21 de julio del 2022
Santo Domingo, D.N.

Señores
Bolsa de Valores de la República Dominicana
Calle José Brea Peña No. 14,
Edificio BVRD 2do. Piso, Evaristo Morales
Ciudad

Atención: Sra. Elianne Vilchez Abreu
Gerente General

Asunto: Calificación de Riesgo, A+ fo (N) perspectivas estables al Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G – Patio 01 - FU SIVFOP-005, a julio 2022 por Feller Rate.

Estimados señores,

En cumplimiento con el artículo 12, numeral 1), literal a) de la Norma que establece la disposiciones sobre información privilegiada, hechos relevantes y manipulación de mercado, R-CNV-2015-33-MV, quien suscribe, **Rafael Montalvo Lora**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad No. 001-1414019-7, en calidad de Director Administrativos y de Operaciones de la sociedad **Fiduciaria Universal, S.A.**, constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, provista del Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) Núm. 1-30-95165-9 y en el Registro del Mercado de Valores bajo el Núm. SIVSF-004, con domicilio y asiento social ubicado en la Avenida Winston Churchill esquina Andrés Julio Aybar, Piso Nueve, Citi Tower, de la Ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, por este medio hacemos de su conocimiento del Informe trimestral de la Calificadora de Riesgo.

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

Muy Atentamente,

Rafael Antonio Montalvo Lora

Firmado digitalmente por Rafael Antonio Montalvo Lora
Fecha: 2022.07.21 19:20:36 -04'00'

Rafael Montalvo Lora
Director Administrativo y de Operaciones
Fiduciaria Universal, S.A.

FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01-FU

INFORME TRIMESTRAL – JULIO 2022

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

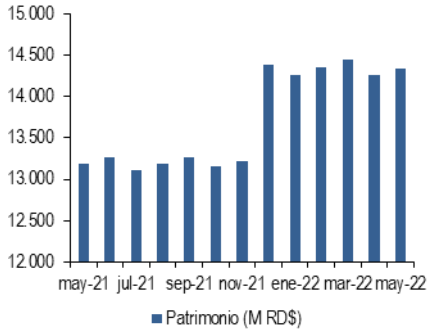
** Detalle de clasificaciones en Anexo.*

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

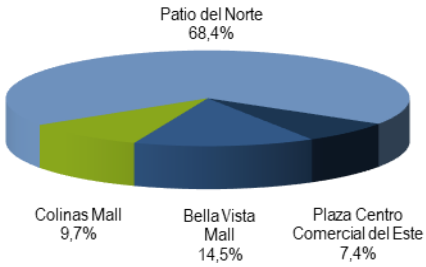
EVOLUCIÓN PATRIMONIO

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

Entre marzo y abril de 2019 el Fideicomiso realizó su periodo de colocación primaria, en el cual recaudó un monto de US$12.287.386,35. Al cierre de mayo 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%.

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

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate.

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.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate.

	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.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate.