

Ecuador  
Segundo seguimiento

## Fondo de Inversión Colectivo de Bienes Raíces UI002

### Calificación

dic.-22	jun.-23	dic.-23
AAA	AAA	AAA

Perspectiva: Estable

### Definición de Calificación:

AAA: Corresponde a las cuotas de los fondos colectivos en los que la Administradora de fondos tiene una excelente capacidad técnica, operativa y económica; su política de inversión es excelente y el riesgo es casi nulo. El proyecto por desarrollarse tiene una perspectiva de excelente rentabilidad y seguridad.

### Administradora del Fondo:

FIDUCIA S.A. Administradora de  
Fondos y Fideicomisos

### Contactos:

Carlos Ordóñez, CFA  
(5932) 226 9767; ext.105  
cordonez@bwratings.com

Silvia López  
(5932) 226 9767; ext. 110  
slopez@bwratings.com

### Fundamento de la calificación

El Comité de Calificación de BankWatch Ratings decidió **mantener la calificación de** las cuotas de participación emitidas por el **Fondo de Inversión Colectivo de Bienes Raíces UI002 en AAA.**

La calificación se fundamenta en la capacidad técnica, operativa y económica de la Fiduciaria; el análisis del modelo de negocio y política de inversión, y en las características de la estructura y contrapartes, que mitigan los principales riesgos inherentes a los que está expuesto el fondo, y por tanto ofrece una alta capacidad de mantener un TIR positivo, aun en distintos escenarios de estrés analizados.

En nuestro criterio, y dentro del contexto de las características del fondo calificado, la fiduciaria presenta una excelente capacidad para cumplir con sus obligaciones como Administrador. Los principales ejecutivos de Fiducia S.A. son profesionales con amplia experiencia en el sector financiero y real de la economía, así como en la administración fiduciaria y de fondos de inversión. El Administrador mantiene sistemas de información, infraestructura y recursos tecnológicos suficientes para cumplir con sus funciones. Por último, sus estados financieros reflejan solvencia patrimonial y resultados positivos en el tiempo.

El terreno comprado por el fondo cuenta con un contrato de arrendamiento vigente hasta noviembre-2029, con tarifas definidas y acordadas contractualmente, además de fuertes penalidades por incumplimiento. Asimismo, la promesa de compraventa obliga a la Universidad de las Américas a comprar el inmueble luego de 6 años contados a partir de la compra del terreno por parte del fondo, con fuertes cláusulas preventivas en caso de incumplimiento.

El arrendatario y promitente comprador del terreno es la Universidad de las Américas, una institución de educación superior con alta capacidad de generación, bajos niveles de endeudamiento y flexibilidad financiera elevada, que además cuenta con un alto interés de que el proyecto en el inmueble se lleve a cabo de manera adecuada y que está realizando inversiones considerables en el mismo, por lo que tiene un fuerte incentivo de honrar las obligaciones adquiridas. El riesgo de contraparte es consistente con la calificación otorgada al fondo.

Los ingresos por arriendos se han recaudado en función a lo programado, y de igual forma los egresos operativos por administración del fondo se han devengado conforme con la proyección establecida inicialmente. En los escenarios de estrés analizados dentro del presente estudio se incluyen supuestos relacionados a afectaciones en los ingresos por incumplimiento del contrato de arriendo y de venta al final de la vida del Fondo. Cabe recalcar que son escenarios con una probabilidad de ocurrencia bastante baja. En función de estos podemos concluir que es altamente probable que la rentabilidad del fondo se mantenga positiva, inclusive bajo los escenarios de estrés considerados.

Por último, el fondo cuenta con políticas definidas de inversión y endeudamiento, donde se estipulan calificaciones mínimas de riesgo de instrumentos de inversión adecuadas y se prohíbe que fondo contraiga deuda financiera por cualquier motivo.

## ALCANCE DE LA CALIFICACIÓN

El Fondo de Inversión Colectivo de Bienes Raíces UIO 02 cuenta con cuotas de participación, que son instrumentos de renta variable. Por este motivo, el fondo no garantiza los rendimientos específicos que pueda generar, ni la devolución del capital.

Las calificaciones otorgadas a fondos colectivos y otros instrumentos de renta variable no son comparables con las calificaciones otorgadas a instrumentos de renta fija. En este sentido, la calificación del fondo se basa en un análisis prospectivo de los factores cualitativos y cuantitativos de riesgo y sus mitigantes. Se analizará el enfoque estratégico del fondo, su política y filosofía de inversión, procesos operativos y recursos tecnológicos, experiencia de la administración y la fiduciaria a cargo, así como la calidad de sus inversiones. Adicionalmente, se evaluará el plan de negocios en distintos escenarios de estrés, para determinar la sensibilidad de los retornos frente a cambios propios de la estructura financiera del fondo y sistemáticos.

En el análisis financiero, la calificadoradora se enfoca en los distintos riesgos a los que puede estar expuesto el fondo y sus mitigantes, para estimar el riesgo de que los partícipes no recuperen al menos su capital invertido al final del horizonte de inversión. No obstante, lo dicho no puede interpretarse como una garantía de ningún tipo respecto al desempeño futuro del fondo y la rentabilidad mínima que generará.

Las calificaciones de fondos de BWR no incluyen el riesgo de evento, definido como un acontecimiento no anticipado de carácter natural o social y de baja probabilidad de ocurrencia. Importantes riesgos de eventos para fondos incluyen cambios repentinos, dramáticos e inesperados en los precios o la liquidez de los mercados financieros y decisiones regulatorias adversas, cambios en la administradora de fondos, fraude u otros desajustes imprevistos en el control interno y gobierno corporativo, así como litigaciones y liquidaciones masivas impulsadas por factores previamente mencionados, u otros motivos. Este tipo de eventos se considerarán en la calificación en la medida en que ocurran.

La calificación otorgada considera un horizonte de inversión de hasta seis años, que es el plazo definido para iniciar la liquidación del fondo, contados desde la celebración del contrato de compra (14 de febrero de 2023). El riesgo de mercado y/o liquidez del inversionista proveniente de la salida anticipada a través de la venta de las cuotas de participación en el mercado de valores no es un factor considerado en la calificación.

## PERFIL

### Fondo Colectivo de Inversión Inmobiliaria de Largo Plazo

El Fondo de Inversión Colectivo de Bienes Raíces UIO 02 se constituyó el 28 de noviembre de 2022 y tiene como finalidad primordial invertir en la compra de un bien inmueble para su arriendo y posterior venta. El bien adquirido en febrero-2023 está arrendado a la Universidad de Las Américas (UDLA), de acuerdo con lo definido explícitamente en el Reglamento Interno del Fondo. En la fase inicial del fondo, se emitieron 21.86 millones de cuotas de participación, con un valor nominal de USD 1 cada una.

Las cuotas de participación fueron colocadas para oferta pública (mercado primario), y actualmente estas pueden ser negociadas en el mercado secundario en caso de que así lo deseen sus cuota habientes. En febrero 2023 las cuotas de participación del fondo estaban distribuidas entre 32 partícipes y a octubre 2023 entre 33 partícipes (personas naturales y jurídicas). A octubre 2023 el mayor partícipe representa el 16.3% de las cuotas y corresponde a una persona jurídica. Por la naturaleza de este fondo, no se genera riesgo de que el patrimonio se reduzca o existan rescates, la única manera de hacerlo es por medio de la negociación de las cuotas en el mercado secundario o en caso de que la Asamblea de inversionistas decida reducir la cantidad de cuotas.

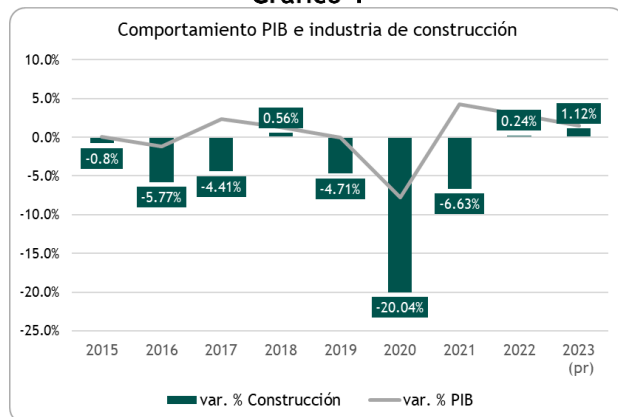
### MERCADO INMOBILIARIO

El Banco Central del Ecuador (BCE) prevé un crecimiento del PIB de 2023 en 1.5% frente al año precedente, mientras que para el período de mediano plazo 2024-2027 se pronostican tasas de variación anual positivas de 0.8%, 2.4%, 1.9% y 1.8%, respectivamente. En promedio para el período 2023-2027 la economía ecuatoriana tendrá una expansión anual en su actividad económica de 1.7%. Estos porcentajes incorporan el impacto negativo que desde 2024 contempla los resultados de la consulta popular del 20 de agosto de 2023 respecto al cese de operaciones en el Bloque 43-ITT que definen un menor nivel de producción petrolera para el mediano plazo y los potenciales efectos del Fenómeno de El Niño en los distintos sectores de la

economía, los cuales se incorporan principalmente en la oferta exportable no petrolera del país<sup>1</sup>.

El sector de construcción es sensible a la coyuntura económica, debido a su uso intensivo en capital y mano de obra, y por el lado de la demanda responde a inversiones de plazo medio y largo. Por este motivo generalmente es la primera industria en verse afectada durante etapas contractivas y la última en recuperarse.

**Gráfico 1**



Fuente: Banco Central del Ecuador  
Elaboración: BWR.

Este sector registra una tendencia decreciente entre 2015 y 2021, excepto en 2018. Sin embargo, su participación como una de las industrias de mayor valor agregado bruto ha disminuido, en 2022 representó el 6.41% (noveno lugar) mientras que en 2015 el 9.75% (tercer lugar)<sup>2</sup>. El 2022 cerró con un crecimiento del 0.24%, luego de la reducción anual del sector en 6.6% en valores constantes ese año. Según las proyecciones del BCE para 2023 se espera un crecimiento del 1.12%.

En el segundo trimestre de 2023 el sector de la construcción registró una tasa de variación del 1.2% en comparación con el mismo período de 2022. Esta variación se explica por: incremento de las ventas deflactadas en 11.8% del sector, según los registros administrativos del Servicio de Rentas internas; mayores compras del exterior de materiales utilizados en la construcción como productos de plástico, vidrio, piedra, arena y arcilla; y, crecimiento del número de operaciones de crédito para el sector de la construcción otorgadas por el sistema financiero nacional en 3.4%<sup>3</sup>.

Con respecto a la variación de los precios de materiales de construcción hasta octubre 2023 de

acuerdo con cifras publicadas por el INEC, los que han registrado mayor variación son: tubos de hormigón simple y accesorios, cemento portland, acetileno, aditivos para hormigoneras, oxígeno, pinturas al látex, combustibles y componentes no principales para sistemas de agua potable<sup>4</sup>.

### MERCADO DE FONDOS COLECTIVOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIA

En el mercado ecuatoriano no es común la existencia de fondos colectivos destinados a la inversión en activos inmobiliarios, por lo cual su comparativa con otros fondos similares no es posible. Sin embargo, su estructura financiera y operativa mantiene similitud con los REITS (Real Estate Investments Trust) del mercado estadounidense, las FIBRAS de los mercados mexicanos y fondos inmobiliarios en otros países de Latinoamérica.

Los REITS son sociedades anónimas, en su mayoría, que fueron instituidos desde inicios de los años sesenta como una forma societaria que permite a pequeños y medianos inversores obtener beneficios generados de la tenencia de bienes raíces sin tener que comprar un inmueble directamente.

Los fondos inmobiliarios o REITS poseen bienes inmuebles y obtienen beneficios derivados de los mismos o de operaciones relacionadas con ellos. Los activos que pueden poseer este tipo de fondos son edificios de oficinas, centros comerciales, departamentos, hospitales, hoteles, casas, entre otros. Se puede apreciar que en los mercados más desarrollados los fondos inmobiliarios tienden a especializarse según el tipo de activo que gestionan.

La rentabilidad de este tipo de fondos está dada principalmente por la valoración de bienes inmuebles de su propiedad, así como por los dividendos provenientes de los flujos de arrendamiento y/o venta de dichos activos.

### ADMINISTRACIÓN DEL FONDO

#### Capacidad económica, experiencia fiduciaria y de administración

El Fondo de Inversión Colectivo de Bienes Raíces UIO 02 es administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles (Fiducia en adelante). La fiduciaria se constituyó originalmente en 1985 y en 1995 mediante la reforma de sus estatutos, cambia a su

<sup>1</sup> [https://contenido.bce.fin.ec/documentos/Administracion/SectorReal\\_092023.pdf](https://contenido.bce.fin.ec/documentos/Administracion/SectorReal_092023.pdf)

<sup>2</sup> CTASTRIM - 122

<sup>3</sup> [https://contenido.bce.fin.ec/documentos/PublicacionesNotas/Catalogo/CuentasNacionales/cnt65/InformellT\\_2023.pdf](https://contenido.bce.fin.ec/documentos/PublicacionesNotas/Catalogo/CuentasNacionales/cnt65/InformellT_2023.pdf)

<sup>4</sup> [https://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/web-inec/Estadisticas\\_Economicas/IPCO/2023/Octubre/1\\_IPCO\\_BOLETIN\\_OC\\_T\\_2023.pdf](https://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/web-inec/Estadisticas_Economicas/IPCO/2023/Octubre/1_IPCO_BOLETIN_OC_T_2023.pdf)

denominación actual. La empresa fue autorizada para administrar fondos de inversión y para representar fondos internacionales de inversión, en los términos de la Ley de Mercado de Valores, el 28 de febrero del 2013. La imagen y trayectoria de Fiducia se valora como positiva, y se refleja en el importante posicionamiento dentro de su industria.

Fiducia establece como misión el generar y administrar negocios fiduciarios y de fondos de inversión, a través de una vocación por los servicios, innovación, y principios de independencia, con el fin de contribuir al desarrollo del país en el largo plazo. La Fiduciaria cuenta con una adecuada experiencia en la administración de fondos.

Sus objetivos estratégicos están relacionados a una expansión del negocio de la Compañía, el aumento de la rentabilidad de sus operaciones, el control de los niveles de riesgo en su cartera, el incremento de los niveles de satisfacción de sus clientes, y la implementación de sistemas y herramientas para mejorar sus procesos operativos y recursos humanos.

Los principales ejecutivos de la Administradora son profesionales con amplia experiencia en el sector financiero y real de la economía, y en la administración fiduciaria y de fondos de inversión, aspecto positivo para la gestión del portafolio.

Con respecto a la solvencia económica de la administradora, en 2022 su patrimonio neto fue de USD 8.30 millones y con una utilidad neta de USD 1.57 millones. A octubre-2023 la fiduciaria administra recursos de terceros por USD 377 millones dentro de los cuales están fondos colectivos, administrados y negocios fiduciarios, que reflejan un adecuado negocio en marcha. También administra recursos de terceros por USD 2,417 millones en negocios fiduciarios.

Después de analizar la experiencia e historial de la Administradora y del equipo de inversión en la administración del fondo; su capacidad económica; la calidad y estabilidad de los procesos operativos; la infraestructura tecnológica, y los controles internos, la calificadora considera que Fiducia S.A. cuenta con un equipo profesional y experiencia adecuada para administrar el fondo analizado en este informe

#### **Sistemas tecnológicos, controles internos y políticas operacionales**

Los fondos administrados por Fiducia tienen su propia contabilidad y sus activos se encuentran adecuadamente identificados y custodiados.

La Administradora cuenta con sistemas de información, infraestructura y recursos

tecnológicos en sus departamentos de sistemas ubicados en las ciudades de Quito y Guayaquil, cada uno con su propio Data Center y enlazados por un canal de datos. La información se respalda diariamente y las unidades de respaldo se almacenan mensualmente en un casillero de seguridad, perteneciente a una institución bancaria. Adicionalmente, Fiducia dispone de un Plan de Contingencia actualizado, para evitar que las operaciones normales dentro de la empresa se vean afectadas por imprevistos; incluso durante la pandemia, la fiduciaria mantuvo la correcta operación de los fondos y negocios fiduciarios que administra de manera virtual con un protocolo de VPN.

La fiduciaria utiliza el aplicativo Gestor, especializado en controlar la administración contable y operativa de fideicomisos y fondos. Este sistema está conformado por diversos módulos intercomunicados entre sí, que permiten compartir información y evitan redundancias en los datos. A través de este se puede gestionar de forma independiente cada fondo y fideicomiso, manejar las cuentas bancarias, y hacer un adecuado seguimiento de pagos, cobros y anulaciones. También dispone de varias herramientas para manejar los bienes pertenecientes o en garantía de cada entidad administrada. Sus aplicativos se mantienen en continua actualización y mejoramiento.

Este sistema permite un monitoreo de los usuarios y la información a la que acceden; define roles para los diferentes accesos a módulos.

Para la gestión de los procesos del negocio, la empresa cuenta con la plataforma BPM-AURA Portal, que permite modelizar, implementar y ejecutar un conjunto de actividades o procesos interrelacionados. Con esta herramienta, la Administradora puede automatizar de manera sencilla cualquier proceso, incluidos los relacionados con Recursos Humanos, Control de Calidad, Compras, entre otros. Su principal beneficio es la detección y monitoreo de los puntos débiles y fortalece las actividades más importantes. Por lo tanto, permite que la Fiduciaria sea más flexible, competitiva y eficiente.

La gestión del personal de la fiduciaria se realiza mediante el sistema COMPERS, que facilita el monitoreo del capital humano y sus competencias a través de su automatización. Por otra parte, cuenta con el apoyo legal de la plataforma LEXIS, que ofrece una biblioteca con todas las leyes vigentes del Ecuador y se actualiza constantemente. Con ello, el departamento legal de la empresa dispone de un respaldo para una toma de decisiones apropiada.

## ANÁLISIS DE PRINCIPALES RIESGOS Y MITIGANTES

En el análisis de riesgo de un proyecto inmobiliario existen varios factores que pueden afectar a los flujos de fondos estimados originalmente, y por tanto a su rentabilidad. Se han identificado los potenciales riesgos que pueden producirse a lo largo de la vida del Fondo, así como sus mitigantes que se detallarán a continuación.

El riesgo del negocio hace referencia al inherente del tipo de operación que desarrollará el fondo y a la sensibilidad de este al entorno económico. Para este tipo de fondo se considera como principales factores de riesgo los siguientes: a) incumplimiento en los pagos por arriendos y/o cancelación del contrato de arrendamiento; b) variaciones en los cánones mensuales de arriendo; c) riesgo de precio de venta del inmueble; d) riesgo de contraparte por parte de la Universidad de Las Américas, como arrendatario y suscriptor de la promesa de venta; e) daños de cualquier tipo en los activos de su propiedad, y f) riesgo de contraparte de las inversiones financieras que realizará.

En primer lugar, respecto al riesgo de cancelación o retrasos en el contrato de arrendamiento del terreno que mantiene el fondo: el contrato de arrendamiento que actualmente mantiene el fondo con la Universidad de las Américas se encuentra debidamente legalizado e inscrito en Notaría pública; este tiene un plazo de 7 años, que culmina en noviembre de 2029.

En caso de incurrir en mora en el pago de tres cánones mensuales de arrendamiento o en cualquiera de los otros supuestos previstos en la normativa vigente, el contrato establece que el propietario podrá cobrar la garantía otorgada al inicio del contrato, equivalente a un canon de arriendo (USD 178M), el inmueble en alquiler deberá ser devuelto, y la UDLA deberá cancelar la multa establecida por USD 1MM. La cancelación del contrato implicaría también una aceleración de la ejecución de la promesa de compraventa, por lo que la UDLA deberá comprar el terreno al mismo precio al que el fondo lo adquirió inicialmente, en un plazo máximo de 30 días posteriores a la ocurrencia de tal situación.

Adicionalmente, con relación al riesgo de variaciones en el canon mensual de arrendamiento: el contrato fija el valor que deberá pagar mensualmente el arrendatario a lo largo de todo el contrato, considerando ajustes preestablecidos y definidos en el canon en cada mes de enero.

En relación con el riesgo de variaciones en el valor del inmueble al momento de su venta: el fondo

firmó con la UDLA una promesa de compraventa del inmueble, que especifica que, en los 30 días posteriores al cumplimiento del sexto año de la fecha de la escritura de compra del inmueble por parte del fondo, se suscribirá el contrato de compraventa del inmueble. De acuerdo con el reglamento interno del fondo, el precio de venta al que el fondo venderá el inmueble será de USD 21,539,163, que es igual al precio al que lo adquirió.

En un escenario donde se incumpla la promesa de compraventa explicado en el párrafo anterior, dicho documento incorpora una multa del 20% del valor de venta del inmueble acordado, es decir una penalidad de USD 4,307,832.60. Este monto es superior al ajuste por venta de realización de 12% que aplica el evaluador, por lo cual existiría holgura frente a la posibilidad de una venta a un tercero por un valor menor.

Es importante destacar que adicional a los castigos económicos mencionados para cada caso de incumplimiento, los contratos también estipulan que se seguirán los respectivos procesos legales en contra de las partes incumplidoras por infringir los contratos establecidos.

Con respecto al riesgo de contraparte, relacionado a la capacidad y voluntad de la Universidad de Las Américas de honrar las obligaciones con el fondo durante su vigencia (seis años): la calificadora ha evaluado la fortaleza financiera de la Universidad, el posicionamiento en su mercado, trayectoria, su experiencia en el ámbito en el que se desenvuelve y sus proyecciones financieras. Con base en análisis realizado de la entidad, se considera que el riesgo de contraparte es bajo y es consistente con la calificación otorgada a este fondo.

La universidad se encuentra muy bien posicionada dentro de su mercado, y muestra capacidad de expansión futura, en cuestión de crecimiento en matriculación de estudiantes e ingresos operativos. Así mismo se evidencia inversiones en innovación tecnológica que apoyan las decisiones gerenciales, la calidad educativa y la eficiencia operativa. La generación y sus flujos han sido positivos durante los años analizados. De igual manera según las proyecciones de la institución, sensibilizadas por la calificadora, se espera que mantengan la misma tendencia a futuro. Por otro lado, el nivel de endeudamiento de la UDLA es bastante bajo en relación con su generación operativa y el monto de recursos líquidos que mantiene. Por estos motivos consideramos que cuenta con una amplia flexibilidad financiera.

Adicionalmente, es importante mencionar que la UDLA se encuentra construyendo un complejo

polideportivo en el inmueble del fondo, para el desarrollo de diversas especialidades recreativas y deportivas. El avance de esta obra a octubre 2023 (costo de obra) es de USD 6.68MM, y el total de avance físico según cronograma es del 74% de acuerdo con información del administrador. La administración de la universidad menciona que el valor de inversiones realizadas en el terreno es de USD 10MM, por lo que se considera que es de interés para la institución honrar con las condiciones y cláusulas establecidas en los contratos a celebrarse a lo largo de la vida del fondo y al finalizar el periodo estipulado, adquirir el inmueble con las inversiones realizadas en este. Con base en lo expuesto, consideramos que el riesgo de contraparte se encuentra mitigado.

Respecto al riesgo de daños que pueden incurrir los bienes en cuestión: se destaca que es responsabilidad del arrendatario, es decir la Universidad de Las Américas, contratar una póliza de seguro contra todo riesgo, siempre que existan construcciones e infraestructura susceptible de asegurar. A la fecha de elaboración del presente informe, la constructora a cargo del proyecto (Cueva & Cueva Ingenieros S.A.) mantiene una póliza de seguro en el ramo de Todo Riesgo Contratistas, sobre las construcciones ejecutadas en la obra del polideportivo que se construye en el terreno que forma parte del Fondo. La póliza tiene como fecha de vigencia la que estuvo estimada inicialmente para la finalización del proyecto (15-septiembre-2023).

Por último, los recursos líquidos del fondo estarán expuestos al riesgo crediticio de las instituciones financieras donde los depositen o emisores con los que se inviertan. Este riesgo se considera bajo ya que se encuentra mitigado por una conservadora política de inversión que se resume más adelante.

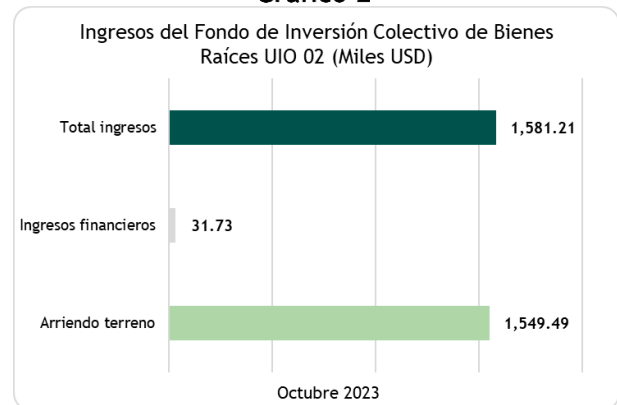
**DESEMPEÑO FINANCIERO Y ANÁLISIS DEL MODELO DE NEGOCIO DEL FONDO**

Conforme el estudio de factibilidad preparado por el estructurador financiero previa la creación del fondo, se estimaba que al inicio de su vida cuenta activos por USD 22MM. En febrero 2023, fecha en que se realizó la colocación de las cuotas de participación por USD 21.86MM, se certificó el punto de equilibrio y el fondo contaba con activos por USD 22.19MM. A octubre 2023 el fondo mantiene activos por USD 22.17MM, por lo que cumple la condición mencionada.

Hasta octubre 2023, las expectativas de flujo se han cumplido con normalidad. Los ingresos por arriendos se registran de acuerdo con lo convenido con un valor acumulado de USD 1.55MM; se registran también ingresos financieros por USD 31M

por el rendimiento recibido en las inversiones realizadas por el fondo, recursos que provienen de los excedentes de efectivo que son reinvertidos.

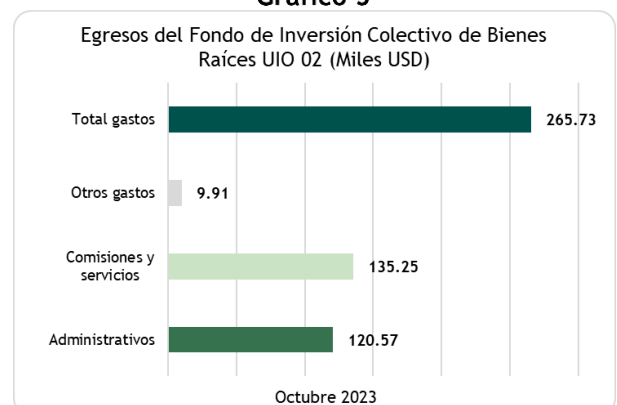
**Gráfico 2**



Fuente: Fiduciaria. Elaboración: BWR

Los egresos generados hasta octubre 2023 también se registran en función a lo esperado, con un valor acumulado por USD 266M, distribuidos en gastos administrativos (USD 121M) que corresponden a impuestos municipales, mantenimiento de inscripción del fondo de inversión y amortización de otros activos que de acuerdo al prospecto son todos los costos y gastos que incurrió el fondo para adquirir los inmuebles que están activados y se amortizan hasta el último día de vida del fondo; estos activos son: alcabala municipio, consejo provincial, desmaterialización de cuotas, comercialización de las cuotas y notaría (compra venta de inmuebles).

**Gráfico 3**

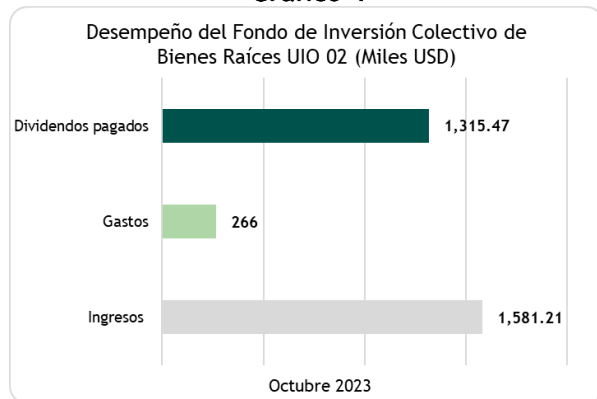


Fuente: Fiduciaria. Elaboración: BWR

Los gastos por comisiones y servicios (USD 135M), corresponden a comisiones pagadas por intermediación de valores, comisión Bolsa de Valores Guayaquil, comisiones pagadas por administración de administración del portafolio y custodia, registro, compensación y liquidación de valores. En otros gastos (USD 9M) se registran servicios de auditoría externa, gastos bancarios, avalúos y calificación de riesgo.

El valor de ingresos menos gastos operativos del fondo a octubre 2023 asciende a USD 1.32MM, monto que ha sido distribuido como dividendo de acuerdo con la programación que se establece en el Fondo.

**Gráfico 4**



Fuente: Fiduciaria. Elaboración: BWR

A la fecha de corte, el activo del fondo se concentra casi en su totalidad en no corriente (98.5%), al comprender el terreno en Nayón por USD 21.54MM. El activo corriente representa el 1.49% del activo total, y se distribuye en una inversión en póliza de acumulación por USD 169M y depósitos a la vista (cuentas de ahorro) por USD 111M.

**Gráfico 5**



Fuente: Fiduciaria. Elaboración: BWR

Estos recursos están conformados por el exceso de liquidez, y se encuentran invertidos en su totalidad en instrumentos de renta fija del sistema financiero de corto plazo y que se consideran de bajo riesgo crediticio. La inversión en póliza de acumulación se encuentra en Banco de Guayaquil, y los depósitos a la vista en Banco ProCredit, las dos entidades cuentan con calificación de riesgo de AAA- otorgada por BankWatch Ratings a

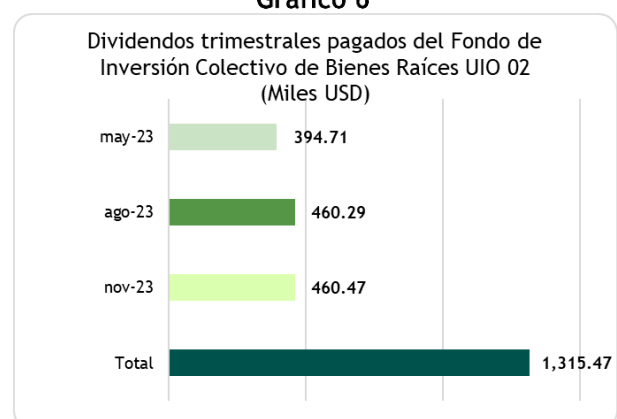
septiembre-2023, acorde a la Política de inversiones definida.

En referencia a los pasivos, al ser un fondo que no puede adquirir deuda financiera, estos se componen casi exclusivamente de provisiones de pago de impuestos, anticipos recibidos y la garantía de arriendo recibida de la Universidad de Las Américas, su único pasivo no corriente. Por otro lado, el patrimonio neto del fondo es de USD 21.86MM, que corresponde a las cuotas de participación por el monto estipulado en la constitución del fondo.

Los beneficios netos del fondo deben ser repartidos entre todos los inversionistas de manera trimestral a partir de la certificación del punto de equilibrio, dentro de los primeros 30 días hábiles posteriores al vencimiento de cada trimestre y en proporción a las cuotas de participación de cada inversionista.

Se deberá entender como beneficios al monto de utilidades líquidas generadas por el fondo, es decir que no correspondan a variaciones contables del valor de los activos, previa deducción de todas las provisiones acumuladas hasta la fecha de cálculo por costos, gastos, honorarios, tributos y pasivos contratados o incurridos por el fondo. Considerando que el punto de equilibrio que se declaró en febrero 2023, en mayo-2023 se realizó la primera repartición de dividendos a los partícipes por USD 394.7M. En agosto 2023 se dio el segundo pago de dividendos por USD 460.3M y en noviembre 2023 se pagó por este concepto USD 460.5M.

**Gráfico 6**



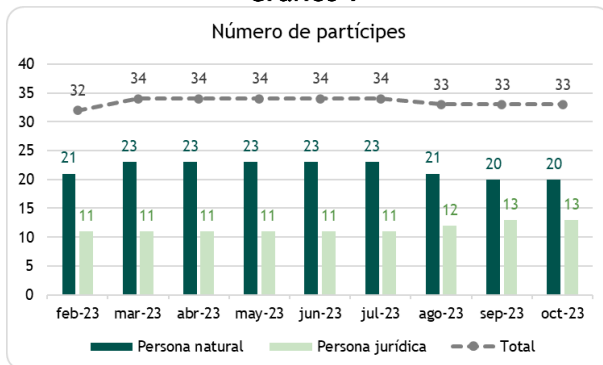
Fuente: Fiduciaria. Elaboración: BWR

Con base en el análisis de factibilidad financiera analizado, la existencia del contrato de arriendo debidamente suscrito y la evolución del fondo hasta la fecha, consideramos que el cumplimiento de un escenario donde el cobro mensual de los arriendos y los gastos operativos se den conforme lo esperado y se concrete ejecución de la promesa de venta al final del plazo establecido, es

altamente probable. Con ello, los resultados del escenario base presentado por el estructurador presentan una tasa interna de retorno nominal de 8.16% en los 6 años previstos de vida del fondo para los inversores. A octubre 2023 el rendimiento del fondo fue de 8.24% según el reporte presentado por el Administrador.

Según los estados financieros y el flujo de inversión provistos por el Administrador del fondo, en octubre 2023 se registra un total de 33 partícipes por USD 21.86MM.

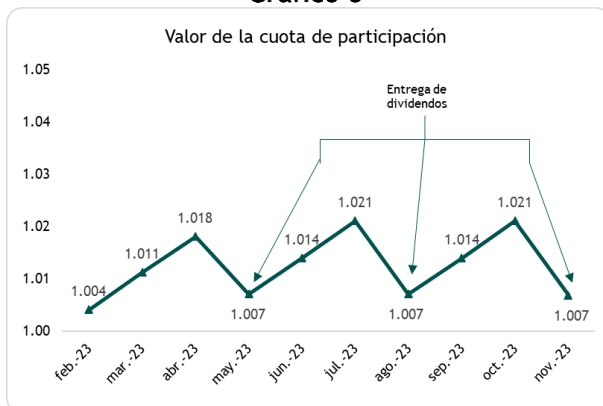
**Gráfico 7**



Fuente: Fiduciaria. Elaboración: BWR

En función del patrimonio neto del fondo el número de cuotas de participación se presenta en el siguiente gráfico la evolución del valor de la cuota de participación del fondo.

**Gráfico 8**



Fuente: Fiduciaria. Elaboración: BWR

Adicionalmente, en febrero 2023 se adquirió el terreno por el precio convenido y se realizaron los procesos legales requeridos. Según lo esperado, los arriendos del inmueble se han pagado con normalidad al fondo y no se han incurrido en gastos adicionales a los previstos. Además, conforme es permitido según lo establece el Reglamento interno, el exceso de liquidez ha sido invertido.

Como parte del análisis del modelo de negocio del fondo, la calificadora aplicó distintos análisis de sensibilidad para evaluar el comportamiento de la

tasa interna de retorno, ante distintos escenarios de estrés.

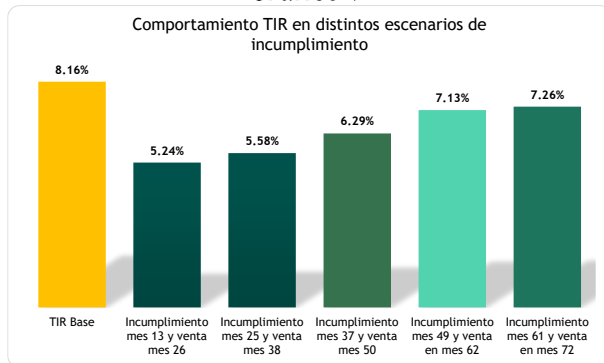
Los análisis de sensibilidad evaluados fueron los siguientes:

- **Análisis de sensibilidad 1:** Incumplimiento del contrato de arrendamiento y honra de promesa de compraventa. En este análisis se plantearon distintas fechas de incumplimiento por parte del arrendatario del contrato a partir del mes 25. Si el contrato de arriendo se incumple por tres meses consecutivos por parte de la Universidad, esta debe pagar una multa de USD 1 millón; además se prevé la aceleración del cumplimiento del plazo de la promesa de compraventa. Al mes siguiente del incumplimiento se deberá ejecutar la promesa de venta y la Universidad deberá pagar el precio de venta establecido.
- **Análisis de sensibilidad 2:** Incumplimiento de la Universidad, tanto al contrato de arriendo como al de la promesa de compraventa. En este caso, para evaluar el impacto sobre la rentabilidad recibida por los inversionistas, se plantearon cinco escenarios que contemplan diferentes momentos de incumplimiento de los contratos, y un tiempo de demora de 13 meses tanto para la venta como para el pago de las multas por ambos incumplimientos. A manera de estrés para los escenarios modelados, se aplicó un castigo de 20% al precio de venta en cada caso.

En el primer escenario planteado la multa a recibir por el incumplimiento del arriendo compensaría en su totalidad la afectación del flujo de arrendamiento, por lo cual la tasa interna de retorno para el inversionista no tendría un impacto negativo.

Con respecto al segundo escenario, en la siguiente gráfica se ilustra los resultados del impacto en la TIR planteados. Como se puede observar, mientras más cerca de los seis años de vigencia del fondo se dé el incumplimiento, menor sería la afectación en la rentabilidad. Consideramos que estos escenarios tienen baja probabilidad de ocurrencia debido a la alta capacidad y voluntad de la Universidad de las Américas para honrar las obligaciones con el fondo, de acuerdo con lo analizado en párrafos anteriores.

**Gráfico 9**



Fuente: Fiduciaria. Elaboración: BWR

En este sentido, se espera que los mecanismos de garantía y fortalecimiento permitan a los inversionistas obtener una rentabilidad positiva aún en las situaciones de estrés planteadas. La variable más importante para la rentabilidad total del inversionista proviene de los ingresos previstos por el fondo, así como de la venta del inmueble al final de los seis años.

#### DESEMPEÑO OPERATIVO DEL FONDO

Las cuotas de participación del fondo fueron ya inscritas según los requerimientos normativos en el catastro público del mercado de valores. De esta manera se concluyó la colocación de cuotas y se recaudó el capital inicial. Conforme lo establece el Reglamento interno, esta fase se extendió hasta la declaración del cumplimiento del punto de equilibrio el 13 de febrero de 2023. Durante esta fase, se contrató a dos peritos evaluadores designados por el Comité Inmobiliario para realizar avalúos del inmueble previos a la suscripción de los contratos de promesa de compra y promesa de venta.

El Informe para certificación de punto de equilibrio del Fondo de inversión colectivo de bienes raíces UIO 02 con fecha 13 de febrero de 2023 verifica que el Fondo ha cumplido con todos los requisitos necesarios para que se declare el punto de equilibrio. La Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros aprobó la inscripción del Fondo y sus cuotas de participación por medio de resolución el 19 de enero de 2023. Además, tanto la promesa de compraventa a favor del Fondo por parte del propietario original como a favor la UDLA por parte del Fondo han sido suscritas ante un notario y finalmente, el Fondo y sus cuotas fueron inscritos en la Bolsa de Valores de Guayaquil.

A la fecha de corte el fondo se encuentra ya en la fase de operación. Ya fue convocada la primera Asamblea General de inversionistas y suscrito el contrato de compra del inmueble descrito, así como el contrato de cesión de derechos y obligaciones de la calidad de arrendador con el

vendedor, y los trámites legales requeridos para perfeccionar estas operaciones.

Por otro lado, a la fecha de corte ya se encuentran nombrados los miembros del Comité Inmobiliario, órgano técnico inmobiliario del fondo. El comité se reunió en diciembre-2022, en la etapa inicial del fondo. Según el acta de esta reunión se ratificó a los miembros del Comité y se designó al presidente, quien representa al Administrador del fondo y, finalmente se definió la contratación de los peritos evaluadores que, realizaron los avalúos del inmueble para cumplir con la suscripción de las promesas de compraventa y concluir la etapa inicial.

Con respecto al Comité de Vigilancia, cuya función es comprobar que la administración del fondo cumpla con lo dispuesto en la ley, normas complementarias y el reglamento interno del fondo, sus miembros fueron elegidos por la Asamblea de Inversionistas del Fondo en marzo de 2023 por un periodo de un año. Los tres miembros son personas jurídicas no relacionadas a la Administradora y deberán cumplir con todas las funciones atribuidas en el reglamento interno.

Por último, el Administrador ha designado al Comité de Inversiones, cuyos miembros son los mismos del Comité de Inversiones de Fiducia. Su designación se realizó de manera automática según la confirmación de la fiduciaria al inicio de vida del fondo. El Comité se reunió el 28 de febrero de 2023 para revisar y aprobar las políticas de inversión del fondo descritas en este informe y en el de calificación inicial. Este es el órgano que define las políticas de inversión del fondo y supervisa su cumplimiento.

#### OPINIÓN LEGAL SOBRE EL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVO DE BIENES RAÍCES UIO 02

Hemos recibido una opinión legal independiente de que el reglamento interno del Fondo de Inversión Colectivo de Bienes Raíces UIO 02 y su proceso de constitución cumplen con todos los requisitos y normas contenidas en el Capítulo II de los Fondos de Inversión del Título XIV de los Inversionistas Institucionales de la Ley de Mercado de Valores (libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero), así como las normas establecidas en la Sección I: Constitución y Autorización de los Fondos de Inversión del Capítulo II: Fondos de Inversión del Título XII: Inversionistas Institucionales de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros Libro II: Mercado de Valores en vigencia conforme lo dispuesto por la Disposición Quincuagésima Cuarta de la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico Monetario y Financiero para la Defensa de

la Dolarización publicada en el Suplemento del Registro Oficial No 443 de 3 de mayo de 2021.

Los contratos de arrendamiento y las promesas de compraventa cumplen con todos los requisitos de fondo y forma establecidos en el Código Civil y sus cláusulas aseguran adecuadamente los derechos y obligaciones de las partes y en especial las que corresponden al Fondo Colectivo en defensa de su patrimonio y de los intereses de los futuros cuota habientes.

Adicionalmente, Fiducia S.A. está legalmente facultada para desempeñar sus funciones como Administradora del fondo, además de poder actuar como fiduciaria de negocios fiduciarios, procesos de titularización y demás fondos de inversión.

**PRESENCIA BURSÁTIL**

Hasta octubre-2023 se registró una transacción en el mercado secundario de los valores analizados en el presente análisis de acuerdo con la información provista por la Bolsa de Valores de Quito como se detalla a continuación:

Cuotas de participación Fondo de Inversión Colectivo Bienes Raíces UIO 02					
Fecha	# Días Negociados	Número de Transacciones	Monto Negociado	# Días Bursátiles	Presencia Bursátil
ago.-23	1	3	32'0.272.00	22	4.55%

BALANCE GENERAL									
ACTIVOS	feb.-23	mar.-23	abr.-23	may.-23	jun.-23	jul.-23	ago.-23	sep.-23	oct.-23
Total Activo Corriente	332,151	483,803	665,395	422,466	589,415	754,552	459,431	623,396	329,827
Efectivo y equivalentes	23,656	13,286	10,894	211,031	25,117	186,609	244,063	406,602	111,722
Activos financieros a valor razonable	269,000	429,000	609,000	169,000	519,000	530,244	177,633	178,865	180,139
Deudores comerciales y otras cuentas	36,297	4,205	8,151	5,045	7,600	-	-	-	-
Activos por impuestos corrientes	3,197	37,312	37,350	37,389	37,697	37,699	37,735	37,929	37,966
Total Activo No Corriente	21,860,610	21,861,413	21,867,992	21,863,175	21,858,513	21,853,695	21,848,878	21,844,216	21,839,399
Propiedades de inversión	21,539,163	21,539,163	21,539,163	21,539,163	21,539,163	21,539,163	21,539,163	21,539,163	21,539,163
Otros activos	321,447	322,250	328,829	324,012	319,350	314,532	309,715	305,053	300,236
<b>Total Activo</b>	<b>22,192,761</b>	<b>22,345,217</b>	<b>22,533,387</b>	<b>22,285,640</b>	<b>22,447,927</b>	<b>22,608,248</b>	<b>22,308,309</b>	<b>22,467,612</b>	<b>22,169,225</b>
Total cuentas de resultado deudoras	35,019	62,247	94,876	121,477	154,321	181,929	207,849	238,624	265,729
<b>Total general del Activo y Gastos</b>	<b>22,227,780</b>	<b>22,407,464</b>	<b>22,628,262</b>	<b>22,407,118</b>	<b>22,602,249</b>	<b>22,790,177</b>	<b>22,516,158</b>	<b>22,706,236</b>	<b>22,434,954</b>

PASIVOS	feb.-23	mar.-23	abr.-23	may.-23	jun.-23	jul.-23	ago.-23	sep.-23	oct.-23
Total Pasivo Corriente	73,283	71,394	109,673	101,139	114,112	118,959	124,137	133,276	140,215
Provisiones	33,379	33,971	57,828	63,908	74,544	81,542	86,887	96,393	102,782
Otras obligaciones corrientes	27,928	22,025	21,857	21,852	21,919	21,837	21,864	21,892	21,846
Otros Pasivos corrientes	11,977	15,398	29,988	15,380	17,650	15,580	15,387	14,990	15,588
Total Pasivo LP	169,000	169,000	169,000	169,000	169,000	169,000	169,000	169,000	169,000
Garantía de arriendo	169,000	169,000	169,000	169,000	169,000	169,000	169,000	169,000	169,000
Capital	21,860,000	21,860,000	21,860,000	21,860,000	21,860,000	21,860,000	21,860,000	21,860,000	21,860,000
Patrimonio neto	21,860,000	21,860,000	21,860,000	21,465,286	21,465,286	21,465,286	21,004,998	21,004,998	20,544,526
Total cuentas de resultado acreedoras	125,497	307,070	489,589	671,692	853,850	1,036,931	1,218,023	1,398,962	1,581,214
<b>Total general de Pasivo, Patrimonio e Ingresos</b>	<b>22,227,780</b>	<b>22,407,464</b>	<b>22,628,262</b>	<b>22,407,118</b>	<b>22,602,249</b>	<b>22,790,177</b>	<b>22,516,158</b>	<b>22,706,236</b>	<b>22,434,954</b>

ESTADO DE RESULTADOS									
	feb.-23	mar.-23	abr.-23	may.-23	jun.-23	jul.-23	ago.-23	sep.-23	oct.-23
<b>INGRESOS</b>	<b>125,497</b>	<b>307,070</b>	<b>489,589</b>	<b>671,692</b>	<b>853,850</b>	<b>1,036,931</b>	<b>1,218,023</b>	<b>1,398,962</b>	<b>1,581,214</b>
Arriendo terreno	121,153	299,695	478,237	656,778	835,320	1,013,862	1,192,403	1,370,945	1,549,487
Ingresos financieros	4,344	7,375	11,353	14,913	18,530	23,069	25,619	28,017	31,727
<b>EGRESOS</b>	<b>35,607</b>	<b>62,247</b>	<b>94,876</b>	<b>121,477</b>	<b>154,321</b>	<b>181,929</b>	<b>207,849</b>	<b>238,624</b>	<b>265,729</b>
Gastos administrativos	25,953	27,178	51,603	61,186	77,469	87,666	96,492	110,689	120,565
Gastos comisiones y servicios	9,064	33,301	40,362	56,202	71,620	87,852	103,767	119,203	135,251
Otros gastos	591	1,767	2,911	4,089	5,233	6,411	7,590	8,732	9,913
<b>TOTAL DE INGRESOS MENOS GASTOS</b>	<b>89,890</b>	<b>244,823</b>	<b>394,714</b>	<b>550,215</b>	<b>699,528</b>	<b>855,002</b>	<b>1,010,174</b>	<b>1,160,337</b>	<b>1,315,485</b>

La reproducción o distribución total o parcial está prohibida, salvo con permiso escrito de BANKWATCH RATINGS. Todos los derechos reservados. En la asignación y el mantenimiento de sus calificaciones, BANKWATCH RATINGS se basa en información que recibe de los emisores y de otras fuentes que BANKWATCH RATINGS considera confiables. BANKWATCH RATINGS lleva a cabo una investigación razonable de la información recibida sobre la que se basa de acuerdo con sus metodologías de calificación, y obtiene verificación razonable de dicha información de fuentes independientes, en la medida en que dichas fuentes se encuentren disponibles para una emisión dada. La forma en que BANKWATCH RATINGS lleve a cabo el análisis y el alcance de la verificación por parte de terceros que se obtenga variará dependiendo de la naturaleza de la emisión calificada y el emisor, los requisitos y prácticas en que se ofrece y coloca la emisión, la disponibilidad y la naturaleza de la información pública relevante, el acceso a la administración del emisor, la disponibilidad de verificaciones preexistentes de terceros tales como los informes de auditoría, cartas de procedimientos acordadas, evaluaciones, informes actuariales, informes técnicos, dictámenes legales y otros informes proporcionados por terceros, la disponibilidad de fuentes de verificación independiente y competentes de terceros con respecto a la emisión en particular y una variedad de otros factores. Los usuarios de calificaciones de BANKWATCH RATINGS deben entender que ni una investigación mayor de hechos ni la verificación por terceros puede asegurar que toda la información en la que BANKWATCH RATINGS se basa en relación con una calificación será exacta y completa. En última instancia, el emisor es responsable de la exactitud de la información que proporciona a BANKWATCH RATINGS y al mercado en los documentos de oferta y otros informes. Al emitir sus calificaciones, BANKWATCH RATINGS debe confiar en la labor de los expertos, incluyendo los auditores independientes con respecto a los estados financieros y abogados con respecto a los aspectos legales y fiscales. Además, las calificaciones son intrínsecamente una visión hacia el futuro e incorporan las hipótesis y predicciones sobre acontecimientos futuros que por su naturaleza no se pueden comprobar cómo hechos. Como resultado, a pesar de la comprobación de los hechos actuales, las calificaciones pueden verse afectadas por eventos futuros o condiciones que no se previeron en el momento en que se emitió o afirmó una calificación.

La información contenida en este informe se proporciona "tal cual" sin ninguna representación o garantía de ningún tipo. Una calificación de BANKWATCH RATINGS es una opinión en cuanto a la calidad crediticia de una emisión. Esta opinión se basa en criterios establecidos y metodologías que BANKWATCH RATINGS evalúa y actualiza en forma continua. Por lo tanto, las calificaciones son un producto de trabajo colectivo de BANKWATCH RATINGS y ningún individuo, o grupo de individuos, es únicamente responsable por la calificación. La calificación no incorpora el riesgo de pérdida debido a los riesgos que no sean relacionados al riesgo de crédito, a menos que dichos riesgos sean mencionados específicamente. BANKWATCH RATINGS no está comprometido en la oferta o venta de ningún título. Todos los informes de BANKWATCH RATINGS son de autoría compartida. Los individuos identificados en un informe de BANKWATCH RATINGS estuvieron involucrados en, pero no son individualmente responsables por, las opiniones vertidas en él. Los individuos son nombrados solo con el propósito de ser contactos. Un informe con una calificación de BANKWATCH RATINGS no es un prospecto de emisión ni un sustituto de la información elaborada, verificada y presentada a los inversores por el emisor y sus agentes en relación con la venta de los títulos. Las calificaciones pueden ser modificadas, suspendidas, o retiradas en cualquier momento por cualquier razón a sola discreción de BANKWATCH RATINGS. BANKWATCH RATINGS no proporciona asesoramiento de inversión de cualquier tipo. Las calificaciones no son una recomendación para comprar, vender o mantener cualquier título. Las calificaciones no hacen ningún comentario sobre la adecuación del precio de mercado, la conveniencia de cualquier título para un inversor particular, o la naturaleza impositiva o fiscal de los pagos efectuados con relación a los títulos. La asignación, publicación o diseminación de una calificación de BANKWATCH RATINGS no constituye el consentimiento de BANKWATCH RATINGS a usar su nombre como un experto en conexión con cualquier declaración de registro presentada bajo la normativa vigente. Todos los derechos reservados. ©® BankWatch Ratings 2023.