

Santo Domingo, D. N.
07 de noviembre de 2022

Señor,
Gabriel Castro
Superintendente
Superintendencia del Mercado de Valores
Av. Cesar Nicolás Penson No. 66, Gascue
Ciudad. -

Asunto: Hecho relevante sobre el Informe Trimestral Representante de Tenedores de Valores del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01 – FU, trimestre julio-septiembre 2022.

Distinguidos señores:

En cumplimiento con el artículo 12, numeral 1), literal m) de la Norma que establece la disposiciones sobre información privilegiada, hechos relevantes y manipulación de mercado, R-CNV-2015-33-MV, quien suscribe, Ronald Alburquerque Tejeda, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad No. 223-0129105-4, en calidad de Oficial de Cumplimiento 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, Acrópolis Center & Citi Tower, de la Ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, por este medio hacemos de su conocimiento y compartimos, junto a la presente, el Informe Trimestral del período julio-septiembre 2022 del Representante de Tenedores de Valores del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01 – FU, inscrito en el Registro del Mercado de Valores número SIVFOP-005.

Aprovechamos la ocasión para saludarle, mientras quedamos a su disposición para cualquier información.

Se despide, cordialmente,



Ronald Alburquerque Tejeda
Oficial de Cumplimiento

INFORME TRIMESTRAL

Período: Julio – Septiembre 2022



Representante de Tenedores de Valores de Fideicomiso

Calle Pablo Casals No.9, Ensanche Piantini

Registro Nacional de Contribuyente: 1-01-80789-1

Registro en la SIMV No. SVAE-015

**“Fideicomiso de Oferta Pública de Valores
Fiduciarios G- Patio 01-FU”
No. SIVFOP-005**

Fiduciaria Universal, S.A.

Sociedad Administradora de Fideicomisos

Registro Mercantil No. 92634SD

Registro Nacional de Contribuyentes No. 1-30-95165-9.

Registro Superintendencia del Mercado de Valores con el número SIVSF-004.

Avenida Winston Churchill, esquina Andrés Julio Aybar, 9no Piso, Torre
Acrópolis Center, Tel. 809-544-7899.

CONTENIDO

a) La autenticidad de los valores en cuestión, sean físicos o estén representados por anotaciones en cuenta.....	5
b) Valor actualizado de las tasaciones o valorizaciones de los bienes muebles e inmuebles que conforman el patrimonio autónomo o separado.....	5
c) Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes muebles e inmuebles del patrimonio autónomo o separado y de las acciones llevadas a cabo por el representante de la masa en caso de hallazgos que atenten contra los derechos de los tenedores de valores.	5
d) Cumplimiento del procedimiento de revisión de la tasa de interés, en los casos que aplique, de conformidad a lo establecido en el prospecto de emisión y la consecuente modificación de la misma.	6
e) Nivel de liquidez con que cuenta el patrimonio autónomo o separado para fines de redención anticipada de los valores, en caso de haberse especificado en el prospecto de emisión.	6
f) Uso de los fondos de la oferta pública, de conformidad con los objetivos económicos y financieros establecidos en el prospecto de emisión y las medidas adoptadas por el representante de la masa para la comprobación.....	6
g) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión.	7
h) Actualización de la calificación de riesgo de la oferta pública, conforme a la periodicidad establecida a tales fines en el prospecto de emisión.....	8
i) Nivel de endeudamiento del patrimonio autónomo o separado de conformidad a lo establecido en el prospecto de emisión y contrato de emisión, en los casos que aplique.	8
j) Cumplimiento de la sociedad fiduciaria en cuanto a la remisión de información periódica del patrimonio autónomo o separado a la Superintendencia.....	8
k) Cumplimiento del procedimiento de redención anticipada por parte del emisor, en los casos que aplique.....	10
l) Cualquier actividad o situación del patrimonio autónomo o separado y de la sociedad fiduciaria ya sea interna o externa que pudiera entorpecer el funcionamiento normal del mismo (laboral, administrativo, causas de fuerza mayor etc.).....	10
m) Hechos o circunstancias que puedan afectar a su criterio el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la ejecución del patrimonio autónomo o separado.	10
n) Hallazgos detectados en el informe de rendición de cuenta del fideicomiso de oferta pública, en la revisión de los libros contables y demás informes o documentos relacionados al patrimonio autónomo o separado.....	11
o) Comportamiento y situación jurídica de los activos subyacentes y el pago de los valores, escenarios y proyecciones del comportamiento y valoración del activo subyacente y del patrimonio separado.....	11
p) Incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad titularizadora o fiduciaria, en relación al patrimonio autónomo o separado.....	11
q) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el patrimonio autónomo o separado...	11
r) Modificaciones al Contrato de emisión y prospecto de emisión.	11

SIVFOP-005 Informe septiembre 2022 Fideicomiso G-Patio 01-FU,
3 de noviembre del 2022

- s) Cambios en la estructura organizacional de la sociedad titularizadora o fiduciaria, según corresponda, y del patrimonio autónomo o separado; en particular aquellos relativos a los principales ejecutivos y las estructuras que se relacionan con la emisión..... 12
- t) Cualquier otra obligación establecida en el prospecto de emisión, el contrato de emisión y las disposiciones legales vigentes..... 12
- u) Otros 12

INFORME

A: Masa de Tenedores de Valores de Fideicomiso
Superintendencia del Mercado de Valores de la República
Dominicana (SIMV):

Dando cumplimiento a las Responsabilidades del **Representante de Tenedores de Valores de Fideicomiso**, establecidas en la Ley 249-17 del Mercado de Valores de la República Dominicana, sus Normas y Reglamentos de Aplicación, la Ley 479-08 General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, la Ley No. 31-11 que modifica esta última y en particular la Resolución R-CNV-2016-14-MV de Funciones del Representante de la Masa; iniciamos la realización de ciertos procedimientos y revisiones pautadas en dichas legislaciones, para proveer a la Masa de Tenedores de Valores de Fideicomiso de informes independientes.

El presente trabajo no se realiza bajo las Normas de Auditoría Internacionales y por lo tanto su alcance no es de auditoría, por lo que tampoco el objetivo es otorgar una opinión sobre los estados financieros.

Es bueno tener presente que la inscripción de los valores en el Registro del Mercado de Valores, y la autorización para realizar la Oferta Pública por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores, no implica certificación sobre la bondad del valor o la solvencia del Emisor, así como con este informe no estamos dando juicios sobre este tema.

El Representante común de tenedores de valores de fideicomisos públicos velará por los derechos e intereses de los tenedores de los fideicomisos públicos y se regirá por las normas de carácter general del representante de la masa de obligacionistas, en lo aplicable.

a) La autenticidad de los valores en cuestión, sean físicos o estén representados por anotaciones en cuenta.

Fiduciaria Universal, S.A., Sociedad Administradora de Fideicomisos, es una entidad Constituida bajo las Leyes de la República Dominicana, posee el Registro Mercantil No. 92634SD y su Registro Nacional de Contribuyentes es 1-30-95165-9. Está autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (SIMV) para operar como Fiduciaria de Oferta Pública en el país por medio de su inscripción en el Registro del Mercado de Valores a cargo de la Superintendencia del Mercado de Valores con el número SIVSF-004.

El programa de **Emisión Única** del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores de Participación Inmobiliaria, denominado “Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G- Patio 01-FU”, tiene un valor total aprobado de US\$12,438,000.00 (Doce Millones de Cuatrocientos Treinta y Ocho mil Dólares con 00/100). El monto aprobado original fue por US\$11,095,000.00 y luego en fecha 11 diciembre 2018 fue aprobado el aumento a US\$12,438,000.00. Esta emisión está inscrita en el Registro del Mercado de Valores con Número **SIVFOP-005**; también fue aprobada por el Consejo Nacional de Valores de la República Dominicana mediante la Primera Resolución de fecha 12 de Septiembre del año 2017.

La fecha de vencimiento de este fideicomiso es el **13 de Marzo del 2034**.

b) Valor actualizado de las tasaciones o valorizaciones de los bienes muebles e inmuebles que conforman el patrimonio autónomo o separado.

Pudimos constatar que en el mes de **diciembre del año 2021** se realizó el Informe Valoración, cumpliendo así con el Reglamento del Fideicomiso.

Para este trimestre no aplica informe de valoración.

c) Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes muebles e inmuebles del patrimonio autónomo o separado y de las acciones llevadas a cabo por el representante de

la masa en caso de hallazgos que atenten contra los derechos de los tenedores de valores.

Pudimos constatar que tienen póliza (No. 01-142172) de incendio y líneas aliadas con Seguros Universal, incluyendo Motín, Huelga y Daños Maliciosos; Terremoto, Maremoto, Tsunami, Huracán, Ciclón, Tornado, Manga de Viento, Tempestad, Inundación y/o Ras de Mar; con un monto asegurado de US\$6,120,515.00, y también incluye Interrupción de negocios por un monto de US\$1,303,419.00;

Para un total asegurado **US\$7,423,934.00**, hasta **31 de Diciembre del 2022**. Pudimos constatar que tienen póliza de responsabilidad civil básica (No. 21-19603) y civil exceso (No. 21XS-14280) con vigencia **31 de Diciembre del 2022** con Seguros Universal y montos asegurados de **US\$22,728.00** y **US\$114,772.00** respectivamente.

d) Cumplimiento del procedimiento de revisión de la tasa de interés, en los casos que aplique, de conformidad a lo establecido en el prospecto de emisión y la consecuente modificación de la misma.

Este punto no aplica para este trimestre en cuestión.

e) Nivel de liquidez con que cuenta el patrimonio autónomo o separado para fines de redención anticipada de los valores, en caso de haberse especificado en el prospecto de emisión.

El fideicomiso tiene la opción de redención anticipada de los valores a partir del año 13 (trece) contado desde la fecha de emisión.

Este punto no aplica para este trimestre en cuestión.

f) Uso de los fondos de la oferta pública, de conformidad con los objetivos económicos y financieros establecidos en el prospecto de emisión y las medidas adoptadas por el representante de la masa para la comprobación.

El uso de los fondos de la **Emision Única** según lo establecido en el prospecto de emisión en su acápite 6.4.1 y se detalla a continuación:

1ro: Pagar Créditos de instituciones financieras que poseen cargas y gravámenes.

2do: Deudas descritas en literal 7.9 del prospecto.

3ro: Monto restante es contraprestación a los Fideicomitentes de los Activos Inmobiliarios aportados. Los Fideicomitentes también pueden usar estos recursos para comprar Valores de Participación Fiduciarias de Fideicomiso G Patio 01 – FU en el mercado secundario.

Pudimos comprobar por medio de toda la información compilada tanto internamente desde el Emisor hasta fuentes externas independientes, que los fondos fueron canalizados según se detalla arriba que establece el prospecto.

g) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión.

CEVALDOM, Depósito Centralizado de Valores, S.A. ha sido designado como Agente de Custodio y Pago (Agente de Pago) del Programa de Emisión Única, para que sean realizados los servicios de custodia, compensación y liquidación de los valores del presente Programa.

Revisamos Prospecto y Aviso de Oferta Pública entregado por la Administración del Fideicomiso, y pudimos constatar lo siguiente:

Emisión Única (12,438 Valores de Fideicomiso de Participación Inmobiliaria) (Colocado 100%)

Se compone de Valores de Fideicomiso de Participación Inmobiliaria por un valor unitario de inicial US\$1,000 cada uno para un total de US\$ 12,438,000.00 (Doce Millones cuatrocientos treinta y ocho mil dólares con 00/100).

El monto de la colocación ascendió a la suma de US\$12,287,386.35, para un valor unitario de US\$987.890847.

Fecha de Emisión 13 de Marzo 2019. **Fecha de vencimiento 13 de Marzo del 2034.**

h) Actualización de la calificación de riesgo de la oferta pública, conforme a la periodicidad establecida a tales fines en el prospecto de emisión.

Valores de Fideicomiso	Calificación de Riesgo - Feller	
	Abril 2022	Julio 2022
	A+fo (N)	A+fo

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 y el interior del país.

La calificación “A+fo (N)” asignada a Fideicomiso G-Patio responde a una cartera de activos con amplia diversificación, alta madurez e inquilinos de buena calidad.

Ver anexo calificación.

i) Nivel de endeudamiento del patrimonio autónomo o separado de conformidad a lo establecido en el prospecto de emisión y contrato de emisión, en los casos que aplique.

El Fideicomiso puede contraer deuda siempre y cuando cuente con la autorización de la Asamblea de Tenedores y de la Superintendencia del Mercado de Valores, con un límite hasta el 44% de los activos inmobiliarios.

El Fideicomiso no presenta endeudamiento financiero.

j) Cumplimiento de la sociedad fiduciaria en cuanto a la remisión de información periódica del patrimonio autónomo o separado a la Superintendencia.

Requerimientos / Estatus:

Diario: ESTA INFORMACION SE PUBLICA EN PAGINA WEB DIARIAMENTE Y EN LAS INSTALACIONES DE LA ADMINISTRADORA.

1) El valor de los valores de fideicomiso del día y el valor del día anterior.

SIVFOP-005 Informe septiembre 2022 Fideicomiso G-Patio 01-FU,
3 de noviembre del 2022

- 2) La tasa de rendimiento del fideicomiso de oferta pública determinada en base a la tasa de interés efectiva, obtenida en términos anuales en los últimos treinta (30) días, los últimos noventa (90) días, los últimos ciento ochenta (180) días y los últimos trescientos sesenta (360) días.
- 3) Las comisiones cobradas al patrimonio del fideicomiso en términos monetarios o porcentuales.

Nota: Las informaciones diarias aplican para los valores de participación emitidos por los Fideicomisos.

Mensual

- 1) Estado de situación financiera, presentado de forma acumulada y comparativa con el periodo del año anterior. **Enviado a septiembre 2022.**
- 2) Estado de Resultados, presentado de forma acumulada y comparativa con el periodo del año anterior. **Enviado a septiembre 2022.**
- 3) Balance de comprobación detallado (saldo inicial, debito, crédito y saldo final.) **Enviado a septiembre 2022.**

Trimestral

- 1) Estado de situación financiera, presentado de forma acumulada y comparativa. **Enviado a septiembre 2022.**
- 2) Estado de Resultados, presentado de forma acumulada y comparativa. **Enviado a septiembre 2022.**
- 3) Estado de Flujo de Efectivo, presentado de forma acumulada y comparativa. **Enviado a septiembre 2022.**
- 4) Estado de Cambio en el Patrimonio acumulado del periodo actual Informe de calificación de Riesgo (actualización del informe). **Enviado a septiembre 2022.**

Semestral

- Informe de rendición de cuentas. **Enviado a junio 2022.**

Anual

- Estados Financieros auditados del Fideicomisos de Oferta Pública, conjuntamente con el Acta del Consejo de Administración de la **Sociedad Fiduciaria** que aprueba dichos estados. **Enviado Dic. 2021.**
- Carta de Gerencia, emitida por los auditores externos. **Enviado Dic. 2021.**
- Declaración jurada del presidente o ejecutivo principal, del ejecutivo principal de finanzas y gestor fiduciario estableciendo que la persona se compromete con la veracidad, exactitud y razonabilidad de las informaciones remitidas. **Enviado Dic. 2021.**

k) Cumplimiento del procedimiento de redención anticipada por parte del emisor, en los casos que aplique.

No aplica para el trimestre en cuestión.

l) Cualquier actividad o situación del patrimonio autónomo o separado y de la sociedad fiduciaria ya sea interna o externa que pudiera entorpecer el funcionamiento normal del mismo (laboral, administrativo, causas de fuerza mayor etc.).

Para este trimestre, no ha existido actividad o situación, ya sea interna o externa, que pudiera entorpecer el funcionamiento normal del mismo.

m) Hechos o circunstancias que puedan afectar a su criterio el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la ejecución del patrimonio autónomo o separado.

No tenemos conocimiento de hechos o circunstancias que puedan afectar a nuestro criterio el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la ejecución del patrimonio autónomo o separado del fideicomiso.

- n) Hallazgos detectados en el informe de rendición de cuenta del fideicomiso de oferta pública, en la revisión de los libros contables y demás informes o documentos relacionados al patrimonio autónomo o separado.**

Luego de revisar el informe de rendición de cuentas (**equivalente a Informe Comité de Auditoría**) del período **abril – junio 2022** no vimos hallazgos que pudieran poner en riesgo las operaciones del Fideicomiso.

- o) Comportamiento y situación jurídica de los activos subyacentes y el pago de los valores, escenarios y proyecciones del comportamiento y valoración del activo subyacente y del patrimonio separado.**

No aplica para el presente programa de emisiones.

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

No tenemos conocimiento ni hemos detectado, en base a las revisiones de las informaciones que nos toca manejar, de alguna irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fideicomiso en cuestión. Tampoco la administradora nos ha informado de algún incumplimiento con relación a sus obligaciones con el fideicomiso.

- q) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el patrimonio autónomo o separado.**

No tenemos conocimiento de situación legal que afectara en el trimestre al fideicomiso según información suministrada por la Administración. Tampoco ninguna información de la que manejamos ha dado muestra de alguna situación legal que pudiera afectar las operaciones del fideicomiso.

- r) Modificaciones al Contrato de emisión y prospecto de emisión.**

Para este trimestre, no se realizaron modificaciones al contrato, ni al prospecto de emisión.

- s) Cambios en la estructura organizacional de la sociedad titularizadora o fiduciaria, según corresponda, y del patrimonio autónomo o separado; en particular aquellos relativos a los principales ejecutivos y las estructuras que se relacionan con la emisión.**

Con efectividad al once (11) de julio del 2022, se ha designado a la Lcda. Rebecca Wachsmann Fleischmann como nuevo Vicepresidente Ejecutivo de esta entidad.

Con efectividad al día primero (01) de agosto de 2022, se designa a la Lcda. Rebecca Wachsmann Fleischmann como nuevo Gestor Fiduciario de esta entidad.

- t) Cualquier otra obligación establecida en el prospecto de emisión, el contrato de emisión y las disposiciones legales vigentes.**

No tenemos conocimiento de algún elemento o suceso que conlleve implicaciones jurídicas, de reputación o económicas para la sociedad administradora y el fideicomiso administrado que pudiera entorpecer el funcionamiento del mismo.

u) Otros

El Dictamen de los Estados Financieros al **31 de Diciembre de 2021** no tiene salvedades.

SALAS PIANTINI & ASOCIADOS
Representante de Tenedores

	Abr. 22	Jul. 22
Valores de Fideicomiso	A+fo	A+fo

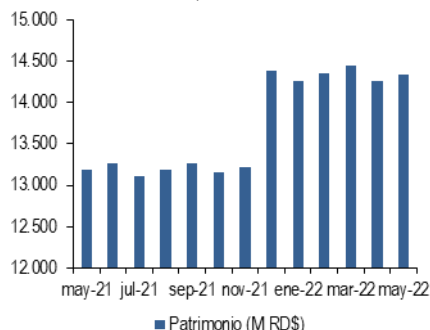
* Detalle de clasificaciones en Anexo.

INDICADORES FINANCIEROS

	Dic-20	Dic-21	May-22
Activos administrados (M US\$)	13.606	14.632	14.632
Patrimonio (M US\$)	13.302	14.386	14.339
Valor Nominal (US\$)	1.069,44	1.156,60	1.152,82
Rentabilidad acumulada Valor Fideicomiso*	14,1%	15,2%	18,6%
Dividendos por V. Fideicomiso (US\$)**	46,67	67,56	36,66
N° de V. Fideicomiso	12.438	12.438	12.438

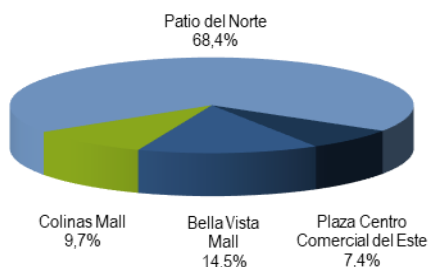
EVOLUCIÓN PATRIMONIO

A mayo de 2022



INGRESOS POR INMUEBLE

A mayo de 2022



FUNDAMENTOS

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, altamente sensible a los ciclos económicos.

— CARACTERÍSTICAS DEL FIDEICOMISO

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

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 2022, gestionaba activos por US\$14,6 millones.

— ACTIVOS DEL FIDEICOMISO

El Fideicomiso está formado por 37 inmuebles, repartidos en 4 centros comerciales. La diversificación de ingresos por inquilino es amplia, donde los tres mayores inquilinos representan cerca del 24,7% de los ingresos del Fideicomiso. Actualmente Patio del Norte mantiene una ocupación de 93,5%, mientras que el resto de los inmuebles no presentan vacancia.

— ALTA GENERACIÓN DE FLUJOS Y NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

La liquidez de la cartera del Fideicomiso es alta, considerando el flujo continuo de efectivo producto de los alquileres desde el momento de su constitución. Durante 2022, se ha registrado el pago de beneficios a sus aportantes por un total de US\$36,66 por cuota hasta el cierre de mayo de 2022.

Por otra parte, el Fideicomiso no presenta endeudamiento financiero. Al cierre de mayo de 2022, los pasivos del Fideicomiso representaban un 2,1% del patrimonio, compuesto principalmente por cuentas y documentos por pagar, y otros pasivos.

— RENTABILIDAD POSITIVA

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

Considerando el reparto de dividendos acumulados y ajustes en la valorización de las inversiones, la rentabilidad acumulada desde mayo 2019 a mayo 2022 alcanza un 35,8%, que en términos anualizados se traduce en un 11,8%.

— DURACIÓN Y CALCE

El plazo de duración del Fideicomiso es de 15 años, hasta marzo de 2034. Su periodo de liquidación se iniciará en el año 13, tiempo apropiado para recibir los flujos de los alquileres vigentes e incorporar renovaciones y nuevos contratos a futuro.

Los bienes raíces que forman el activo del Fideicomiso poseen contratos de alquiler vigentes de mediano y largo plazo, con un plazo medio restante de 1,0 años.

FACTORES SUBYACENTES A LA CLASIFICACIÓN

FORTALEZAS

- Amplia diversificación de cartera, tanto a nivel geográfico como por inquilinos.
- Activos con alta madurez y capacidad de generación de flujos, y buena calidad de locatarios y moderada vacancia histórica.
- Sociedad fiduciaria que combina una amplia experiencia de sus socios, con una estructura, equipos, políticas y procedimientos adecuados para el control y seguimiento de fideicomisos.

RIESGOS

- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos.

	Abr-21	Jul-21	Oct-21	Ene-22	Abr-22	Jul-22
Valores de Fideicomiso	A+fo (N)	A+fo (N)	A+fo (N)	A+fo (N)	A+fo	A+fo

NOMENCLATURA

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

CATEGORÍAS DE RIESGO:

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

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

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

Las clasificaciones de riesgo de Feller Rate no constituyen, en ningún caso, una recomendación para comprar, vender o mantener un determinado instrumento. El análisis no es el resultado de una auditoría practicada al emisor, sino que se basa en información pública remitida a la Superintendencia del Mercado de Valores y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la clasificadora la verificación de la autenticidad de la misma.

La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables. Sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate no garantiza la exactitud o integridad de la información y, por lo tanto, no se hace responsable de errores u omisiones, como tampoco de las consecuencias asociadas con el empleo de esa información. Las clasificaciones de Feller Rate son una apreciación de la solvencia de la empresa y de los títulos que ella emite, considerando la capacidad que ésta tiene para cumplir con sus obligaciones en los términos y plazos pactados.