en: buen ambiente de control; identificación de los riesgos que amenazan los objetivos de la organización; adecuada documentación de controles; procesos que salvaguardan la información y mecanismos de comunicación; y el Consejo de administración y varios comités que supervisan y dan seguimiento a los procesos de la empresa.

VALORIZACIÓN DE INVERSIONES

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

POLÍTICAS SOBRE CONFLICTOS DE INTERÉS

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

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

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

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

PROPIEDAD

Grupo controlador con experiencia en el sector financiero y asegurador

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

Según los estados financieros auditados al cierre de 2023 los ingresos operacionales de la Fiduciaria se mantuvieron crecieron un 10,1% con respecto a diciembre 2022, situándose en RD\$150 millones. Por otra parte, sus gastos aumentaron 20,0% durante el mismo periodo, debido principalmente a compensaciones al personal y servicios recibidos. Pese a esto, se logró un beneficio operacional de RD\$10,6 millones, sin embargo, inferior a lo reportado en 2022 (RD\$20,1 millones). Por otro lado, los ingresos financieros alcanzaron los RD\$7,2 millones, superior a lo registrado a fines de 2022 (RD\$4,2 millones). Luego de gastos financieros e impuestos, la Fiduciaria alcanzó una utilidad final de RD\$18,3 millones al cierre de 2023, un 20,3% superior respecto al cierre de 2022.

Durante el año 2024 la Fiduciaria alcanzó ingresos operacionales por RD\$70 millones al cierre de mayo 2024 (57,0% superior con relación al cierre de mayo 2023), en tanto que los gastos crecieron un 7,5%, cerrando en RD\$ 61 millones al cierre de mayo 2024. Por su parte, los ingresos financieros alcanzaron los RD\$ 3,0 millones, superior a los registrado en mayo 2023 (RD\$ 2,7 millones). Con todo, la ganancia neta a mayo 2024 fue de RD\$10,6 millones, incrementándose un 293,7% con relación al mismo periodo año anterior (RD\$2,7 millones).

AMPLIA TRAYECTORIA DE SU GRUPO CONTROLADOR

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

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

La principal inversión del Grupo Universal es Seguros Universal, S.A. la mayor compañía de seguros del mercado de República Dominicana, con una participación de mercado cercana al 22% a diciembre de 2023.

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., Administraciones Universal S.A. y Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A. Esta última posee una calificación de riesgo "AA-af" asignada por Feller Rate, indicando que posee un alto nivel de estructuras y políticas, con un fuerte respaldo de sus propietarios.

IMPORTANCIA ESTRATÉGICA DE LA GESTIÓN DE FIDEICOMISOS

Al cierre de mayo 2024 Fiduciaria Universal gestionó 235 fideicomisos con cerca de RD\$64.348 millones bajo administración, convirtiéndose en una filial relevante para la estrategia del Grupo Universal.

Del total de activos bajo administración, un 59% correspondía a Fideicomisos Inmobiliarios (residencial, viviendas de bajo costo, locales comerciales e industrial), un 25% a Fideicomisos de Oferta Pública de valores y un 15% a Fideicomisos de Administración, inversión y garantía. El porcentaje restante correspondía a Fideicomisos de Planificación Sucesoral, Garantía y Filantrópicos.

	Mar-22	Jul-22	27-Ene-23	25-Jul-23	31-Ene-24	29-Jul-24
Valores de Fideicomiso	A+fo (N)	A+fo (N)	A+fo	A+fo	A+fo	A+fo

RESUMEN FINANCIERO

Cifras en miles de dólares

	Dic-21	Dic-22	Dic-23	May-24
Efectivo y Equivalente	242	35	281	188
Inversiones	14.263	14.396	14.380	14.381
Otros Activos	126	86	82	155
Total Activos	14.632	14.51	14.743	14.724
Pasivos Financieros	-	-	-	-
Otros Pasivos	246	280	262	303
Total Pasivos	246	280	262	303
Patrimonio	14.386	14.236	14.481	14.421
Ingresos	1.095	1.306	1.281	717
Gastos	189	221	276	257
Utilidad (pérdida) Neta	1.924	1.086	1.005	460
Endeudamiento Global*	1,7%	2,0%	1,8%	2,1%
Endeudamiento Financiero*	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Inversiones sobre Activos	97,5%	99,2%	95,7%	97,7%
Utilidad sobre Inversiones**	14,0%	7,6%	7,0%	7,7%
Utilidad sobre Ingresos	175,7%	83,2%	78,5%	64,1%

Fuente: Información financiera elaborada por Feller Rate en base a información provista por la Administradora. EEFF auditados al cierre de diciembre 2021, 2022 y 2023 y EEFF interinos al cierre de mayo 2024.

*Endeudamiento medido sobre patrimonio, incluye pasivos por arrendamiento.

** Utilidad final anualizada sobre inversiones promedio entre el cierre actual y el anterior.

— NOMENCLATURA

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

— CATEGORÍAS DE RIESGO CRÉDITO:

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

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

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

EQUIPO DE ANÁLISIS:

- Camila Uribe - Analista principal

La opinión de las Sociedades Calificadoras de Riesgo no constituye en ningún caso una recomendación para comprar, vender o mantener un determinado instrumento. El análisis no es el resultado de una auditoría practicada al emisor, sino que se basa en Información pública disponible y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la Sociedad Calificadora de Riesgo la verificación de la autenticidad de la misma. Las calificaciones otorgadas por Feller Rate son de su responsabilidad en cuanto a la metodología y criterios aplicados, y expresan su opinión independiente sobre la capacidad de las sociedades para administrar riesgos. La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables; sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo no garantiza la exactitud o integridad de la información y, por lo tanto, no se hace responsable de errores u omisiones, como tampoco de las consecuencias asociadas con el empleo de esa información.