

31 de diciembre del 2021  
Santo Domingo, D.N.

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

**Asunto: Hecho Relevante Actualización Ejercicio de Valoración al Fideicomiso de Oferte Publica de Valores fiduciarios G-Patio 01 - FU SIVFOP-005, al 30 de noviembre 2021 por Deloitte.**

Estimados señores,

En cumplimiento con el artículo 12, numeral 1), literal o) 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 la actualización del ejercicio de valoración del patrimonio del fideicomiso de referencia.

Adjunto a la presente misiva remitimos copia del referido informe.

Muy Atentamente,

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

**Deloitte.**

# Fiduciarios G Patio 01-FU

Estimación del Valor Razonable

Diciembre 2021

MAKING AN  
IMPACT THAT  
MATTERS  
*since 1845*

## Nuestra visión y estrategia

Ser modelo de excelencia en todos los sectores de actividad y en todos los servicios que Deloitte preste.

## Pensamiento 360°

Trabajamos con un enfoque multidisciplinario focalizado por industrias.

## Principios éticos de Deloitte

Integridad, fortaleza basada en la diversidad cultural, compromiso mutuo y excelente valor agregado para los clientes y el mercado.



Señor

**Roberto Millan**

Gesto Fiduciario y Vicepresidente Ejecutivo

Fiduciaria Universal

Santo Domingo, República Dominicana

30 de diciembre del 2021

Estimado Señor Millan:

Asesoría Financiera de Deloitte RD, S.R.L. (en adelante “Deloitte”), de conformidad con los términos acordados en la Carta Compromiso con fecha 16 de noviembre del 2021, fue designado a colaborar con ustedes (en lo adelante, el “Cliente”) en el proceso de valoración del **Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G Patio 01-FU** (en adelante el “Fideicomiso” o “Cliente”). La valoración se realizó al **30 de noviembre del 2021** (en adelante la “Fecha de Valoración”).

El presente informe describe el propósito de la valoración, la metodología aplicada, las referencias y supuestos utilizados, las proyecciones y la valoración resultante de la Compañía. Al recibir este reporte, el Cliente reconoce en su mejor saber y entender que (i) la información que nos suministró para este compromiso es completa y precisa en todos sus aspectos materiales a la Fecha de Valoración, y (ii) al aceptar este informe, el Cliente valida y acepta las proyecciones y supuestos utilizados para las proyecciones de nuestro análisis y confirma que son razonables en las circunstancias actuales.

Nuestro análisis está basado en información suministrada por el Cliente y está sujeto a las condiciones y limitaciones incluidos en este informe.

Muy atentamente,

Deloitte RD, S.R.L.

Santo Domingo, República Dominicana

# Resumen ejecutivo

Con base en nuestro análisis, considerando el enfoque de ingresos, supuestos, premisas y consideraciones acordadas con el Cliente durante la ejecución de este proyecto, el **Valor Razonable del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G Patio 01-FU**, a la Fecha de Valoración, es estimado como sigue:



- Se considero el análisis de ingresos y gastos operativos de 4 plazas comerciales, con un total de 3,988 metros cuadrados rentables y 38 locales comerciales.
- Se realizó la estimación del Valor Razonable bajo la premisa de negocio en marcha, la cual asume que esta continuará operando en el futuro previsible y que no tiene la intención o necesidad de liquidar o reducir sustancialmente sus operaciones.
- Este reporte de valoración está restringido en su uso, ya que puede no proveer toda la Información requerida para un entendimiento de todo el proceso de valoración. Los papeles de trabajo contienen la Información y análisis que soportan las conclusiones. Para mayor Información, por favor referirse a las siguientes secciones de este reporte.

# Contenido



- Glosario de Términos
- Limitaciones al Alcance
- Introducción
- Análisis macroeconómico y de la industria
- Análisis de la Compañía
- Proyecciones financieras y valoración
- Conclusión
- Equipo de Trabajo
- Anexos





BCRD	Banco Central de la República Dominicana
BVRD	Bolsa de Valores de la República Dominicana
CEVALDOM	Depósito Centralizado de Valores, S. A.
SIMV	Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana
LTM	Últimos doce meses, “ <i>Last Twelve Months</i> ” por sus siglas en inglés
PIB	Producto Interno Bruto
RD	República Dominicana
DCF	<i>Discounted Cash Flow</i> ó Flujo de Efectivo Descontado
WACC	<i>Weighted Average Cost of Capital</i> ó Costo de capital promedio ponderado
USD	Dólares estadounidenses

# Limitaciones de Alcance



- ▶ Los análisis, opiniones o conclusiones incluidas en este Informe son válidas solamente por la fecha indicada y para el propósito indicado.
- ▶ Este Informe sólo es válido si se encuentra acompañado con una explicación oral de un funcionario de Deloitte o para los fines solicitados por el Cliente.
- ▶ Los análisis, opiniones o conclusiones incluidas en este Informe son para el uso exclusivo del Cliente y para los propósitos específicos señalados en este Informe.
- ▶ Los análisis, opiniones o conclusiones incluidas en este Informe, de ninguna manera deben de ser tomadas por el Cliente como asesorías de inversión.
- ▶ La posesión de este Informe, o una copia del mismo, no implica el derecho de la publicación, distribución o del uso por parte de terceros. Cualquier tercero que utilice la información contenida en este Informe lo hace a su propio riesgo y acuerda eximir a Deloitte, sus subcontratados y los funcionarios de los mismos de cualquier daño o responsabilidad de cualquier reclamo que resulte de su uso.
- ▶ Ninguna parte de este Informe, especialmente los análisis, opiniones o conclusiones, puede ser diseminado al público a través de ningún medio de comunicación, sin el consentimiento escrito de Deloitte.
- ▶ Este Informe puede ser modificado únicamente por Deloitte. Deloitte será eximido de responsabilidad por cambios no autorizados.
- ▶ Ni Deloitte ni sus empleados, por ninguna razón resultado de este trabajo, están requeridos a suministrar un Informe adicional, dar testimonio, o atender a litigios relacionados a los activos, propiedades o intereses de negocios del Cliente, al menos que exista un acuerdo previo por escrito.
- ▶ Deloitte ha realizado investigaciones, análisis, levantamiento de información, entrevistas con el Cliente y la gerencia relacionada a la información requerida para la elaboración de este Informe, y se asume que la información recopilada es verídica y completa.
- ▶ Deloitte no ha auditado ninguna de la información recopilada para la elaboración de este Informe y tampoco expresa opiniones de auditoría o cualquier forma de garantía sobre dicha información. Sin embargo, según la gerencia del Cliente, se preparó de una forma razonable, refleja las mejores estimaciones y juicios disponibles en la actualidad y, presenta, al mejor conocimiento y entendimiento de la gestión, el curso esperado de la acción y el futuro desempeño financiero de la Compañía. No obstante, esta información no es un hecho y no se debe confiar en ella como algo necesariamente indicativo de resultados futuros, y los lectores de este Informe son advertidos de no depositar una confianza excesiva en la información financiera prospectiva.
- ▶ El Cliente es el responsable de la veracidad y precisión de la totalidad de los datos, supuestos y demás información requerida por Deloitte con el propósito de la realización del trabajo aquí detallado. No obstante, los supuestos utilizados van acorde con los promedios y tendencias observados en el mercado, aunque se advierte que esto no garantiza que se alcance cualquier resultado proyectado.
- ▶ Deloitte no garantiza que se alcance cualquier resultado proyectado contenido en este Informe porque con frecuencia los eventos y circunstancias no ocurren como esperados. Alcanzar los resultados proyectados depende de las acciones, planes y supuestos del Cliente.
- ▶ Deloitte confía en la información obtenida por fuentes públicas y no garantizamos la certeza o precisión de la misma.
- ▶ Deloitte asume que todas las licencias requeridas, patentes, certificados, concesiones o documentos certificadores de cualquier entidad reguladora o administrativa puede ser obtenida o renovada para el uso en el cual los análisis, opiniones o conclusiones incluidas en este Informe están basados.

---



# Introducción

 Análisis macroeconómico y de la industria

 Análisis de la Compañía

 Proyecciones financieras y valoración

 Conclusiones

 Equipo de Trabajo

 Anexo

---



# Introducción

## Objetivo y Alcance

### Objetivo

Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G Patio 01-FU fue aprobado por el Consejo Nacional de Valores de la República Dominicana mediante la primera resolución de fecha 12 de septiembre del 2017 e inscrito en el Registro del Mercado de Valores y Productos bajo el registro No. SIVFOP-005 el 11 de diciembre del 2018 y registrado en la Bolsa de Valores de la República Dominicana, por un monto total autorizado de emisión de valores de US\$12,438,000. El Fideicomiso es un patrimonio autónomo fijo, cuya fecha de vencimiento original es de 13 de marzo del 2034. Los rendimientos del Fideicomiso dependen de los dividendos que sean declarados y pagados respecto de las acciones comunes que conforman el activo inmobiliario del Fideicomiso

El Cliente requiere una **actualización periódica del Valor Razonable del Fideicomiso**. Lo anterior, para su registro contable de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y de conformidad con el artículo 81 de la norma que regula las sociedades fiduciarias y los fideicomisos de oferta pública de valores en República Dominicana.

### Alcance

Basados en el entendimiento del objetivo del Cliente y de acuerdo a su solicitud, el análisis incluirá la estimación del Valor Razonable del 100% del Fideicomiso al 30 de noviembre del 2021 (en adelante la “Fecha de Valoración”).

Nuestro trabajo se realizó en todo momento de acuerdo con las instrucciones proporcionadas por el Cliente, manteniéndolo permanentemente informado del desarrollo y resultados del mismo y sometiendo a su previa consideración y aprobación todo aspecto que supuso la adopción de decisiones de cualquier tipo.

La información utilizada para nuestro trabajo fue proporcionada por el Cliente, el cual designó un funcionario que sirvió como enlace entre la Compañía y nosotros.

En este sentido, fue indispensable la participación y apertura de la administración del Cliente para proporcionar la información que permitió llevar a cabo la estimación del Valor Razonable, incluyendo el identificar y proporcionarnos, en su caso, los registros operativos, financieros y contables relacionados con la operación de la Compañía, así como aquellos que implicaron afectaciones a sus resultados (gastos no relacionados, ingresos pendientes de registro, etc.).



# Introducción

## Marco de Referencia



La **NIIF 13** define **Valor Razonable** como “*el precio que se espera se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado en la fecha de la medición. Los costos de disposición son los costos incrementales directamente atribuibles a la disposición de un activo o unidad generadora de efectivo, excluyendo los costos financieros y los impuestos sobre las utilidades*”.

El tipo de valor para la Entidad, será Valor Razonable bajo la premisa de **negocio en marcha**. La premisa asume que la Compañía continuará operando en el futuro previsible y que no tiene la intención o necesidad de liquidar o reducir sustancialmente sus operaciones.



## NIIF 13: Medición del Valor Razonable



Así mismo, para efectos de la medición a Valor Razonable, la NIIF 13, en su acápite 15 y 16 establece que:



**Párrafo 15:** [Una medición a valor razonable supondrá que el activo o pasivo se intercambia en una transacción ordenada entre participantes del mercado para vender el activo o transferir el pasivo en la fecha de la medición en condiciones de mercado presentes.]



**Párrafo 16:** [Una medición a valor razonable supondrá que la transacción de venta del activo o transferencia del pasivo tiene lugar:

- en el mercado principal del activo o pasivo; o
- en ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo.]

# Introducción

## Metodología de Valoración



### I Enfoque de Ingresos – Flujos de Efectivo Descontados (DCF)

Esta metodología está basada en la premisa de que el valor razonable de un activo está representado por el valor presente de los ingresos futuros que éste es capaz de generar y que queden disponibles para la distribución a sus respectivos inversionistas.

La aproximación más común de esta metodología es por medio del análisis de los flujos netos de efectivo descontados.

Este análisis requiere la proyección de los flujos generados por el activo durante un periodo de tiempo determinado para posteriormente traerlos a valor presente a una tasa apropiada para dicha operación.

D **Tasa de Descuento** — debe considerar el valor del dinero en el tiempo, la inflación y el riesgo inherente a la transacción que se está llevando a cabo.

Adicional a lo anterior, este análisis está hecho teniendo en cuenta el nivel de riesgo apropiado en la tasa de descuento de los flujos futuros.



---



# Análisis macroeconómico y de la industria

 Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G Patio 01-FU

 Proyecciones financieras y valoración

 Conclusiones

 Equipo de Trabajo

 Anexo

---

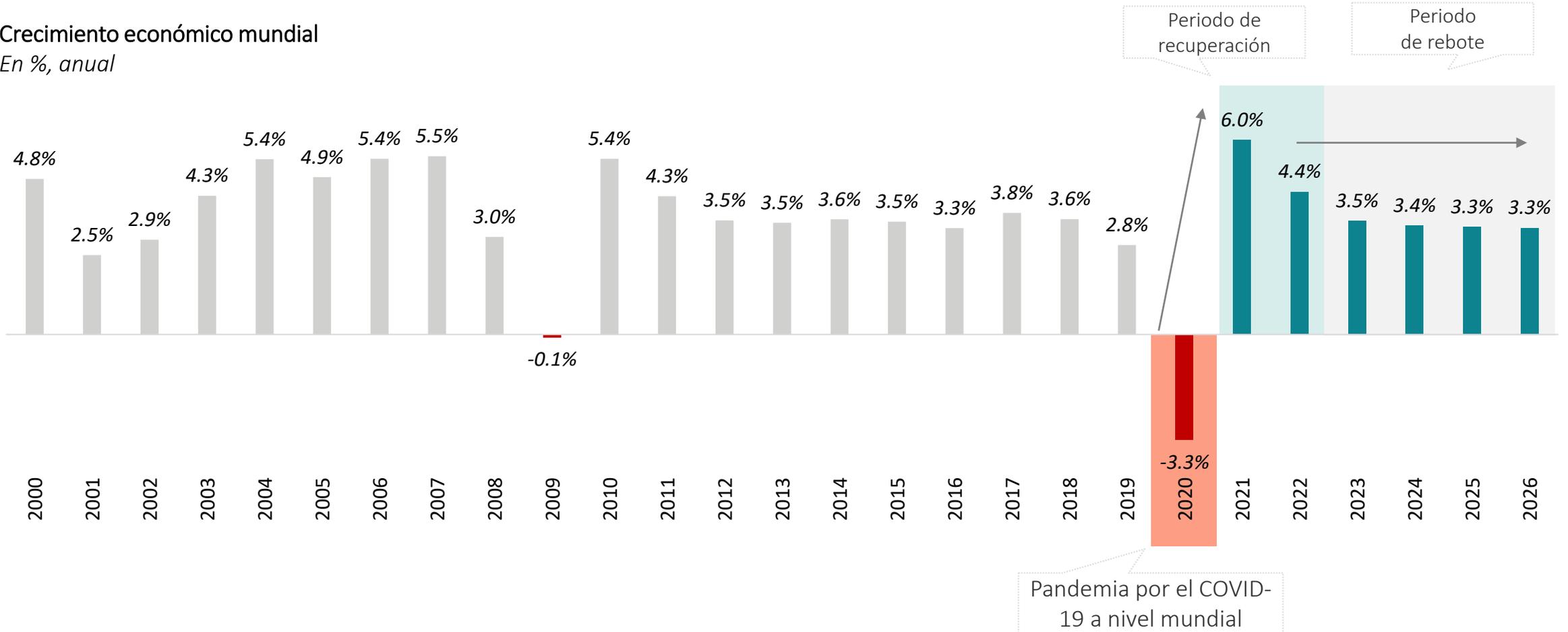
# Análisis macroeconómico y de la industria

## Contexto mundial

El crecimiento económico mundial mantenía en promedio un 3.7% del 2010 a 2019. En el 2020 la economía mundial presentó una contracción de -3.3%, producto de la pandemia por el COVID-19. El FMI estima un crecimiento promedio de 5.2% para los años 2021 a 2022 como periodo de recuperación. Para el periodo 2023 a 2026, el FMI estima un crecimiento promedio del 3.4%, volviendo a los niveles “normales” de crecimiento presentados entre 2010 y 2019.

### Crecimiento económico mundial

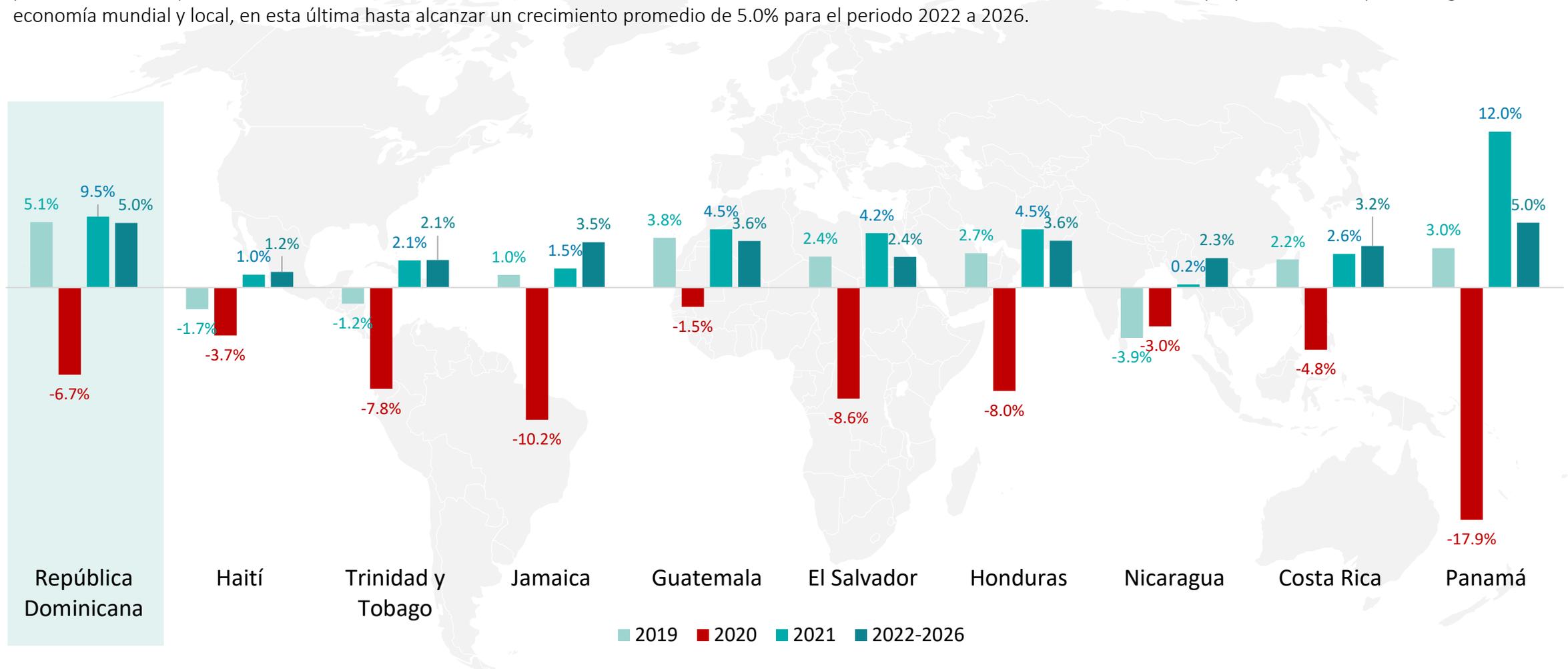
En %, anual



# Análisis macroeconómico y de la industria

## Contexto mundial

Los efectos adversos de la pandemia han generado un decrecimiento del PIB real de todas las economías a nivel mundial y en particular en Centroamérica y el Caribe. Para el caso particular de la República Dominicana al cierre del 2020, este indicador decreció un 6.7%. Como se menciona anteriormente, el FMI proyecta una recuperación gradual de la economía mundial y local, en esta última hasta alcanzar un crecimiento promedio de 5.0% para el periodo 2022 a 2026.



# Análisis macroeconómico y de la industria

## Contexto en República Dominicana



### Sector Externo

- Durante el periodo transcurrido de enero a junio del 2021, la inversión extranjera directa (IED) alcanzó USD1,617.5 millones como saldo neto y una variación absoluta de USD 534.5 millones más con respecto al mismo periodo del 2020, impulsado principalmente por los incrementos en transacciones de los sectores de minería, bienes raíces (RE) y comunicaciones.
- Los ingresos del sector turismo, sector de alta importancia en el país, durante este periodo, con respecto al mismo periodo del 2020, se observó un aumento de 29.7% como resultado de la recuperación del flujo turístico de visitantes no residentes en el país vía aérea asociado a los avances en el ámbito internacional y doméstico en materia sanitaria y económica.



### Importaciones y Remesas

- Durante los primeros seis meses del 2021, las importaciones totales aumentaron en un 36.8%, debido, en gran medida, al comportamiento de las importaciones petroleras que registraron un crecimiento del 73.8% con respecto al mismo periodo del año previo, como consecuencia del incremento en el precio del petróleo y derivados en un 39.1% y en volumen importado por 24.5%.
- Por su parte, las importaciones no petroleras reflejaron un crecimiento de 31.6%, impulsado principalmente por el comportamiento favorable de las importaciones de materias primas, destacándose principalmente al aumento de las importaciones de materias primas para la agricultura en un 47.0% y para la industria textil con un 37.2%.
- En este periodo, el flujo de remesas al país aumentó unos USD1,788.2MM con respecto al mismo periodo en el 2020. Este crecimiento fue impulsado por la continua recuperación de las condiciones económicas de los Estados Unidos, país de donde proviene el 85.5% de estos flujos.



### Perspectivas 2021

- Según publicaciones realizadas en octubre del 2021 por el FMI, se proyectó una variación interanual del Producto Interno Bruto (PIB) de la República Dominicana en un 9.5% para el cierre del 2021, superior al 6.3% proyectado para América Latina y el Caribe.
- El Banco Central de la República Dominicana (BCRD) estima alcanzar una recuperación gradual al cierre del 2021. Durante los primeros seis meses del 2021, el PIB real registró una expansión real interanual de 13.3%. Sobre el mismo han incidido de manera importante la flexibilización de las medidas restrictivas de movilidad, los avances en la ejecución del plan de vacunación nacional, así como el plan para la reactivación del turismo y planes de estímulos monetarios y fiscales puestos en marcha.
- Entre las actividades económicas con variaciones más significativas están: construcción en 41.0%, manufactura local 14.5%, transporte y almacenamiento en 13.7%, minería 11.4%, comercio con 10.3%, entre otros.

# Análisis macroeconómico y de la industria

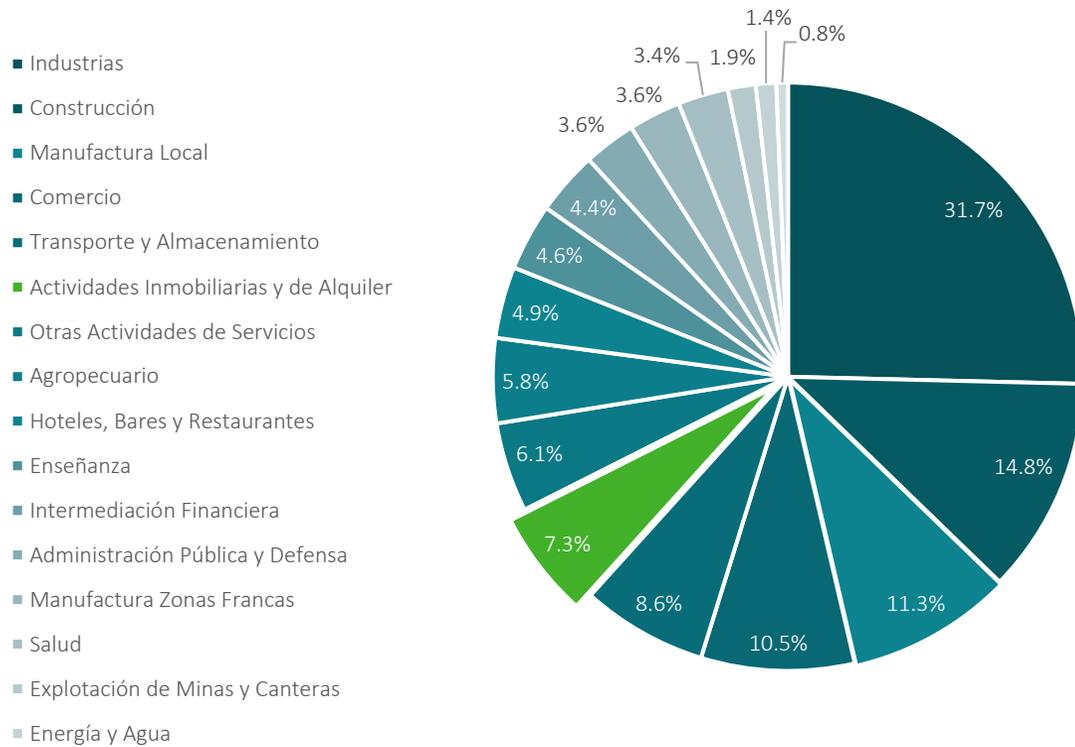
## Contexto en República Dominicana



La Actividades Inmobiliarias y de Alquiler representaron 7.3% del PIB a junio 2021. Por otra parte, la inflación anualizada para agosto 2021 fue de 7.9% por encima del valor central del rango meta del marco macroeconómico local.

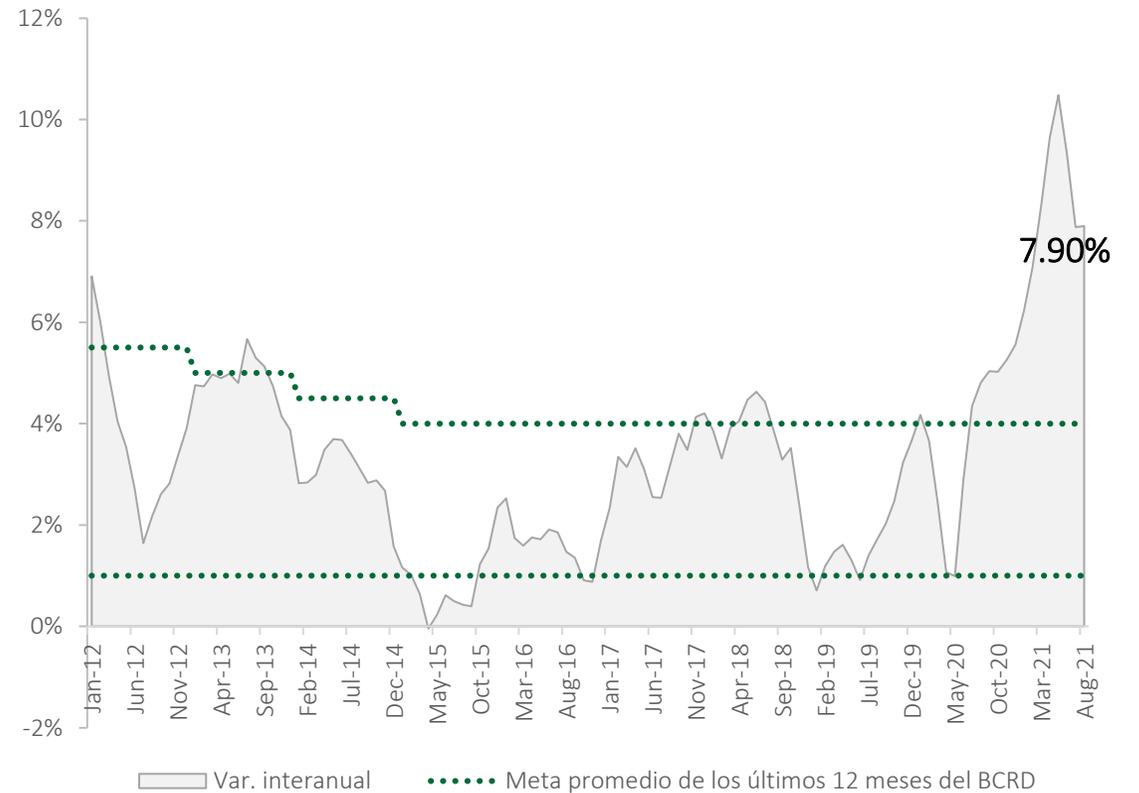
### Distribución del PIB por sectores, de enero a junio del 2021

En porcentaje (%)



### Índice de Precios al Consumidor

En porcentaje (%), interanual



# Análisis macroeconómico y de la industria

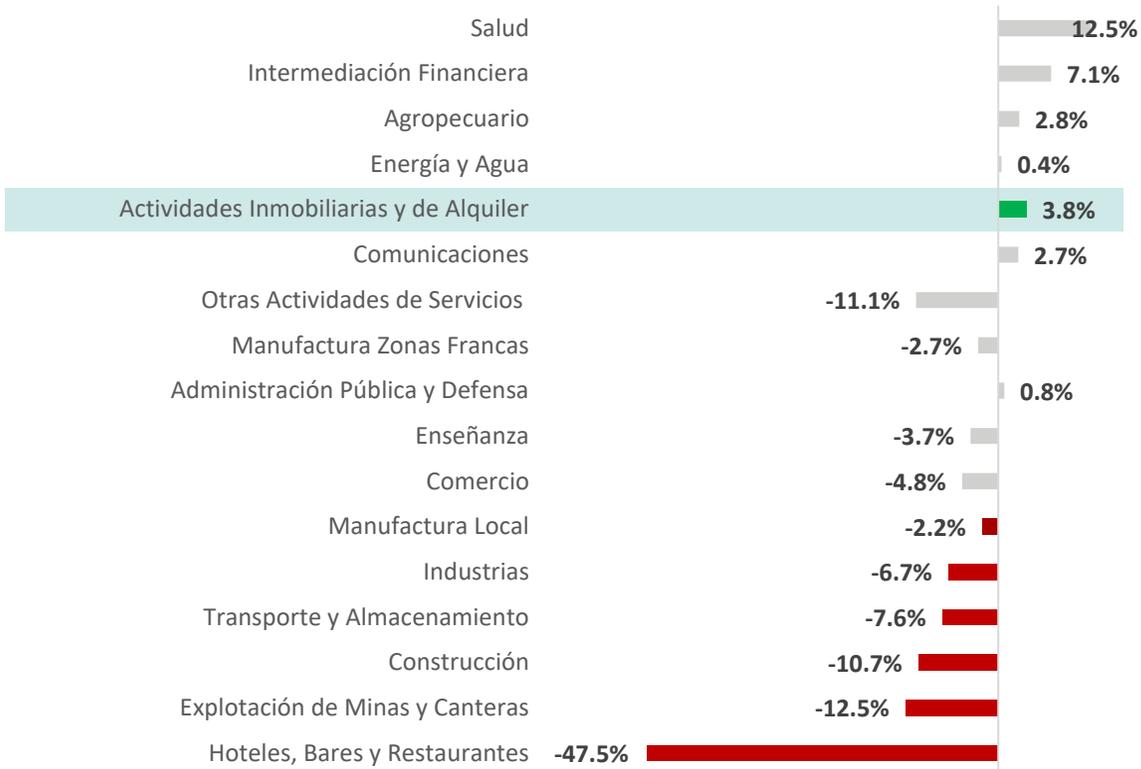
## Contexto en República Dominicana



Durante el periodo transcurrido de enero a junio 2021, el sector de actividades inmobiliarias presentó un crecimiento del 2.2%, impulsado principalmente por el comportamiento favorable de las actividades que se relacionan directamente tales como, construcción (+41.0% a/a), comercio en un 10.3% y hoteles, bares y restaurantes en 8.9%. Comparativamente, al cierre del 2020 la industria reflejó un crecimiento de 3.8%. Fiduciarios G Patio 01-FU, por su parte, ha logrado recuperar sus ingresos (-17.3% a/a 2020 vs. 2019) en 6.8% LTM a noviembre de 2021 (a/a vs. 2020), principalmente debido a los niveles de ocupación de sus plazas comerciales.

### Crecimiento real del PIB por sector, de enero a diciembre del 2020

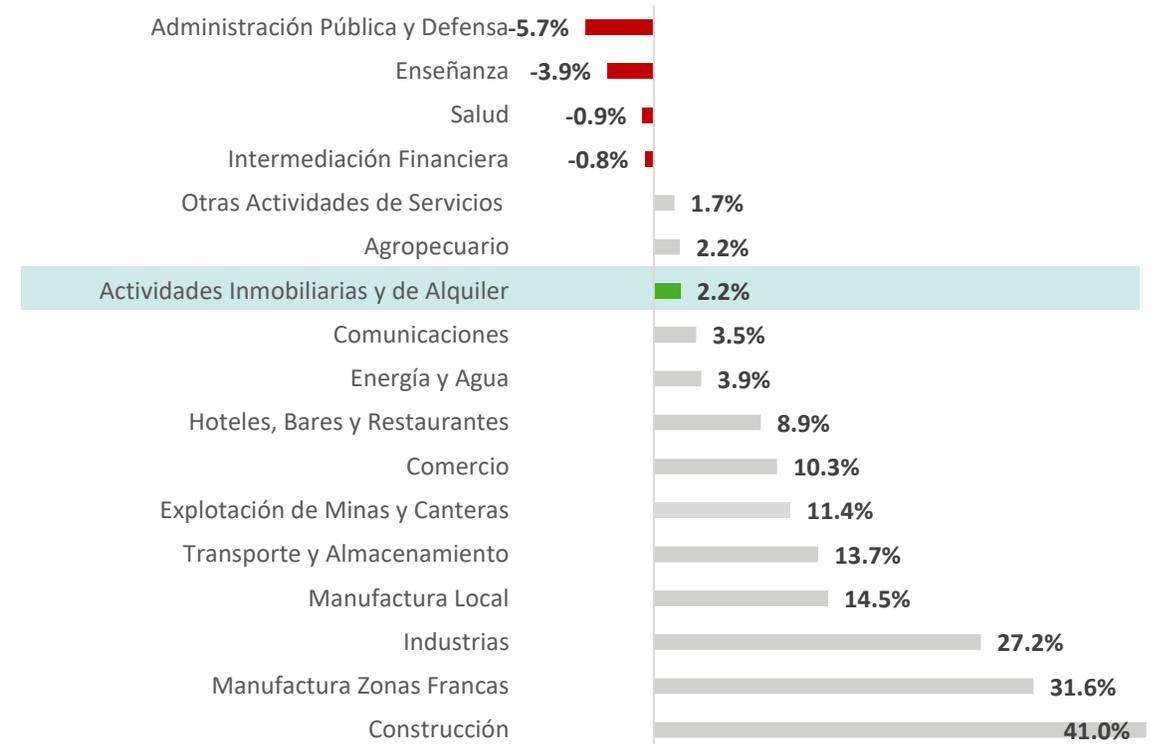
En porcentaje (%), cambio interanual



Fuente: BCRD

### Crecimiento real del PIB por sector, de enero a junio del 2021

En porcentaje (%), cambio interanual



# Análisis macroeconómico y de la industria

## Contexto de la industria

### SERVICIOS

#### Sector de servicios

La actividad de servicios registró un incremento acumulado de 6.8%, sustentado principalmente por el desempeño del sector de transporte y almacenamiento 13.7%, el comercio en 10.3%, los hoteles, bares y restaurantes con 8.9% y las **actividades inmobiliarias y de alquiler con un aporte de 2.2%**.

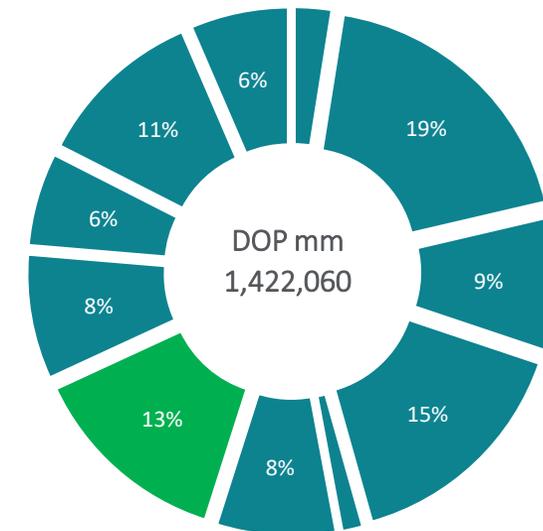
#### Actividades inmobiliarias y de alquiler

En el primer semestre 2021, la actividades inmobiliarias y de alquiler alcanzaron un crecimiento de 2.2%. Este crecimiento se ve reflejado en los préstamos al sector público y privado por parte del sector financiero, los cuales alcanzaron un monto de \$55,934 DOP MM destinados a servicios inmobiliarios en junio de 2021, reflejando un crecimiento anual de 6.4% en este rubro.



### Composición de la industria de Servicios de enero a junio del 2021

En porcentaje (%)



- Energía y Agua
- Hoteles, Bares y Restaurantes
- Comunicaciones
- Actividades Inmobiliarias
- Salud
- Administración Pública y Defensa
- Comercio
- Transporte y Almacenamiento
- Intermediación Financiera y otros
- Enseñanza
- Otras Actividades de Servicio



# Análisis de la Compañía: Fiduciaria Universal



Proyecciones financieras y valoración



Conclusiones



Equipo de Trabajo

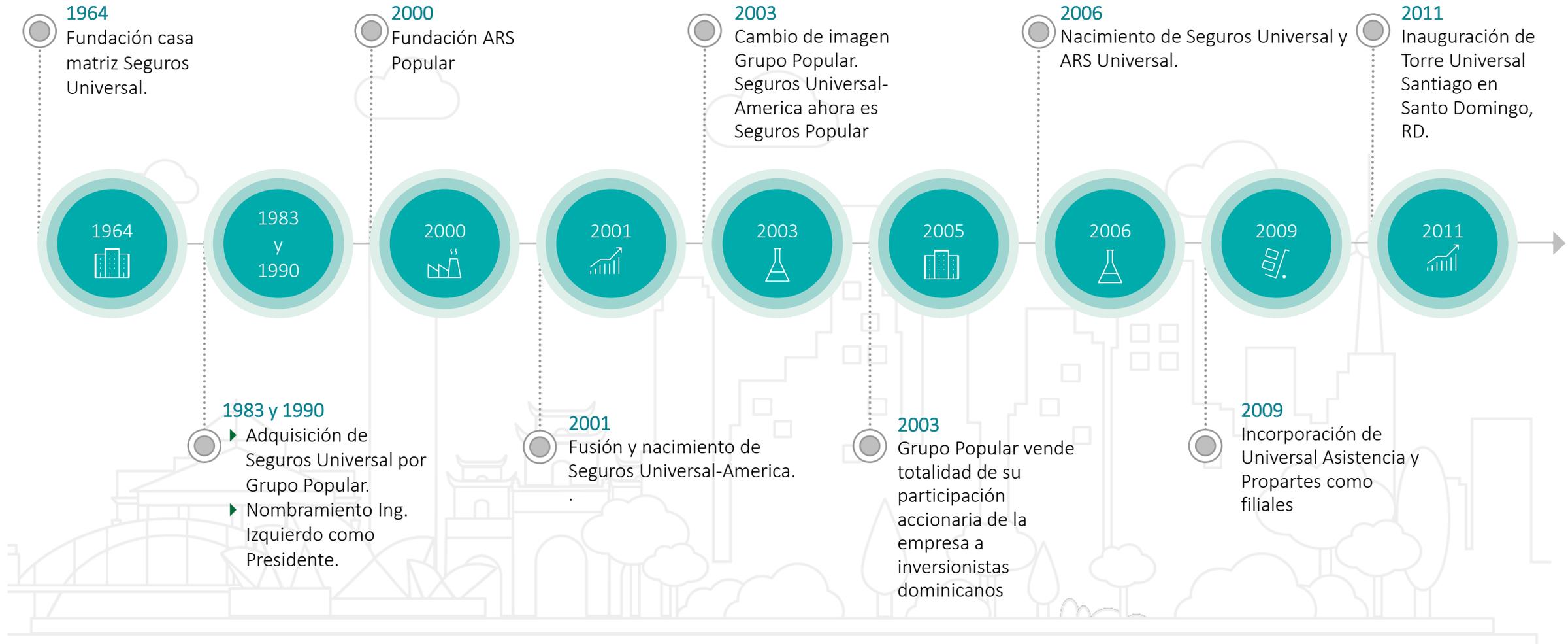


Anexo

---

# Análisis de la Compañía: Grupo Universal

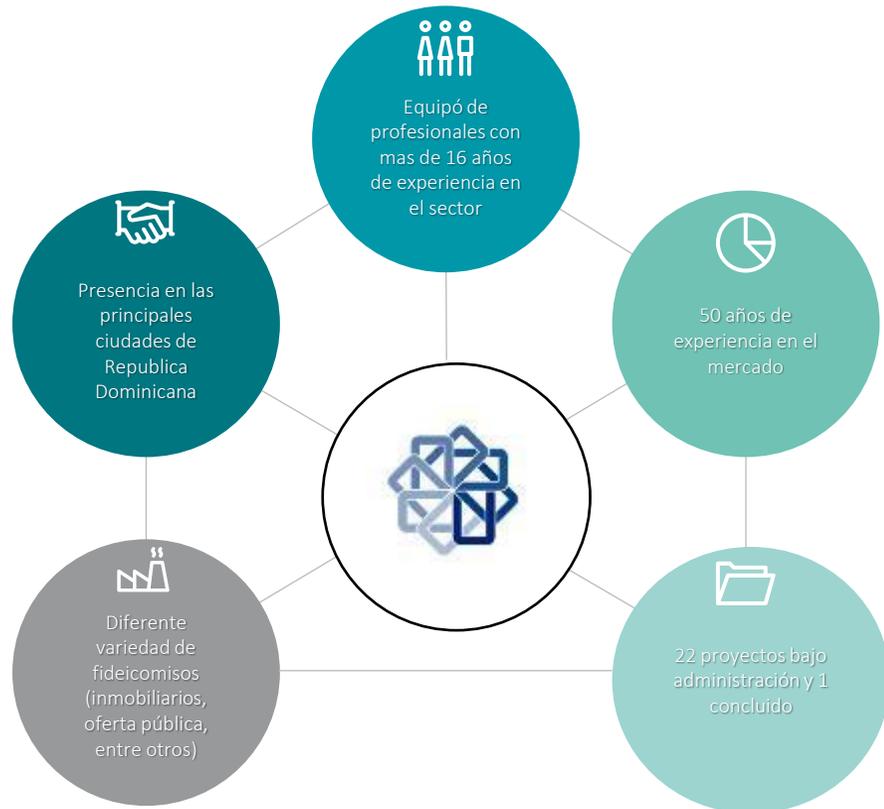
## Antecedentes



# Análisis de la Compañía: Fiduciaria Universal

## Perfil de la Compañía

Fiduciaria Universal es una filial del grupo empresarial Grupo Universal ubicado en la República Dominicana dedicada apoyar y acompañar a los clientes en el desarrollo, administración y protección de sus proyectos y activos, tanto personales como empresariales



Fuente: Website e información proporcionada por la Administración de la Entidad



El equipo de Alta Dirección de la Entidad está compuesto por profesionales con vasta experiencia en el mercado fiduciario y financiero, tanto nacional como internacional Su gestión clave (CEO, CFO y CMO) tienen en promedio más de 16 años de experiencia en la industria.



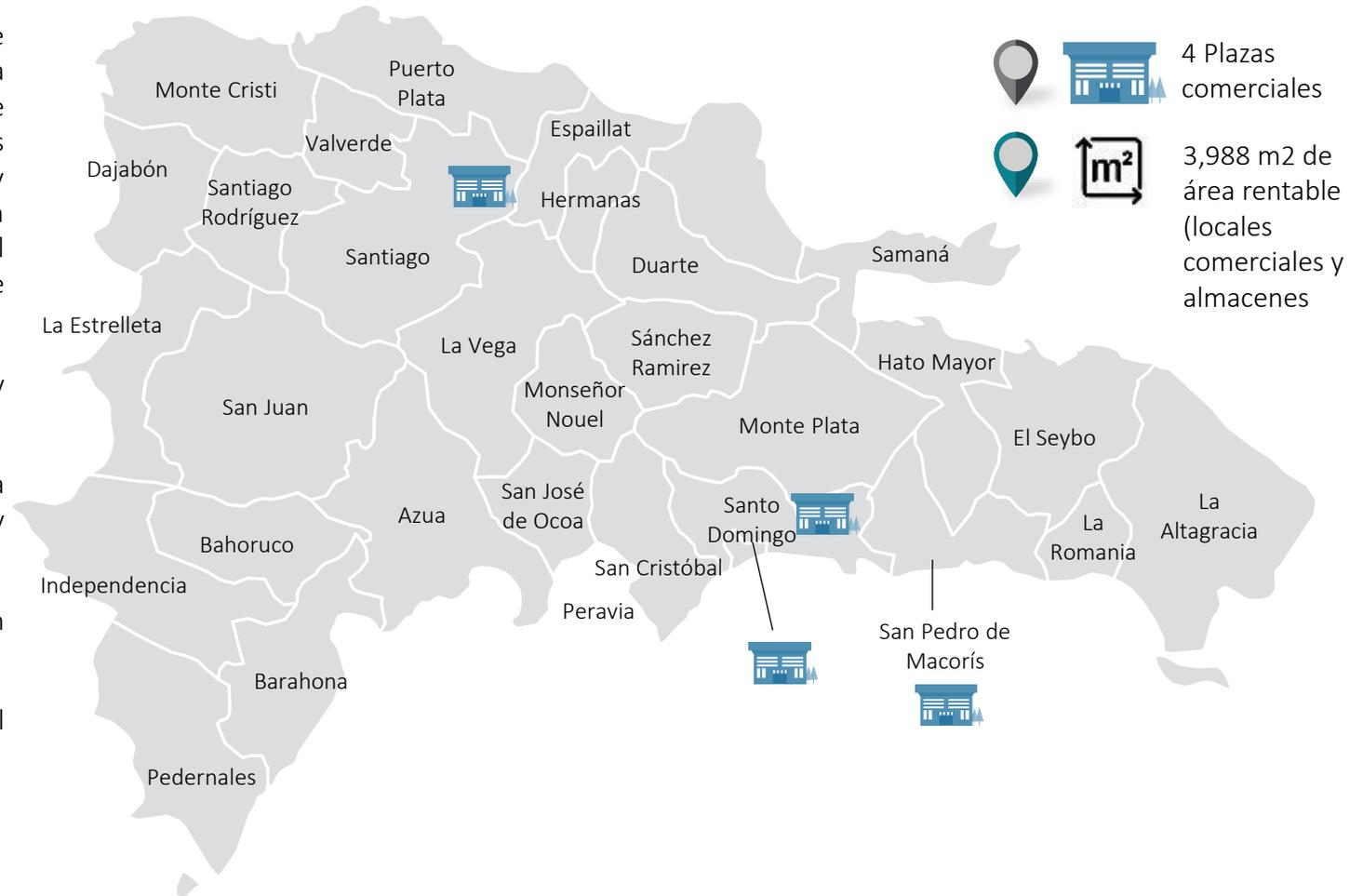
# Análisis de la Compañía: Fiduciarios G Patio 01-FU

## Plazas comerciales



Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G Patio 01-FU fue aprobado por el Consejo Nacional de Valores de la República Dominicana mediante la primera resolución de fecha 12 de septiembre del 2017 e inscrito en el Registro del Mercado de Valores y Productos bajo el registro No. SIVFOP-005 el 11 de diciembre del 2018 y registrado en la Bolsa de Valores de la República Dominicana, por un monto total autorizado de emisión de valores de US\$12,438,000. El Fideicomiso es un patrimonio autónomo fijo, cuya fecha de vencimiento original es de 13 de marzo del 2034.

- El Fideicomiso se encuentra compuesto de locales comerciales y almacenes distribuidos en 4 plazas comerciales.
- Plazas comerciales: Patio del Norte (Santo Domingo), Bella Vista Mall (Santo Domingo), Collinas Mall (Santiago de los Caballeros) y Centro Nacional del Este (San Pedro de Macorís).
- En total, son 38 locales comerciales y 4 almacenes distribuidos en 30 contratos de arrendamiento.
- A noviembre de 2021, el fideicomiso registró una ocupación del 95%.



# Análisis de la Compañía: Fiduciarios G Patio 01-FU

## Plazas comerciales



### Patio del Norte

**Ciudad:**  
Santo Domingo

**Locales Comerciales**  
28

**Almacenes**  
4

**Contratos de Arrendamiento:**  
25

**Canon promedio mensual**  
\$USD 27/m2

**94%**  
Ocupación  
(Nov-21)



### Bella Vista Mall

**Ciudad:**  
Santo Domingo

**Locales Comerciales**  
2

**Almacenes**  
0

**Contratos de Arrendamiento:**  
2

**Canon promedio mensual**  
\$USD 58/m2

**100%**  
Ocupación  
(Nov-21)



### Colinas Mall

**Ciudad:**  
Santiago de los Caballeros

**Locales Comerciales**  
6

**Almacenes**  
0

**Contratos de Arrendamiento:**  
2

**Canon promedio mensual**  
\$USD 26/m2

**100%**  
Ocupación  
(Nov-21)



### Centro Nacional del Este

**Ciudad:**  
San Pedro de Macorís

**Locales Comerciales**  
2

**Almacenes**  
0

**Contratos de Arrendamiento:**  
1

**Canon promedio**  
\$USD 44/m2

**100%**  
Ocupación  
(Nov-21)



Fuente: Website e información proporcionada por la Administración de la Entidad

Nota: el 2% restante en la composición de ventas corresponde a "Otros".



# Proyecciones financieras y valoración



Conclusiones



Equipo de Trabajo



Anexo



# Proyecciones financieras y valoración

## Consideraciones clave



### Proceso de Valoración

Como se menciona anteriormente, para determinar el valor de mercado de Fiduciarios G Patio 01-FU, nos basamos en la metodología de enfoque de ingresos (mediante “DCF” por sus siglas en inglés. En este sentido, en el siguiente resumen se presentan los principales supuestos y procedimientos para llegar a una conclusión de valor.

### Enfoque de Ingresos

En primera instancia, empleamos el método de flujo de efectivo descontado (DCF) bajo el enfoque de ingresos. En este método, los valores presentes de los flujos de efectivo que se espera razonablemente que la Compañía produzca a partir de sus operaciones, se sumaron para producir una estimación del valor de la empresa.

En este sentido, nuestras estimaciones de valor a través del enfoque de ingresos se basaron en los siguientes supuestos:

	<b>Objeto de la Valoración</b>	100.0% del Fideicomiso
	<b>Cifras</b>	En USD (dólares americanos)
	<b>Enfoque de Ingresos</b>	Flujos de efectivo libres descontados del estimado dic-2021 al 2034.
	<b>Valor Terminal</b>	Perpetuidad, considerando un crecimiento del <b>2.2% en el valor terminal</b> , en línea con la inflación proyectada de largo plazo para USA (Fuente: EIU)
	<b>Tasa de Descuento</b>	Costo de capital promedio ponderado (WACC) en términos nominales y <b>USD de 9.1%</b>
	<b>Impuesto</b>	Para el periodo estimado, se asume que se pagará el impuestos sobre la renta aplicable para este tipo de vehículos de inversión (norma 0-15) en el país de operación del <b>0%</b> .

# Proyecciones financiera y valoración

## Consideraciones clave



\*Dado que los contratos actuales estipulan un incremento promedio ponderado de 4.00%, luego del vencimiento de cada contrato, para fines de nuestras proyecciones, se aplica una tarifa rollover para poder reajustar los precios de dichos contratos a un valor más conservador. Esta es la penalización de tarifa necesaria (-6.6%) para obtener el crecimiento compuesto anual de los ingresos considerado en las proyecciones (3.1%). Este crecimiento anual se calculó a partir del promedio entre el incremento promedio ponderado de los contratos (4.0%) y la inflación de largo plazo proyectada para Estados Unidos (2.2%). Con el objetivo de realizar un ejercicio de sensibilidad, se plantearon dos escenarios, optimista y pesimista. El escenario pesimista presenta un rollover de 11.2% para obtener un crecimiento compuesto anual de 2.2% (inflación de largo plazo) y el escenario optimista presenta un rollover de 2.0% para obtener un crecimiento compuesto anual de 4.0% (incremento promedio ponderado de los contratos).

# Proyecciones financieras y valoración

## Flujo de efectivo descontado



### Flujo de efectivo libre

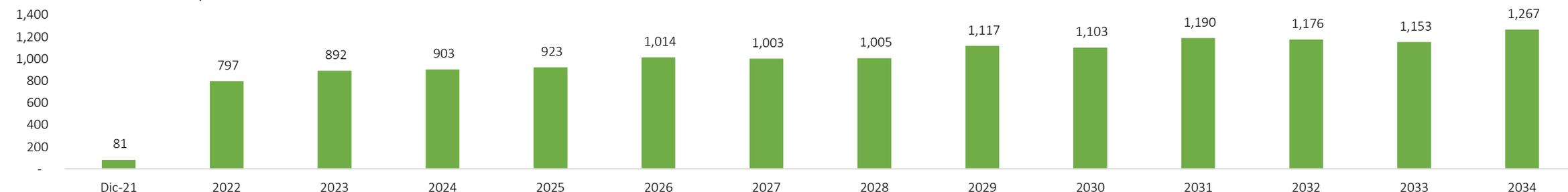
La fecha de valoración es 30 de noviembre del 2021, por lo cual para 2021 solo se proyectó el mes de diciembre. A continuación se presenta el flujo de caja disponible para los años proyectados:

Año Fiscal	2019	2020	Dic-21	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
<i>Valores en \$USD</i>																
Ingresos	1,378,173	1,140,321	121,802	1,401,054	1,516,974	1,526,956	1,559,015	1,671,528	1,656,711	1,671,622	1,810,878	1,790,420	1,904,818	1,888,700	1,875,070	2,023,116
% Crecimiento				1050.3%	8.3%	0.7%	2.1%	7.2%	-0.9%	0.9%	8.3%	-1.1%	6.4%	-0.8%	-0.7%	7.9%
Costo por impago			(3,129)	(35,997)	(38,975)	(39,232)	(40,055)	(42,946)	(42,565)	(42,948)	(46,526)	(46,001)	(48,940)	(48,526)	(48,175)	(51,979)
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>1,378,173</b>	<b>1,140,321</b>	<b>118,673</b>	<b>1,365,057</b>	<b>1,477,999</b>	<b>1,487,724</b>	<b>1,518,959</b>	<b>1,628,582</b>	<b>1,614,145</b>	<b>1,628,673</b>	<b>1,764,352</b>	<b>1,744,420</b>	<b>1,855,878</b>	<b>1,840,174</b>	<b>1,826,895</b>	<b>1,971,137</b>
Margen Bruto			97.4%	97.4%	97.4%	97.4%	97.4%	97.4%	97.4%	97.4%	97.4%	97.4%	97.4%	97.4%	97.4%	97.4%
Gastos Administración Activos	(732,889)	(452,607)	-	(104,030)	(105,070)	(106,121)	(107,182)	(108,254)	(109,337)	(110,430)	(111,534)	(112,650)	(113,776)	(114,914)	(116,063)	(117,224)
Gastos Operacionales del Fideicomiso			(37,047)	(429,343)	(436,830)	(444,164)	(451,601)	(459,227)	(466,976)	(474,958)	(483,059)	(491,364)	(499,850)	(508,509)	(517,399)	(532,204)
<b>EBIT / EBITDA</b>	<b>645,578</b>	<b>689,372</b>	<b>81,625</b>	<b>831,684</b>	<b>936,099</b>	<b>937,440</b>	<b>960,176</b>	<b>1,061,101</b>	<b>1,037,833</b>	<b>1,043,285</b>	<b>1,169,758</b>	<b>1,140,406</b>	<b>1,242,252</b>	<b>1,216,751</b>	<b>1,193,433</b>	<b>1,321,709</b>
Margen EBIT / EBITDA	46.8%	60.5%	67.0%	59.4%	61.7%	61.4%	61.6%	63.5%	62.6%	62.4%	64.6%	63.7%	65.2%	64.4%	63.6%	65.3%
(-) Incremento en NWC			2,478	1,151	(4,670)	4,739	2,835	(4,249)	7,264	4,761	(6,307)	8,166	(3,803)	8,030	7,969	(2,552)
(-) Capex			(3,129)	(35,997)	(38,975)	(39,232)	(40,055)	(42,946)	(42,565)	(42,948)	(46,526)	(46,001)	(48,940)	(48,526)	(48,175)	(51,979)
<b>Flujo de Caja Disponible</b>			<b>80,974</b>	<b>796,838</b>	<b>892,455</b>	<b>902,947</b>	<b>922,956</b>	<b>1,013,906</b>	<b>1,002,532</b>	<b>1,005,098</b>	<b>1,116,925</b>	<b>1,102,571</b>	<b>1,189,509</b>	<b>1,176,255</b>	<b>1,153,227</b>	<b>1,267,178</b>
Vr(perpetuidad)																<b>18,658,352</b>
Margen NOI			66.5%	56.9%	58.8%	59.1%	59.2%	60.7%	60.5%	60.1%	61.7%	61.6%	62.4%	62.3%	61.5%	62.6%

**Valor Empresarial 13,992,430**

### Flujo de Caja Disponible

Valores en miles de \$USD



# Proyecciones financieras y valoración

## Balance general histórico y proyectado



La fecha de valoración es 30 de noviembre del 2021, por lo cual para 2021 se partió desde los EEFF suministrados por el Cliente a noviembre de 2021 y se proyectaron los movimientos únicamente del mes de diciembre:

	Unidades	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
<b>Activos</b>																	
<b>Activos Corrientes</b>																	
Efectivo	USD	431,008	504,752	798,150	1,594,988	2,487,443	3,390,390	4,313,346	5,327,252	6,329,784	7,334,882	8,451,808	9,554,379	10,743,888	11,920,143	13,073,370	14,340,548
Cuentas por cobrar	USD	11,629	52,029	61,124	63,925	69,214	69,670	71,133	76,266	75,590	76,270	82,624	81,691	86,910	86,175	85,553	92,308
Inversiones	USD			267,117	267,117	267,117	267,117	267,117	267,117	267,117	267,117	267,117	267,117	267,117	267,117	267,117	267,117
Gastos Pagados por anticipado	USD	48,100	50,273	59,061	61,768	66,878	67,318	68,732	73,692	73,039	73,696	79,836	78,934	83,977	83,267	82,666	89,193
<b>Total Activos Corrientes</b>	<b>USD</b>	<b>490,737</b>	<b>607,054</b>	<b>1,185,451</b>	<b>1,987,798</b>	<b>2,890,652</b>	<b>3,794,495</b>	<b>4,720,327</b>	<b>5,744,327</b>	<b>6,745,530</b>	<b>7,751,966</b>	<b>8,881,384</b>	<b>9,982,120</b>	<b>11,181,892</b>	<b>12,356,702</b>	<b>13,508,705</b>	<b>14,789,165</b>
<b>Activos No Corrientes</b>																	
Propiedades de Inversión	USD	12,016,729	12,974,637	13,992,430	14,356,994	14,743,770	15,155,018	15,583,108	15,956,003	16,374,779	16,829,175	17,209,128	17,638,699	18,017,372	18,444,404	18,934,355	19,925,530
Reserva de CapEx	USD			3,129	39,126	78,101	117,333	157,388	200,334	242,899	285,848	332,374	378,374	427,314	475,840	524,015	575,994
Equipo neto		17,495	15,890	14,391	14,391	14,391	14,391	14,391	14,391	14,391	14,391	14,391	14,391	14,391	14,391	14,391	14,391
Otros Activos		9,117	8,279	8,496	8,496	8,496	8,496	8,496	8,496	8,496	8,496	8,496	8,496	8,496	8,496	8,496	8,496
<b>Total Activos No Corrientes</b>	<b>USD</b>	<b>12,043,341</b>	<b>12,998,806</b>	<b>14,018,446</b>	<b>14,419,007</b>	<b>14,844,758</b>	<b>15,295,238</b>	<b>15,763,383</b>	<b>16,179,224</b>	<b>16,640,566</b>	<b>17,137,909</b>	<b>17,564,388</b>	<b>18,039,960</b>	<b>18,467,573</b>	<b>18,943,131</b>	<b>19,481,257</b>	<b>20,524,411</b>
<b>Total Activos</b>	<b>USD</b>	<b>12,534,078</b>	<b>13,605,860</b>	<b>15,203,897</b>	<b>16,406,805</b>	<b>17,735,411</b>	<b>19,089,734</b>	<b>20,483,710</b>	<b>21,923,551</b>	<b>23,386,096</b>	<b>24,889,875</b>	<b>26,445,773</b>	<b>28,022,080</b>	<b>29,649,465</b>	<b>31,299,833</b>	<b>32,989,963</b>	<b>35,313,576</b>
<b>Pasivos</b>																	
<b>Pasivos corrientes</b>																	
Cuentas por pagar	USD	91,198	103,964	120,240	122,516	124,475	126,401	128,353	130,351	132,379	134,464	136,578	138,742	140,950	143,200	145,506	149,174
Depósitos por arrendamiento	USD	195,898	179,960	208,133	212,073	215,464	218,797	222,177	225,635	229,146	232,755	236,415	240,161	243,982	247,878	251,869	258,217
Retenciones y acumulaciones por pagar	USD	19,020	20,241	23,410	23,853	24,234	24,609	24,989	25,378	25,773	26,179	26,591	27,012	27,442	27,880	28,329	29,043
<b>Total Pasivo</b>	<b>USD</b>	<b>306,116</b>	<b>304,165</b>	<b>351,782</b>	<b>358,442</b>	<b>364,172</b>	<b>369,807</b>	<b>375,519</b>	<b>381,364</b>	<b>387,299</b>	<b>393,398</b>	<b>399,584</b>	<b>405,915</b>	<b>412,374</b>	<b>418,958</b>	<b>425,705</b>	<b>436,434</b>
<b>Patrimonio</b>																	
<b>Patrimonio</b>																	
Valores Fideicomitidos	USD	12438000	12,438,000	13,992,430	14,356,994	14,743,770	15,155,018	15,583,108	15,956,003	16,374,779	16,829,175	17,209,128	17,638,699	18,017,372	18,444,404	18,934,355	19,925,530
Dividendos Pagados	USD			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aportes de los fideicomitentes	USD	855	855	855	855	855	855	855	855	855	855	855	855	855	855	855	855
Reserva estatutaria	USD	17,628	48,183	92,411	92,411	92,411	92,411	92,411	92,411	92,411	92,411	92,411	92,411	92,411	92,411	92,411	92,411
Utilidades Retenidas	USD	(228,521)	814,657	766,419	1,598,103	2,534,202	3,471,642	4,431,818	5,492,919	6,530,751	7,574,037	8,743,795	9,884,201	11,126,453	12,343,204	13,536,637	14,858,346
Resultado del ejercicio	USD																
<b>Total Patrimonio</b>	<b>USD</b>	<b>12,227,962</b>	<b>13,301,695</b>	<b>14,852,115</b>	<b>16,048,363</b>	<b>17,371,238</b>	<b>18,719,926</b>	<b>20,108,192</b>	<b>21,542,187</b>	<b>22,998,797</b>	<b>24,496,477</b>	<b>26,046,189</b>	<b>27,616,165</b>	<b>29,237,091</b>	<b>30,880,874</b>	<b>32,564,258</b>	<b>34,877,142</b>
<b>Total Patrimonio + Pasivo</b>	<b>USD</b>	<b>12,534,078</b>	<b>13,605,860</b>	<b>15,203,897</b>	<b>16,406,805</b>	<b>17,735,411</b>	<b>19,089,734</b>	<b>20,483,710</b>	<b>21,923,551</b>	<b>23,386,096</b>	<b>24,889,875</b>	<b>26,445,773</b>	<b>28,022,080</b>	<b>29,649,465</b>	<b>31,299,833</b>	<b>32,989,963</b>	<b>35,313,576</b>

# Proyecciones financieras y valoración

## Estado de resultados histórico y proyectado



La fecha de valoración es 30 de noviembre del 2021, por lo cual para 2021 se partió desde los EEFF suministrados por el Cliente a noviembre de 2021 y se proyectaron los movimientos únicamente del mes de diciembre:

	Unidades	2018	2019	2020	Dic-21	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Ingresos por arrendamiento	USD	445,003	1,378,173	930,295	104,314	1,199,892	1,299,169	1,307,717	1,335,173	1,431,532	1,418,842	1,431,612	1,550,874	1,533,354	1,631,326	1,617,522	1,605,850	1,732,639
Ingresos por mantenimiento	USD			153,324	17,488	201,162	217,806	219,239	223,842	239,996	237,869	240,010	260,004	257,067	273,492	271,178	269,221	290,477
Otros	USD			56,702														
<b>Total Ingresos</b>	<b>USD</b>	<b>445,003</b>	<b>1,378,173</b>	<b>1,140,321</b>	<b>121,802</b>	<b>1,401,054</b>	<b>1,516,974</b>	<b>1,526,956</b>	<b>1,559,015</b>	<b>1,671,528</b>	<b>1,656,711</b>	<b>1,671,622</b>	<b>1,810,878</b>	<b>1,790,420</b>	<b>1,904,818</b>	<b>1,888,700</b>	<b>1,875,070</b>	<b>2,023,116</b>
Costo por impago	USD	-	-	-	3,129	35,997	38,975	39,232	40,055	42,946	42,565	42,948	46,526	46,001	48,940	48,526	48,175	51,979
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>USD</b>	<b>445,003</b>	<b>1,378,173</b>	<b>1,140,321</b>	<b>118,673</b>	<b>1,365,057</b>	<b>1,477,999</b>	<b>1,487,724</b>	<b>1,518,959</b>	<b>1,628,582</b>	<b>1,614,145</b>	<b>1,628,673</b>	<b>1,764,352</b>	<b>1,744,420</b>	<b>1,855,878</b>	<b>1,840,174</b>	<b>1,826,895</b>	<b>1,971,137</b>
Gastos CEVALDOM	USD	-	2,640	204	-	1,316	1,712	1,800	1,832	1,889	1,903	1,980	2,002	2,050	2,097	2,132	2,208	8,005
Gastos BVRD	USD	-	10,454	4,454	-	4,478	4,478	4,478	4,478	4,478	4,478	4,478	4,478	4,478	4,478	4,478	4,478	4,478
Gastos Pólizas de Seguro	USD	14,647	40,384	40,441	22,986	60,049	61,370	62,720	64,100	65,510	66,951	68,424	69,929	71,468	73,040	74,647	76,289	77,968
Gastos Asesoría Legal	USD	-	4,663	6,000	820	6,770	6,919	7,071	7,226	7,385	7,548	7,714	7,884	8,057	8,234	8,416	8,601	8,790
Honorarios y servicios profesionales	USD	417,053	373,502	127,241		138,416	139,938	141,481	143,045	144,631	146,238	147,869	149,522	151,198	152,897	154,621	156,368	158,141
Gastos Administración Fiduciaria	USD	31,464	80,000	80,000	13,241	88,766	88,766	88,766	88,766	88,766	88,766	88,766	88,766	88,766	88,766	88,766	88,766	88,766
Mantenimiento de locales	USD	20,933	111,683	69,041		70,304	71,851	73,431	75,047	76,698	78,385	80,110	81,872	83,673	85,514	87,395	89,318	91,283
Seguridad	USD	7,182	47,403	40,824		46,466	47,488	48,533	49,600	50,692	51,807	52,947	54,111	55,302	56,518	57,762	59,033	60,331
Agua, luz y arbitrios	USD	9,205	22,944	47,649		69,805	71,341	72,911	74,515	76,154	77,829	79,542	81,292	83,080	84,908	86,776	88,685	90,636
Papelera, útiles y otros materiales	USD	2,108	5,507	5,479		5,176	5,290	5,406	5,525	5,647	5,771	5,898	6,028	6,160	6,296	6,434	6,576	6,721
Otros gastos administrativos	USD	1,291	20,668	12,140		22,224	22,713	23,213	23,723	24,245	24,778	25,324	25,881	26,450	27,032	27,627	28,235	28,856
Mantenimiento de Superintendencia Mercado de Valores	USD		4,964	3,652		5,201	5,316	5,433	5,552	5,674	5,799	5,927	6,057	6,190	6,327	6,466	6,608	6,753
Publicidad	USD		7,783	13,824		14,403	14,720	15,044	15,375	15,713	16,058	16,412	16,773	17,142	17,519	17,904	18,298	18,701
Depreciación	USD		294	1,658														
<b>Gastos Operativos</b>	<b>USD</b>	<b>503,883</b>	<b>732,889</b>	<b>452,607</b>	<b>37,047</b>	<b>533,373</b>	<b>541,900</b>	<b>550,285</b>	<b>558,784</b>	<b>567,481</b>	<b>576,313</b>	<b>585,388</b>	<b>594,594</b>	<b>604,014</b>	<b>613,626</b>	<b>623,423</b>	<b>633,462</b>	<b>649,427</b>
Cambios en valor razonable Propiedades de inversión	USD	-	(422,126)	957,908														
<b>EBIT</b>	<b>USD</b>	<b>(58,880)</b>	<b>223,158</b>	<b>1,645,622</b>	<b>81,625</b>	<b>831,684</b>	<b>936,099</b>	<b>937,440</b>	<b>960,176</b>	<b>1,061,101</b>	<b>1,037,833</b>	<b>1,043,285</b>	<b>1,169,758</b>	<b>1,140,406</b>	<b>1,242,252</b>	<b>1,216,751</b>	<b>1,193,433</b>	<b>1,321,709</b>
Otro ingreso/gasto	USD		(37,483)	8,650														
<b>Utilidad Neta</b>	<b>USD</b>	<b>(61,433)</b>	<b>185,475</b>	<b>1,654,272</b>	<b>81,625</b>	<b>831,684</b>	<b>936,099</b>	<b>937,440</b>	<b>960,176</b>	<b>1,061,101</b>	<b>1,037,833</b>	<b>1,043,285</b>	<b>1,169,758</b>	<b>1,140,406</b>	<b>1,242,252</b>	<b>1,216,751</b>	<b>1,193,433</b>	<b>1,321,709</b>



# Conclusión

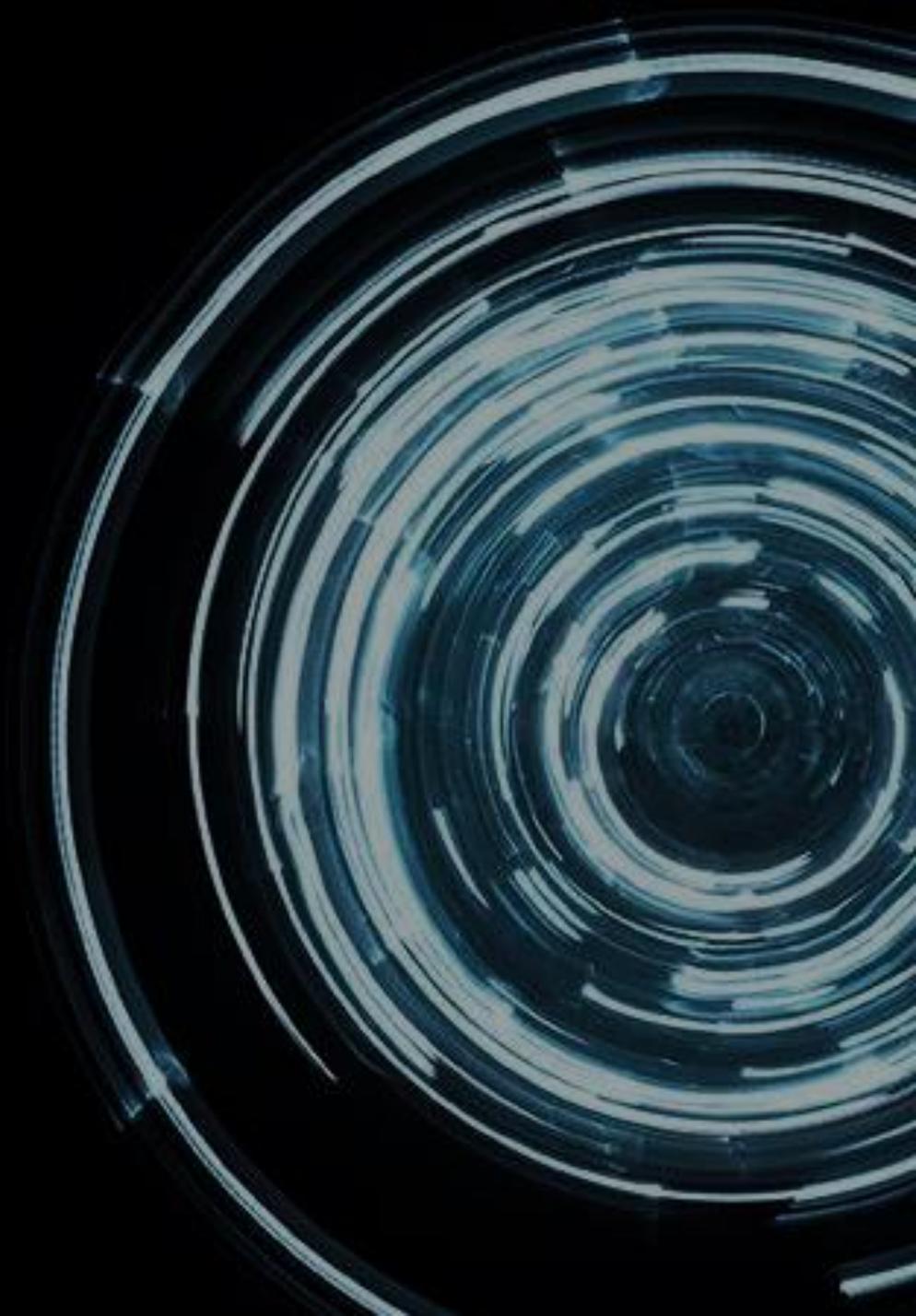


Equipo de Trabajo



Anexo

---



# Conclusiones

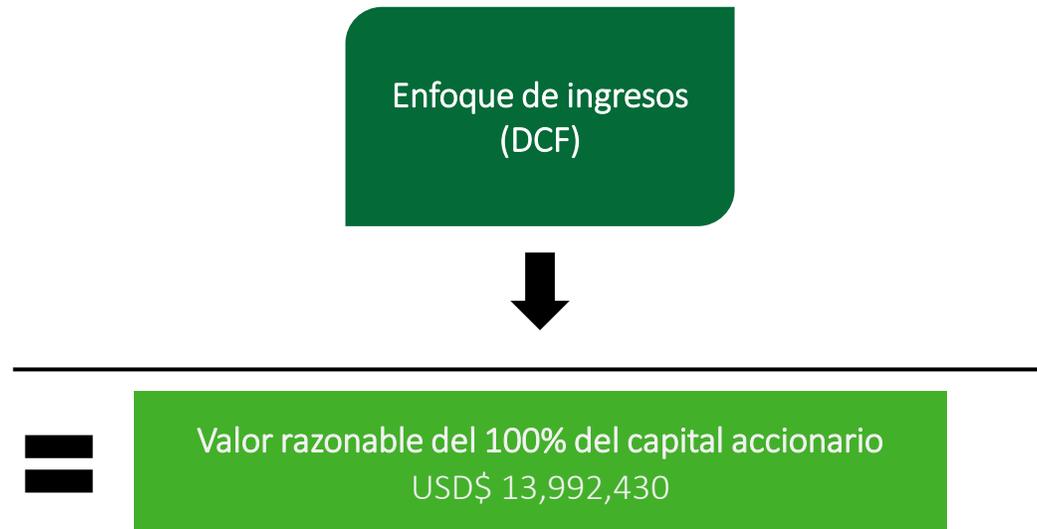
## Valor Razonable de la Compañía al 30 de noviembre de 2021



Para obtener el Valor Razonable de Fiduciarios G Patio 01-FU, se parte del análisis y estudio de la siguiente información:

- Rent roll actual de las plazas comerciales.
- Contratos de arrendamiento suministrados por la Compañía.
- Estados financieros auditados.
- Análisis de los gastos operativos y administrativos del Fideicomiso.
- Análisis de ocupación de las diferentes plazas comerciales.

Teniendo en cuenta la información mencionada anteriormente, se concluye que, al 30 de noviembre de 2021, el Valor Razonable de Fiduciarios G Patio 01-FU es de:





# Equipo de Trabajo



Anexo

# Equipo de Trabajo



**Adriana Berrocal, ASA FRICS, MBA**  
*Socia Líder V&M*  
Spanish Latin America

[aberrocal@deloittemx.com](mailto:aberrocal@deloittemx.com)

O: +52 (55) 5080 6144  
M: +52 (55) 4345 3674

Durante tres décadas de experiencia, ha encabezado cientos de proyectos en más de veinte países con relación a empresas como negocio en marcha, inmuebles, maquinaria y equipo, y activos intangibles (p.e., marcas, licencias, software, tecnología), colaborando con firmas consultoras internacionales y entidades gubernamentales.



**Jairo Daza**  
*Gerente V&M*  
Marketplace Colombia – Región Andina

[jadaza@deloitte.com](mailto:jadaza@deloitte.com)

O: +57 (1) 426 2000  
M: +57 315 648 8339

Jairo ha liderado proyectos para clientes importantes como Avenida Capital, Terranum Capital, Belcorp, Pepsico, Helm Bank, Trafigura, Marriot, Alfagrés, Hoteles Decameron, ExxonMobil y Cajasan entre otros. Ha participado de múltiples proyectos de valoración de activos inmobiliarios y tangibles en toda la Región. Jairo es economista de la Universidad del Rosario.



**Daniela Zamora**  
*Gerente V&M*  
Marketplace Mexico-Central America

[danzamora@deloitte.com](mailto:danzamora@deloitte.com)

O: +506 2246 5312  
M: +506 7102 2567

Daniela ha participado en múltiples proyectos en la región centroamericana con relación a empresas como negocio en marcha, inmuebles y activos intangibles (p.e., marcas, licencias, software, tecnología). Su experiencia incluye una diversidad de países e industrias y para diferentes propósitos: fusiones y adquisiciones, reporte financiero, planeación estratégica, entre otros.



# Anexo



Escenarios de sensibilidad

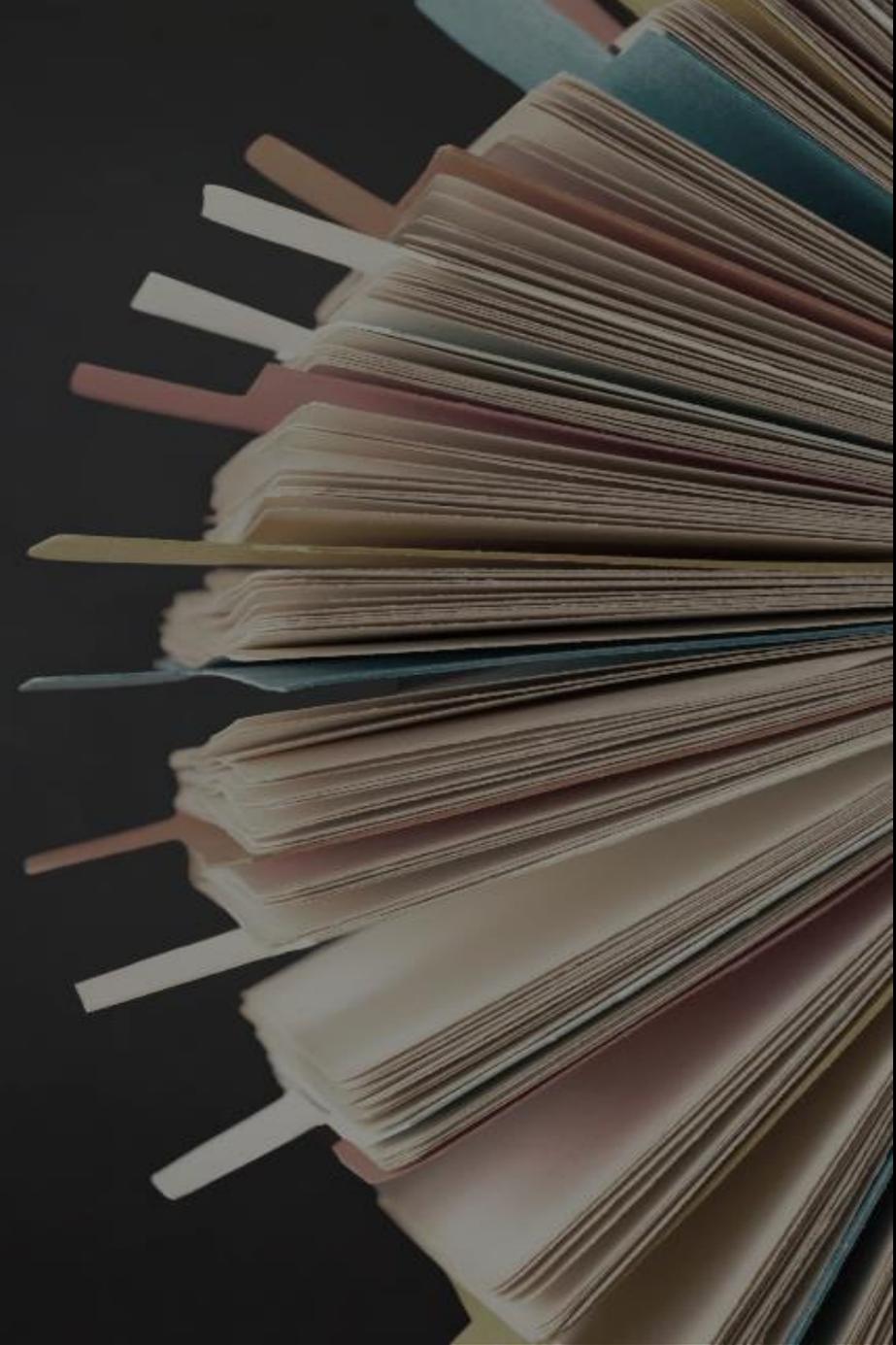


Tasa de descuento



Valor por Local

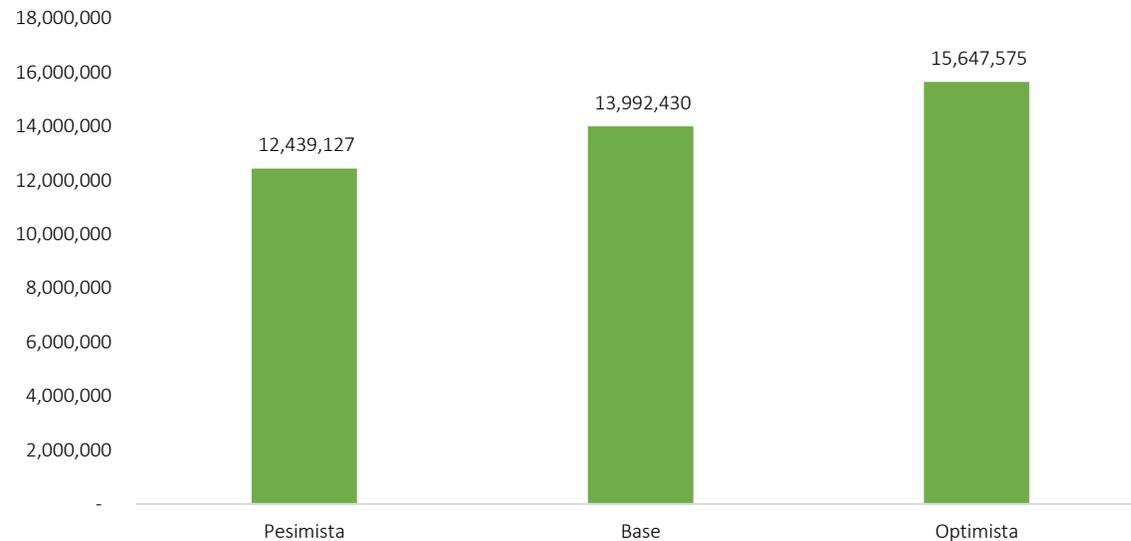
---



# Anexo: Sensibilidad Escenarios

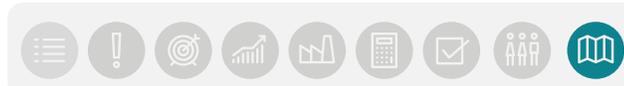


Escenario	Pesimista	Base	Optimista
Taca de ocupación	93%	93%	93%
Meses de desocupación al vencimiento del contrato	3	3	3
Crecimiento anual compuesto de los precios de alquiler	2.2%	3.11%	4.00%
Crecimiento Perpetuidad	2.20%	2.20%	2.20%
Rollover	-11.16%	-6.57%	-2.0%
<b>Valor Concluido USD</b>	<b>12,439,127</b>	<b>13,992,430</b>	<b>15,647,575</b>



# Anexo: Sensibilidad

## Escenario Pesimista: Flujo de efectivo descontado



### Flujo de efectivo libre

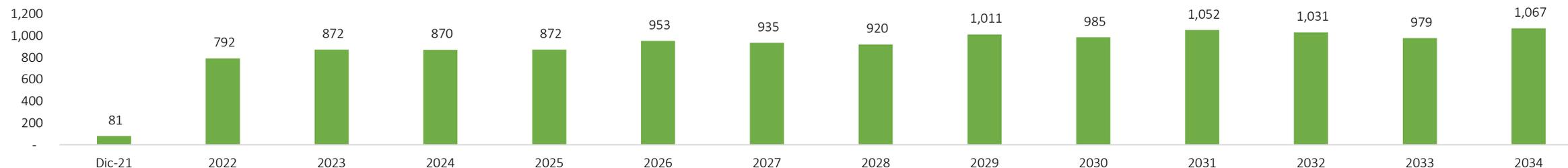
La fecha de valoración es 30 de noviembre del 2021, por lo cual para 2021 solo se proyectó el mes de diciembre. A continuación se presenta el flujo de caja disponible para los años proyectados:

Año Fiscal	2019	2020	Dic-21	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
<i>Valores en \$USD</i>																
Ingresos	1,378,173	1,140,321	121,802	1,394,898	1,494,015	1,490,639	1,503,221	1,606,561	1,585,451	1,579,496	1,696,970	1,665,369	1,758,255	1,734,616	1,688,159	1,809,742
% Crecimiento				1045.2%	7.1%	-0.2%	0.8%	6.9%	-1.3%	-0.4%	7.4%	-1.9%	5.6%	-1.3%	-2.7%	7.2%
Costo por impago			(3,129)	(35,839)	(38,385)	(38,298)	(38,622)	(41,277)	(40,734)	(40,581)	(43,600)	(42,788)	(45,174)	(44,567)	(43,373)	(46,497)
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>1,378,173</b>	<b>1,140,321</b>	<b>118,673</b>	<b>1,359,060</b>	<b>1,455,630</b>	<b>1,452,341</b>	<b>1,464,599</b>	<b>1,565,284</b>	<b>1,544,717</b>	<b>1,538,915</b>	<b>1,653,370</b>	<b>1,622,581</b>	<b>1,713,081</b>	<b>1,690,050</b>	<b>1,644,786</b>	<b>1,763,245</b>
Margen Bruto			97.4%	97.4%	97.4%	97.4%	97.4%	97.4%	97.4%	97.4%	97.4%	97.4%	97.4%	97.4%	97.4%	97.4%
Gastos Administración Activos	(732,889)	(452,607)	-	(104,030)	(105,070)	(106,121)	(107,182)	(108,254)	(109,337)	(110,430)	(111,534)	(112,650)	(113,776)	(114,914)	(116,063)	(117,224)
Gastos Operacionales del Fideicomiso			(37,047)	(429,343)	(436,830)	(444,164)	(451,601)	(459,227)	(466,976)	(474,958)	(483,059)	(491,364)	(499,850)	(508,509)	(517,399)	(532,204)
<b>EBIT / EBITDA</b>	<b>645,578</b>	<b>689,372</b>	<b>81,625</b>	<b>825,687</b>	<b>913,730</b>	<b>902,056</b>	<b>905,815</b>	<b>997,803</b>	<b>968,404</b>	<b>953,527</b>	<b>1,058,777</b>	<b>1,018,567</b>	<b>1,099,455</b>	<b>1,066,627</b>	<b>1,011,324</b>	<b>1,113,818</b>
Margen EBIT / EBITDA	46.8%	60.5%	67.0%	59.2%	61.2%	60.5%	60.3%	62.1%	61.1%	60.4%	62.4%	61.2%	62.5%	61.5%	59.9%	61.5%
(-) Incremento en NWC			2,478	1,703	(3,162)	5,938	4,583	(3,426)	7,829	6,633	(4,353)	9,166	(1,874)	8,705	10,914	(178)
(-) Capex			(3,129)	(35,839)	(38,385)	(38,298)	(38,622)	(41,277)	(40,734)	(40,581)	(43,600)	(42,788)	(45,174)	(44,567)	(43,373)	(46,497)
<b>Flujo de Caja Disponible</b>			<b>80,974</b>	<b>791,551</b>	<b>872,183</b>	<b>869,696</b>	<b>871,776</b>	<b>953,101</b>	<b>935,499</b>	<b>919,578</b>	<b>1,010,824</b>	<b>984,945</b>	<b>1,052,407</b>	<b>1,030,764</b>	<b>978,865</b>	<b>1,067,142</b>
Vr(perpetuidad)																<b>15,712,962</b>
Margen NOI			66.5%	56.7%	58.4%	58.3%	58.0%	59.3%	59.0%	58.2%	59.6%	59.1%	59.9%	59.4%	58.0%	59.0%

**Valor Empresarial 12,439,127**

### Flujo de Caja Disponible

Valores en miles de \$USD



# Anexo: Sensibilidad

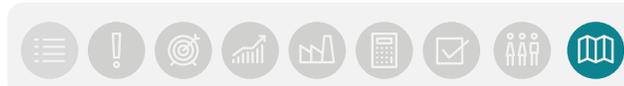
## Escenario Pesimista: Balance General

La fecha de valoración es 30 de noviembre del 2021, por lo cual para 2021 se partió desde los EEFF suministrados por el Cliente a noviembre de 2021 y se proyectaron los movimientos únicamente del mes de diciembre:

	Unidades	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
<b>Activos</b>																	
<b>Activos Corrientes</b>																	
Efectivo	USD	431,008	504,752	798,150	1,589,701	2,461,884	3,331,580	4,203,356	5,156,457	6,091,956	7,011,534	8,022,359	9,007,304	10,059,711	11,090,475	12,069,340	13,136,482
Cuentas por cobrar	USD	11,629	52,029	61,124	63,645	68,167	68,013	68,587	73,302	72,339	72,067	77,427	75,985	80,223	79,145	77,025	82,572
Inversiones	USD			267,117	267,117	267,117	267,117	267,117	267,117	267,117	267,117	267,117	267,117	267,117	267,117	267,117	267,117
Gastos Pagados por anticipado	USD	48,100	50,273	59,061	61,496	65,866	65,717	66,272	70,828	69,897	69,635	74,814	73,421	77,516	76,474	74,425	79,786
<b>Total Activos Corrientes</b>	<b>USD</b>	<b>490,737</b>	<b>607,054</b>	<b>1,185,451</b>	<b>1,981,959</b>	<b>2,863,034</b>	<b>3,732,427</b>	<b>4,605,332</b>	<b>5,567,704</b>	<b>6,501,308</b>	<b>7,420,353</b>	<b>8,441,716</b>	<b>9,423,826</b>	<b>10,484,566</b>	<b>11,513,210</b>	<b>12,487,907</b>	<b>13,565,957</b>
<b>Activos No Corrientes</b>																	
Propiedades de Inversión	USD	12,016,729	12,974,637	12,439,127	12,667,188	12,920,525	13,199,599	13,502,024	13,747,752	14,034,196	14,363,336	14,627,928	14,943,547	15,218,050	15,540,091	15,945,395	16,780,104
Reserva de CapEx	USD			3,129	38,968	77,353	115,652	154,273	195,550	236,285	276,866	320,466	363,253	408,427	452,994	496,368	542,865
Equipo neto		17,495	15,890	14,391	14,391	14,391	14,391	14,391	14,391	14,391	14,391	14,391	14,391	14,391	14,391	14,391	14,391
Otros Activos		9,117	8,279	8,496	8,496	8,496	8,496	8,496	8,496	8,496	8,496	8,496	8,496	8,496	8,496	8,496	8,496
<b>Total Activos No Corrientes</b>	<b>USD</b>	<b>12,043,341</b>	<b>12,998,806</b>	<b>12,465,143</b>	<b>12,729,043</b>	<b>13,020,765</b>	<b>13,338,137</b>	<b>13,679,185</b>	<b>13,966,189</b>	<b>14,293,368</b>	<b>14,663,089</b>	<b>14,971,281</b>	<b>15,329,687</b>	<b>15,649,364</b>	<b>16,015,972</b>	<b>16,464,650</b>	<b>17,345,856</b>
<b>Total Activos</b>	<b>USD</b>	<b>12,534,078</b>	<b>13,605,860</b>	<b>13,650,594</b>	<b>14,711,002</b>	<b>15,883,799</b>	<b>17,070,564</b>	<b>18,284,517</b>	<b>19,533,893</b>	<b>20,794,677</b>	<b>22,083,441</b>	<b>23,412,997</b>	<b>24,753,513</b>	<b>26,133,931</b>	<b>27,529,182</b>	<b>28,952,557</b>	<b>30,911,813</b>
<b>Pasivos</b>																	
<b>Pasivos corrientes</b>																	
Cuentas por pagar	USD	91,198	103,964	120,240	122,516	124,475	126,401	128,353	130,351	132,379	134,464	136,578	138,742	140,950	143,200	145,506	149,174
Depósitos por arrendamiento	USD	195,898	179,960	208,133	212,073	215,464	218,797	222,177	225,635	229,146	232,755	236,415	240,161	243,982	247,878	251,869	258,217
Retenciones y acumulaciones por pagar	USD	19,020	20,241	23,410	23,853	24,234	24,609	24,989	25,378	25,773	26,179	26,591	27,012	27,442	27,880	28,329	29,043
<b>Total Pasivo</b>	<b>USD</b>	<b>306,116</b>	<b>304,165</b>	<b>351,782</b>	<b>358,442</b>	<b>364,172</b>	<b>369,807</b>	<b>375,519</b>	<b>381,364</b>	<b>387,299</b>	<b>393,398</b>	<b>399,584</b>	<b>405,915</b>	<b>412,374</b>	<b>418,958</b>	<b>425,705</b>	<b>436,434</b>
<b>Patrimonio</b>																	
<b>Patrimonio</b>																	
Valores Fideicomitidos	USD	12438000	12,438,000	12,439,127	12,667,188	12,920,525	13,199,599	13,502,024	13,747,752	14,034,196	14,363,336	14,627,928	14,943,547	15,218,050	15,540,091	15,945,395	16,780,104
Dividendos Pagados	USD			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aportes de los fideicomitentes	USD	855	855	855	855	855	855	855	855	855	855	855	855	855	855	855	855
Reserva estatutaria	USD	17,628	48,183	92,411	92,411	92,411	92,411	92,411	92,411	92,411	92,411	92,411	92,411	92,411	92,411	92,411	92,411
Utilidades Retenidas	USD	(228,521)	814,657	766,419	1,592,106	2,505,836	3,407,892	4,313,708	5,311,511	6,279,915	7,233,442	8,292,219	9,310,786	10,410,240	11,476,867	12,488,191	13,602,008
Resultado del ejercicio	USD																
<b>Total Patrimonio</b>	<b>USD</b>	<b>12,227,962</b>	<b>13,301,695</b>	<b>13,298,812</b>	<b>14,352,560</b>	<b>15,519,627</b>	<b>16,700,757</b>	<b>17,908,998</b>	<b>19,152,529</b>	<b>20,407,378</b>	<b>21,690,044</b>	<b>23,013,413</b>	<b>24,347,598</b>	<b>25,721,556</b>	<b>27,110,224</b>	<b>28,526,852</b>	<b>30,475,378</b>
<b>Total Patrimonio + Pasivo</b>	<b>USD</b>	<b>12,534,078</b>	<b>13,605,860</b>	<b>13,650,594</b>	<b>14,711,002</b>	<b>15,883,799</b>	<b>17,070,564</b>	<b>18,284,517</b>	<b>19,533,893</b>	<b>20,794,677</b>	<b>22,083,441</b>	<b>23,412,997</b>	<b>24,753,513</b>	<b>26,133,931</b>	<b>27,529,182</b>	<b>28,952,557</b>	<b>30,911,813</b>

# Anexo: Sensibilidad

## Escenario Pesimista: Estado de resultados



La fecha de valoración es 30 de noviembre del 2021, por lo cual para 2021 se partió desde los EEFF suministrados por el Cliente a noviembre de 2021 y se proyectaron los movimientos únicamente del mes de diciembre:

	Unidades	2018	2019	2020	Dic-21	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Ingresos por arrendamiento	USD	445,003	1,378,173	930,295	104,314	1,194,620	1,279,506	1,276,615	1,287,390	1,375,893	1,357,814	1,352,714	1,453,321	1,426,257	1,505,807	1,485,562	1,445,775	1,549,901
Ingresos por mantenimiento	USD			153,324	17,488	200,278	214,509	214,024	215,831	230,668	227,637	226,782	243,649	239,112	252,448	249,054	242,384	259,841
Otros	USD			56,702														
<b>Total Ingresos</b>	<b>USD</b>	<b>445,003</b>	<b>1,378,173</b>	<b>1,140,321</b>	<b>121,802</b>	<b>1,394,898</b>	<b>1,494,015</b>	<b>1,490,639</b>	<b>1,503,221</b>	<b>1,606,561</b>	<b>1,585,451</b>	<b>1,579,496</b>	<b>1,696,970</b>	<b>1,665,369</b>	<b>1,758,255</b>	<b>1,734,616</b>	<b>1,688,159</b>	<b>1,809,742</b>
			209.7%	-17.3%														
Costo por impago	USD	-	-	-	3,129	35,839	38,385	38,298	38,622	41,277	40,734	40,581	43,600	42,788	45,174	44,567	43,373	46,497
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>USD</b>	<b>445,003</b>	<b>1,378,173</b>	<b>1,140,321</b>	<b>118,673</b>	<b>1,359,060</b>	<b>1,455,630</b>	<b>1,452,341</b>	<b>1,464,599</b>	<b>1,565,284</b>	<b>1,544,717</b>	<b>1,538,915</b>	<b>1,653,370</b>	<b>1,622,581</b>	<b>1,713,081</b>	<b>1,690,050</b>	<b>1,644,786</b>	<b>1,763,245</b>
Gastos CEVALDOM	USD	-	2,640	204	-	1,316	1,712	1,800	1,832	1,889	1,903	1,980	2,002	2,050	2,097	2,132	2,208	8,005
Gastos BVRD	USD	-	10,454	4,454	-	4,478	4,478	4,478	4,478	4,478	4,478	4,478	4,478	4,478	4,478	4,478	4,478	4,478
Gastos Pólizas de Seguro	USD	14,647	40,384	40,441	22,986	60,049	61,370	62,720	64,100	65,510	66,951	68,424	69,929	71,468	73,040	74,647	76,289	77,968
Gastos Asesoría Legal	USD	-	4,663	6,000	820	6,770	6,919	7,071	7,226	7,385	7,548	7,714	7,884	8,057	8,234	8,416	8,601	8,790
Honorarios y servicios profesionales	USD	417,053	373,502	127,241		138,416	139,938	141,481	143,045	144,631	146,238	147,869	149,522	151,198	152,897	154,621	156,368	158,141
Gastos Administración Fiduciaria	USD	31,464	80,000	80,000	13,241	88,766	88,766	88,766	88,766	88,766	88,766	88,766	88,766	88,766	88,766	88,766	88,766	88,766
Mantenimiento de locales	USD	20,933	111,683	69,041		70,304	71,851	73,431	75,047	76,698	78,385	80,110	81,872	83,673	85,514	87,395	89,318	91,283
Seguridad	USD	7,182	47,403	40,824		46,466	47,488	48,533	49,600	50,692	51,807	52,947	54,111	55,302	56,518	57,762	59,033	60,331
Agua, luz y arbitrios	USD	9,205	22,944	47,649		69,805	71,341	72,911	74,515	76,154	77,829	79,542	81,292	83,080	84,908	86,776	88,685	90,636
Papelera, útiles y otros materiales	USD	2,108	5,507	5,479		5,176	5,290	5,406	5,525	5,647	5,771	5,898	6,028	6,160	6,296	6,434	6,576	6,721
Otros gastos administrativos	USD	1,291	20,668	12,140		22,224	22,713	23,213	23,723	24,245	24,778	25,324	25,881	26,450	27,032	27,627	28,235	28,856
Mantenimiento de Superintendencia Mercado de Valores	USD		4,964	3,652		5,201	5,316	5,433	5,552	5,674	5,799	5,927	6,057	6,190	6,327	6,466	6,608	6,753
Publicidad	USD		7,783	13,824		14,403	14,720	15,044	15,375	15,713	16,058	16,412	16,773	17,142	17,519	17,904	18,298	18,701
Depreciación	USD		294	1,658														
<b>Gastos Operativos</b>	<b>USD</b>	<b>503,883</b>	<b>732,889</b>	<b>452,607</b>	<b>37,047</b>	<b>533,373</b>	<b>541,900</b>	<b>550,285</b>	<b>558,784</b>	<b>567,481</b>	<b>576,313</b>	<b>585,388</b>	<b>594,594</b>	<b>604,014</b>	<b>613,626</b>	<b>623,423</b>	<b>633,462</b>	<b>649,427</b>
Cambios en valor razonable Propiedades de inversión	USD	-	(422,126)	957,908														
<b>EBIT</b>	<b>USD</b>	<b>(58,880)</b>	<b>223,158</b>	<b>1,645,622</b>	<b>81,625</b>	<b>825,687</b>	<b>913,730</b>	<b>902,056</b>	<b>905,815</b>	<b>997,803</b>	<b>968,404</b>	<b>953,527</b>	<b>1,058,777</b>	<b>1,018,567</b>	<b>1,099,455</b>	<b>1,066,627</b>	<b>1,011,324</b>	<b>1,113,818</b>
Otro ingreso/gasto	USD		(37,483)	8,650														
<b>Utilidad Neta</b>	<b>USD</b>	<b>(61,433)</b>	<b>185,475</b>	<b>1,654,272</b>	<b>81,625</b>	<b>825,687</b>	<b>913,730</b>	<b>902,056</b>	<b>905,815</b>	<b>997,803</b>	<b>968,404</b>	<b>953,527</b>	<b>1,058,777</b>	<b>1,018,567</b>	<b>1,099,455</b>	<b>1,066,627</b>	<b>1,011,324</b>	<b>1,113,818</b>

# Anexo: Sensibilidad

## Escenario Optimista: Flujo de efectivo descontado



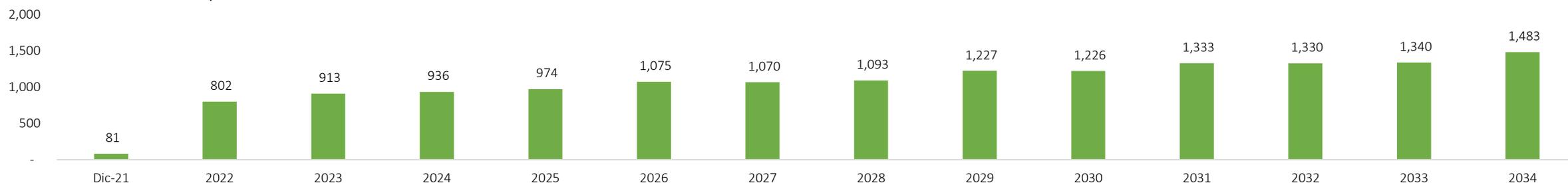
### Flujo de efectivo libre

La fecha de valoración es 30 de noviembre del 2021, por lo cual para 2021 solo se proyectó el mes de diciembre. A continuación se presenta el flujo de caja disponible para los años proyectados:

Año Fiscal	2019	2020	Dic-21	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
<i>Valores en \$USD</i>																
Ingresos	1,378,173	1,140,321	121,802	1,407,245	1,540,066	1,563,483	1,615,132	1,736,871	1,728,628	1,766,585	1,929,317	1,921,322	2,058,705	2,051,171	2,075,594	2,253,777
<i>% Crecimiento</i>				1055.4%	9.4%	1.5%	3.3%	7.5%	-0.5%	2.2%	9.2%	-0.4%	7.2%	-0.4%	1.2%	8.6%
Costo por impago			(3,129)	(36,156)	(39,568)	(40,170)	(41,497)	(44,625)	(44,413)	(45,388)	(49,569)	(49,364)	(52,894)	(52,700)	(53,327)	(57,905)
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>1,378,173</b>	<b>1,140,321</b>	<b>118,673</b>	<b>1,371,089</b>	<b>1,500,498</b>	<b>1,523,313</b>	<b>1,573,635</b>	<b>1,692,246</b>	<b>1,684,215</b>	<b>1,721,197</b>	<b>1,879,748</b>	<b>1,871,958</b>	<b>2,005,812</b>	<b>1,998,471</b>	<b>2,022,266</b>	<b>2,195,871</b>
<i>Margen Bruto</i>			97.4%	97.4%	97.4%	97.4%	97.4%	97.4%	97.4%	97.4%	97.4%	97.4%	97.4%	97.4%	97.4%	97.4%
Gastos Administración Activos	(732,889)	(452,607)	-	(104,030)	(105,070)	(106,121)	(107,182)	(108,254)	(109,337)	(110,430)	(111,534)	(112,650)	(113,776)	(114,914)	(116,063)	(117,224)
Gastos Operacionales del Fideicomiso			(37,047)	(429,343)	(436,830)	(444,164)	(451,601)	(459,227)	(466,976)	(474,958)	(483,059)	(491,364)	(499,850)	(508,509)	(517,399)	(532,204)
<b>EBIT / EBITDA</b>	<b>645,578</b>	<b>689,372</b>	<b>81,625</b>	<b>837,716</b>	<b>958,598</b>	<b>973,028</b>	<b>1,014,851</b>	<b>1,124,765</b>	<b>1,107,903</b>	<b>1,135,808</b>	<b>1,285,155</b>	<b>1,267,944</b>	<b>1,392,186</b>	<b>1,375,049</b>	<b>1,388,804</b>	<b>1,546,444</b>
<i>Margen EBIT / EBITDA</i>	46.8%	60.5%	67.0%	59.5%	62.2%	62.2%	62.8%	64.8%	64.1%	64.3%	66.6%	66.0%	67.6%	67.0%	66.9%	68.6%
(-) Incremento en NWC			2,478	595	(6,186)	3,534	1,078	(5,077)	6,675	2,694	(8,413)	7,048	(5,866)	7,260	4,556	(5,256)
(-) Capex			(3,129)	(36,156)	(39,568)	(40,170)	(41,497)	(44,625)	(44,413)	(45,388)	(49,569)	(49,364)	(52,894)	(52,700)	(53,327)	(57,905)
<b>Flujo de Caja Disponible</b>			<b>80,974</b>	<b>802,155</b>	<b>912,844</b>	<b>936,392</b>	<b>974,432</b>	<b>1,075,064</b>	<b>1,070,164</b>	<b>1,093,114</b>	<b>1,227,172</b>	<b>1,225,628</b>	<b>1,333,427</b>	<b>1,329,608</b>	<b>1,340,032</b>	<b>1,483,282</b>
<i>Vr(perpetuidad)</i>																<b>21,840,349</b>
<i>Margen NOI</i>			66.5%	57.0%	59.3%	59.9%	60.3%	61.9%	61.9%	61.9%	63.6%	63.8%	64.8%	64.8%	64.6%	65.8%
<b>Valor Empresarial</b>			<b>15,647,575</b>													

### Flujo de Caja Disponible

*Valores en miles de \$USD*



# Anexo: Sensibilidad

## Escenario Optimista: Balance General



La fecha de valoración es 30 de noviembre del 2021, por lo cual para 2021 se partió desde los EEFF suministrados por el Cliente a noviembre de 2021 y se proyectaron los movimientos únicamente del mes de diciembre:

	Unidades	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
<b>Activos</b>																	
<b>Activos Corrientes</b>																	
Efectivo	USD	431,008	504,752	798,150	1,600,306	2,513,149	3,449,542	4,423,974	5,499,037	6,569,202	7,662,316	8,889,488	10,115,116	11,448,543	12,778,151	14,118,183	15,601,466
Cuentas por cobrar	USD	11,629	52,029	61,124	64,208	70,268	71,336	73,693	79,248	78,871	80,603	88,028	87,663	93,932	93,588	94,702	102,832
Inversiones	USD			267,117	267,117	267,117	267,117	267,117	267,117	267,117	267,117	267,117	267,117	267,117	267,117	267,117	267,117
Gastos Pagados por anticipado	USD	48,100	50,273	59,061	62,041	67,896	68,929	71,206	76,573	76,210	77,883	85,057	84,705	90,762	90,429	91,506	99,362
<b>Total Activos Corrientes</b>	<b>USD</b>	<b>490,737</b>	<b>607,054</b>	<b>1,185,451</b>	<b>1,993,671</b>	<b>2,918,431</b>	<b>3,856,924</b>	<b>4,835,989</b>	<b>5,921,974</b>	<b>6,991,399</b>	<b>8,087,919</b>	<b>9,329,690</b>	<b>10,554,601</b>	<b>11,900,353</b>	<b>13,229,285</b>	<b>14,571,508</b>	<b>16,070,776</b>
<b>Activos No Corrientes</b>																	
Propiedades de Inversión	USD	12,016,729	12,974,637	15,647,575	16,157,919	16,688,170	17,242,468	17,807,982	18,320,822	18,885,622	19,478,248	19,986,010	20,541,788	21,036,570	21,580,539	22,163,421	23,323,631
Reserva de CapEx	USD			3,129	39,285	78,854	119,024	160,521	205,145	249,558	294,947	344,516	393,880	446,773	499,473	552,801	610,706
Equipo neto		17,495	15,890	14,391	14,391	14,391	14,391	14,391	14,391	14,391	14,391	14,391	14,391	14,391	14,391	14,391	14,391
Otros Activos		9,117	8,279	8,496	8,496	8,496	8,496	8,496	8,496	8,496	8,496	8,496	8,496	8,496	8,496	8,496	8,496
<b>Total Activos No Corrientes</b>	<b>USD</b>	<b>12,043,341</b>	<b>12,998,806</b>	<b>15,673,592</b>	<b>16,220,091</b>	<b>16,789,911</b>	<b>17,384,379</b>	<b>17,991,390</b>	<b>18,548,855</b>	<b>19,158,067</b>	<b>19,796,081</b>	<b>20,353,413</b>	<b>20,958,555</b>	<b>21,506,230</b>	<b>22,102,900</b>	<b>22,739,109</b>	<b>23,957,225</b>
<b>Total Activos</b>	<b>USD</b>	<b>12,534,078</b>	<b>13,605,860</b>	<b>16,859,043</b>	<b>18,213,762</b>	<b>19,708,341</b>	<b>21,241,302</b>	<b>22,827,379</b>	<b>24,470,829</b>	<b>26,149,467</b>	<b>27,884,000</b>	<b>29,683,104</b>	<b>31,513,156</b>	<b>33,406,583</b>	<b>35,332,185</b>	<b>37,310,617</b>	<b>40,028,001</b>
<b>Pasivos</b>																	
<b>Pasivos corrientes</b>																	
Cuentas por pagar	USD	91,198	103,964	120,240	122,516	124,475	126,401	128,353	130,351	132,379	134,464	136,578	138,742	140,950	143,200	145,506	149,174
Depósitos por arrendamiento	USD	195,898	179,960	208,133	212,073	215,464	218,797	222,177	225,635	229,146	232,755	236,415	240,161	243,982	247,878	251,869	258,217
Retenciones y acumulaciones por pagar	USD	19,020	20,241	23,410	23,853	24,234	24,609	24,989	25,378	25,773	26,179	26,591	27,012	27,442	27,880	28,329	29,043
<b>Total Pasivo</b>	<b>USD</b>	<b>306,116</b>	<b>304,165</b>	<b>351,782</b>	<b>358,442</b>	<b>364,172</b>	<b>369,807</b>	<b>375,519</b>	<b>381,364</b>	<b>387,299</b>	<b>393,398</b>	<b>399,584</b>	<b>405,915</b>	<b>412,374</b>	<b>418,958</b>	<b>425,705</b>	<b>436,434</b>
<b>Patrimonio</b>																	
<b>Patrimonio</b>																	
Valores Fideicomitidos	USD	12438000	12,438,000	15,647,575	16,157,919	16,688,170	17,242,468	17,807,982	18,320,822	18,885,622	19,478,248	19,986,010	20,541,788	21,036,570	21,580,539	22,163,421	23,323,631
Dividendos Pagados	USD			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aportes de los fideicomitentes	USD	855	855	855	855	855	855	855	855	855	855	855	855	855	855	855	855
Reserva estatutaria	USD	17,628	48,183	92,411	92,411	92,411	92,411	92,411	92,411	92,411	92,411	92,411	92,411	92,411	92,411	92,411	92,411
Utilidades Retenidas	USD	(228,521)	814,657	766,419	1,604,135	2,562,733	3,535,761	4,550,612	5,675,377	6,783,280	7,919,088	9,204,243	10,472,187	11,864,373	13,239,421	14,628,225	16,174,669
Resultado del ejercicio	USD																
<b>Total Patrimonio</b>	<b>USD</b>	<b>12,227,962</b>	<b>13,301,695</b>	<b>16,507,260</b>	<b>17,855,320</b>	<b>19,344,169</b>	<b>20,871,495</b>	<b>22,451,860</b>	<b>24,089,466</b>	<b>25,762,168</b>	<b>27,490,602</b>	<b>29,283,519</b>	<b>31,107,242</b>	<b>32,994,209</b>	<b>34,913,227</b>	<b>36,884,913</b>	<b>39,591,567</b>
<b>Total Patrimonio + Pasivo</b>	<b>USD</b>	<b>12,534,078</b>	<b>13,605,860</b>	<b>16,859,043</b>	<b>18,213,762</b>	<b>19,708,341</b>	<b>21,241,302</b>	<b>22,827,379</b>	<b>24,470,829</b>	<b>26,149,467</b>	<b>27,884,000</b>	<b>29,683,104</b>	<b>31,513,156</b>	<b>33,406,583</b>	<b>35,332,185</b>	<b>37,310,617</b>	<b>40,028,001</b>

# Anexo: Sensibilidad

## Escenario Optimista: Estado de Resultados



La fecha de valoración es 30 de noviembre del 2021, por lo cual para 2021 se partió desde los EEFF suministrados por el Cliente a noviembre de 2021 y se proyectaron los movimientos únicamente del mes de diciembre:

	Unidades	2018	2019	2020	Dic-21	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Ingresos por arrendamiento	USD	445,003	1,378,173	930,295	104,314	1,205,194	1,318,945	1,339,000	1,383,233	1,487,493	1,480,434	1,512,940	1,652,308	1,645,461	1,763,118	1,756,666	1,777,582	1,930,182
Ingresos por mantenimiento	USD			153,324	17,488	202,051	221,121	224,483	231,899	249,378	248,195	253,644	277,009	275,861	295,587	294,505	298,012	323,595
Otros	USD			56,702														
<b>Total Ingresos</b>	<b>USD</b>	<b>445,003</b>	<b>1,378,173</b>	<b>1,140,321</b>	<b>121,802</b>	<b>1,407,245</b>	<b>1,540,066</b>	<b>1,563,483</b>	<b>1,615,132</b>	<b>1,736,871</b>	<b>1,728,628</b>	<b>1,766,585</b>	<b>1,929,317</b>	<b>1,921,322</b>	<b>2,058,705</b>	<b>2,051,171</b>	<b>2,075,594</b>	<b>2,253,777</b>
			209.7%	-17.3%														
Costo por impago	USD	-	-	-	3,129	36,156	39,568	40,170	41,497	44,625	44,413	45,388	49,569	49,364	52,894	52,700	53,327	57,905
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>USD</b>	<b>445,003</b>	<b>1,378,173</b>	<b>1,140,321</b>	<b>118,673</b>	<b>1,371,089</b>	<b>1,500,498</b>	<b>1,523,313</b>	<b>1,573,635</b>	<b>1,692,246</b>	<b>1,684,215</b>	<b>1,721,197</b>	<b>1,879,748</b>	<b>1,871,958</b>	<b>2,005,812</b>	<b>1,998,471</b>	<b>2,022,266</b>	<b>2,195,871</b>
Gastos CEVALDOM	USD	-	2,640	204	-	1,316	1,712	1,800	1,832	1,889	1,903	1,980	2,002	2,050	2,097	2,132	2,208	8,005
Gastos BVRD	USD	-	10,454	4,454	-	4,478	4,478	4,478	4,478	4,478	4,478	4,478	4,478	4,478	4,478	4,478	4,478	4,478
Gastos Pólizas de Seguro	USD	14,647	40,384	40,441	22,986	60,049	61,370	62,720	64,100	65,510	66,951	68,424	69,929	71,468	73,040	74,647	76,289	77,968
Gastos Asesoría Legal	USD	-	4,663	6,000	820	6,770	6,919	7,071	7,226	7,385	7,548	7,714	7,884	8,057	8,234	8,416	8,601	8,790
Honorarios y servicios profesionales	USD	417,053	373,502	127,241		138,416	139,938	141,481	143,045	144,631	146,238	147,869	149,522	151,198	152,897	154,621	156,368	158,141
Gastos Administración Fiduciaria	USD	31,464	80,000	80,000	13,241	88,766	88,766	88,766	88,766	88,766	88,766	88,766	88,766	88,766	88,766	88,766	88,766	88,766
Mantenimiento de locales	USD	20,933	111,683	69,041		70,304	71,851	73,431	75,047	76,698	78,385	80,110	81,872	83,673	85,514	87,395	89,318	91,283
Seguridad	USD	7,182	47,403	40,824		46,466	47,488	48,533	49,600	50,692	51,807	52,947	54,111	55,302	56,518	57,762	59,033	60,331
Agua, luz y arbitrios	USD	9,205	22,944	47,649		69,805	71,341	72,911	74,515	76,154	77,829	79,542	81,292	83,080	84,908	86,776	88,685	90,636
Papelera, útiles y otros materiales	USD	2,108	5,507	5,479		5,176	5,290	5,406	5,525	5,647	5,771	5,898	6,028	6,160	6,296	6,434	6,576	6,721
Otros gastos administrativos	USD	1,291	20,668	12,140		22,224	22,713	23,213	23,723	24,245	24,778	25,324	25,881	26,450	27,032	27,627	28,235	28,856
Mantenimiento de Superintendencia Mercado de Valores	USD		4,964	3,652		5,201	5,316	5,433	5,552	5,674	5,799	5,927	6,057	6,190	6,327	6,466	6,608	6,753
Publicidad	USD		7,783	13,824		14,403	14,720	15,044	15,375	15,713	16,058	16,412	16,773	17,142	17,519	17,904	18,298	18,701
Depreciación	USD		294	1,658														
<b>Gastos Operativos</b>	<b>USD</b>	<b>503,883</b>	<b>732,889</b>	<b>452,607</b>	<b>37,047</b>	<b>533,373</b>	<b>541,900</b>	<b>550,285</b>	<b>558,784</b>	<b>567,481</b>	<b>576,313</b>	<b>585,388</b>	<b>594,594</b>	<b>604,014</b>	<b>613,626</b>	<b>623,423</b>	<b>633,462</b>	<b>649,427</b>
Cambios en valor razonable Propiedades de inversión	USD	-	(422,126)	957,908														
<b>EBIT</b>	<b>USD</b>	<b>(58,880)</b>	<b>223,158</b>	<b>1,645,622</b>	<b>81,625</b>	<b>837,716</b>	<b>958,598</b>	<b>973,028</b>	<b>1,014,851</b>	<b>1,124,765</b>	<b>1,107,903</b>	<b>1,135,808</b>	<b>1,285,155</b>	<b>1,267,944</b>	<b>1,392,186</b>	<b>1,375,049</b>	<b>1,388,804</b>	<b>1,546,444</b>
Otro ingreso/gasto	USD		(37,483)	8,650														
<b>Utilidad Neta</b>	<b>USD</b>	<b>(61,433)</b>	<b>185,475</b>	<b>1,654,272</b>	<b>81,625</b>	<b>837,716</b>	<b>958,598</b>	<b>973,028</b>	<b>1,014,851</b>	<b>1,124,765</b>	<b>1,107,903</b>	<b>1,135,808</b>	<b>1,285,155</b>	<b>1,267,944</b>	<b>1,392,186</b>	<b>1,375,049</b>	<b>1,388,804</b>	<b>1,546,444</b>

# Anexo: Sensibilidad

## Tasa de Descuento



Cálculo del Beta	2020	2021	Fuentes
Beta desapalancada de la industria		0.56	S&P Capital IQ
Estructura de deuda capital de la industria	84.4%	113.2%	S&P Capital IQ
Tasa de impuesto de República Dominicana	0.0%	0.0%	DGII
<b>Beta reapalancada</b>	<b>0.69</b>	<b>1.19</b>	
<b>Costo del capital accionario</b>			
Tasa libre de riesgo	0.9%	1.9%	US Treasury Dept.
Beta reapalancada	0.69	1.19	
Prima del mercado	6.5%	6.0%	Deloitte Advisory
<b>Riesgos Adicionales</b>			
Riesgo país	4.0%	4.0%	JP Morgan Chase
Prima por tamaño	3.8%	3.3%	Deloitte
<b>Costo del capital accionario (Ke), USD</b>	<b>13.2%</b>	<b>16.3%</b>	
<b>Costo de la deuda</b>			
Costo de deuda antes de impuestos	3.4%	2.8%	Rendimiento Tasa Activa en USD de acuerdo con el BCRD.
Tasa de impuesto de República Dominicana	0%	0%	Código Tributario
<b>Costo de la deuda (Kd), DOP</b>	<b>3.4%</b>	<b>2.8%</b>	
<b>WACC</b>			
Capital accionario a Capital total	54.2%	46.9%	S&P Capital IQ
Deuda a Capital total	45.8%	53.1%	S&P Capital IQ
<b>Tasa de descuento (WACC) DOP</b>	<b>8.7%</b>	<b>9.1%</b>	

- ▶ Para descontar los flujos proyectados, se utiliza el costo promedio ponderado del capital (WACC) mostrado en la tabla de la izquierda. El costo promedio ponderado del capital representa el costo de oportunidad asociado a la inversión en un activo o conjunto de activos y está dado por la siguiente fórmula:

$$WACC = \left(\frac{C}{C + D}\right) * Ke + \frac{D}{C + D} * Kd * (1-t)$$

- D= Porcentaje de deuda
- t = Tasa de impuesto
- C= Porcentaje de capital
- Ke = Costo del capital
- Kd= Costo de la deuda

- ▶ Basados en esta metodología, el costo promedio ponderado del capital utilizado (WACC) utilizado para descontar los flujos es de **9.1%**



Plaza	Tipo	Contrato	m <sup>2</sup>	Valor (USD)
Patio del Norte	Local Comercial	1	155.40	545,186.94
Patio del Norte	Local Comercial	2	103.40	362,756.31
Patio del Norte	Local Comercial	3	137.60	482,739.53
Patio del Norte	Local Comercial	4	61.00	214,005.17
Patio del Norte	Local Comercial	5	71.80	251,894.61
Patio del Norte	Local Comercial	6	142.22	498,947.79
Patio del Norte	Local Comercial	7	558.30	1,958,673.55
Patio del Norte	Local Comercial	8	240.22	842,759.38
Patio del Norte	Local Comercial	9	129.58	454,603.11
Patio del Norte	Local Comercial	10	58.93	206,743.03
Patio del Norte	Local Comercial	11	152.60	535,363.75
Patio del Norte	Local Comercial	12	110.07	386,156.54
Patio del Norte	Local Comercial	13	243.18	853,143.89
Bella vista Mall	Local Comercial	14	154.95	543,608.22
Bella vista Mall	Local Comercial	15	129.14	453,059.47
Centro Nacional del Este	Local Comercial	16	195.03	684,220.14
Colinas Mall	Local Comercial	17	194.00	680,606.61
Colinas Mall	Local Comercial	18	200.00	701,656.30
Patio del Norte	Local Comercial	19	71.80	251,894.61
Patio del Norte	Local Comercial	20	60.00	210,496.89
Patio del Norte	Local Comercial	21	21.28	74,656.23
Patio del Norte	Local Comercial	22	219.40	769,716.96
Patio del Norte	Local Comercial	23	62.40	218,916.76
Patio del Norte	Local Comercial	24	167.80	588,689.63
Patio del Norte	Local Comercial	25	71.80	251,894.61
Patio del Norte	Almacén	26	27.00	94,723.60
Patio del Norte	Local Comercial	27	199.50	699,902.16
Patio del Norte	Almacén	28	10.00	35,082.81
Patio del Norte	Almacén	29	20.00	70,165.63
Patio del Norte	Almacén	30	20.00	70,165.63
<b>TOTAL</b>			<b>3,988.40</b>	<b>13,992,429.87</b>



Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, a su red de firmas miembro y sus entidades relacionadas, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Consulte [www.deloitte.com](http://www.deloitte.com) para obtener más información sobre nuestra red global de firmas miembro.

Deloitte presta servicios profesionales de auditoría y assurance, consultoría, asesoría financiera, asesoría en riesgos, impuestos y servicios legales, relacionados con nuestros clientes públicos y privados de diversas industrias. Con una red global de firmas miembro en más de 150 países, Deloitte brinda capacidades de clase mundial y servicio de alta calidad a sus clientes, aportando la experiencia necesaria para hacer frente a los retos más complejos de los negocios. Los más de 330,000 profesionales de Deloitte están comprometidos a lograr impactos significativos.

Tal y como se usa en este documento, "Deloitte RD, S.R.L." es la firma miembro de Deloitte ubicada en República Dominicana la cual tiene el derecho legal exclusivo de involucrarse en, y limita sus negocios a, la prestación de servicios de auditoría, consultoría fiscal, asesoría legal, en riesgos y financiera respectivamente, así como otros servicios profesionales bajo el nombre de "Deloitte".