

Ecuador  
Tercer seguimiento

## Fondo de Inversión Colectivo de Bienes Raíces UI002

### Calificación

jun.-23	dic.-23	jun.-24
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

Alejandro Pinto  
(5932) 226 9767 ext. 115  
apinto@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 octubre-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 ha realizado 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 arriendo 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 el 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 octubre 2023 las cuotas de participación del fondo estaban distribuidas entre 33 partícipes y a abril 2024 entre 34 partícipes (personas naturales y jurídicas). A abril 2024 el mayor partícipe representa el 16.36% 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.

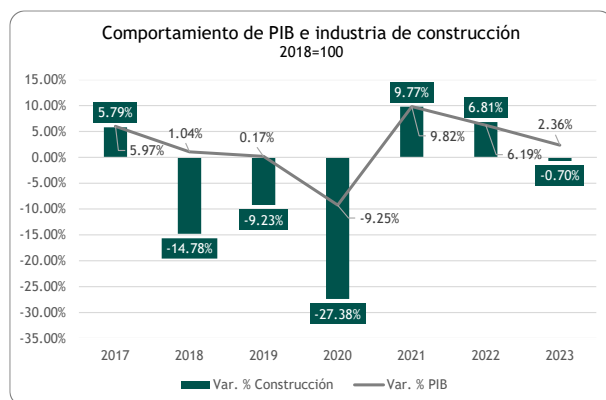
#### **MERCADO INMOBILIARIO**

El Banco Central del Ecuador (BCE) registra un crecimiento preliminar del PIB real de 2023 (2018=100) en 2.36% frente al año precedente, mientras que para el período de mediano plazo 2024-2027 se pronostican tasas de variación anual positivas de 1%, 1.4%, 2.4% y 1.9%, respectivamente. En promedio para el período 2024-2027 la economía ecuatoriana tendrá una expansión anual en su actividad económica de 1.59%. Estos porcentajes incorporan la aprobación de varias leyes en materia económica como la Ley para Enfrentar el Conflicto Armado Interno, la Crisis Social y Económica de marzo de 2024, en la cual se establece el incremento del IVA al 15% en 2024, la contribución temporal de seguridad para las sociedades con una tarifa sobre las utilidades gravadas de 2022 y la contribución temporal con una tarifa sobre las utilidades gravables de 2023 de los Bancos y Cooperativas de Ahorro y Crédito del SFN. Asimismo, se considera 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 se prevé una disminución

de 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>. Por último, se consideran otras medidas económicas que buscan causar un efecto positivo para el crecimiento del PIB, como la reducción del IVA al 5% para los materiales de construcción por medio de la Ley Orgánica para Enfrentar el Conflicto Armado Interno, la Crisis Social y Económica; y la devolución del IVA para proyectos inmobiliarios.

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. En 2024, se espera que la inversión pública impulse el sector de la construcción mediante proyectos de infraestructura, incluyendo la construcción de nuevas cárceles, la reconstrucción de obras dañadas por el terremoto de 2016 y la reparación de instalaciones afectadas por el temporal invernal.

**Gráfico 1**



Fuente: Banco Central del Ecuador  
Elaboración: BWR.

Este sector registra una tendencia decreciente entre 2018 y 2020. Además, su participación como una de las industrias de mayor valor agregado bruto ha disminuido. En 2023 representó el 3.84% (#13) mientras que en 2015 el 6.41% (#8)<sup>2</sup>. El 2023 cerró con un decrecimiento del 0.7%, luego del crecimiento anual del sector de 6.81% en 2022. Según las proyecciones del BCE para 2024 se espera un crecimiento del 0.8%.

### 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 UIO 02 está administrado por Fiducia S.A., Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles (Fiducia o Administradora en adelante). La fiduciaria se constituyó originalmente en 1985 bajo el nombre de Corporación Bursátil Fiducia S.A., y en 1995 mediante la reforma de sus estatutos, cambia a su denominación actual.

En julio del 2012 Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles adquirió la compañía ACM, que administraba fondos administrativos.

La empresa fue autorizada para administrar fondos de inversión y para representar fondos

<sup>1</sup> [https://contenido.bce.fin.ec/documentos/Administracion/SectorReal\\_042024.pdf](https://contenido.bce.fin.ec/documentos/Administracion/SectorReal_042024.pdf)

<sup>2</sup> CTASTRIM - 122

internacionales de inversión, en los términos de la Ley de Mercado de Valores, el 28 de febrero del 2013.

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. Con respecto a la solvencia económica de la administradora, a abril-2024 su patrimonio neto es de USD 9.67MM y administra recursos de terceros por 2,790.44MM.

Los objetivos estratégicos de la fiduciaria 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 administrado.

Después de analizar la experiencia e historial de la administradora y del equipo de inversión en la administración del fondo; 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 infraestructura de procesamiento, almacenamiento y seguridad se encuentra centralizada y gestionada en el Data Center de un proveedor líder de infraestructura digital y tecnología en América, con presencia en 20 países, que ofrece soluciones integrales de redes de fibra, conectividad, colocación, nube, comunicación y colaboración para empresas. FIDUCIA mantiene un contrato de servicios gestionados para hosting y housing que incluye copias de seguridad y recuperación de datos para la plataforma productiva.

La fiduciaria cuenta con las medidas tecnológicas necesarias para la protección de sus servidores y de la información, como el uso de VPN, firewalls,

MPLS, antispam, antivirus, protección contra intrusiones, escaneo de vulnerabilidades, así como respaldos diarios, semanales, mensuales y anuales entre otras.

Adicionalmente, Fiducia dispone de un Plan de Contingencia actualizado, para evitar que las operaciones normales dentro de la empresa se vean afectadas por imprevistos. En caso de algún incidente con su servidor, lo podrían restaurar aproximadamente en 3 horas.

La fiduciaria utiliza para el procesamiento de los datos, un sistema centralizado y especializado en controlar la administración contable y operativa de fideicomisos y fondos, mediante la cual se gestionan la mayoría de sus operaciones. 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.

Para la gestión de los procesos del negocio e internos, la empresa cuenta con la plataforma para gestión de procesos (BPM) que le permite modelar, 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.

Para mantener informado al inversionista, la empresa dispone de un portal electrónico con información disponible a terceros, sobre los fondos de inversión administrados y una aplicación móvil que permite al cliente mantenerse informado y autogestionar sus fondos.

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, cuentan con el apoyo legal de la plataforma LEXIS, que ofrece una biblioteca con toda la normativa vigente 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 como fecha de terminación del arriendo el 31 de octubre 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 construyó un complejo polideportivo en el inmueble del fondo, para el desarrollo de diversas especialidades recreativas y deportivas. El costo de esta obra fue de USD 12.87MM y está terminada

al 100% de acuerdo con información del administrador. Por esta razón, 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 universidad mantiene una póliza de seguro en el ramo de Multirisgo, con fecha de vigencia hasta enero-2025 y con un monto asegurado por 118.5MM.

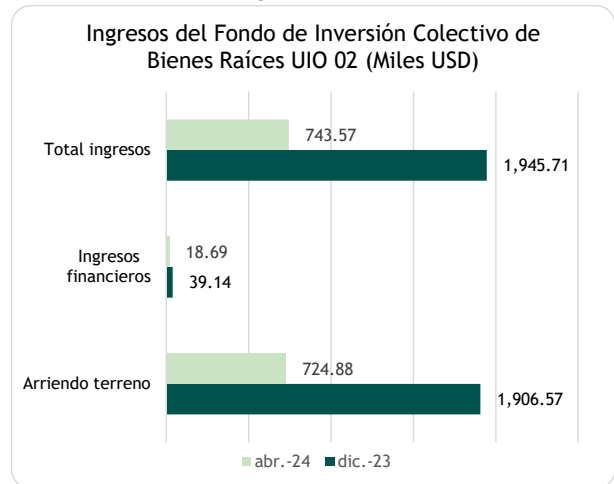
Por último, los recursos líquidos del fondo estarán expuestos al riesgo crediticio de las instituciones financieras donde los depositen o emisores con los que se inviertan. Este riesgo se considera bajo ya que se encuentra mitigado por una conservadora política de inversión que se resume más adelante.

**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 con 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 abril 2024 el fondo mantiene activos por USD 22.66MM.

En sus primeros 15 meses de vigencia, el fondo registra ingresos por USD 2.69 millones, de los cuales el 97.8% proviene del arriendo, el cual se ha recaudado conforme a lo convenido. La diferencia corresponde a ingresos financieros provenientes de las inversiones realizadas por el fondo con sus excedentes de efectivo.

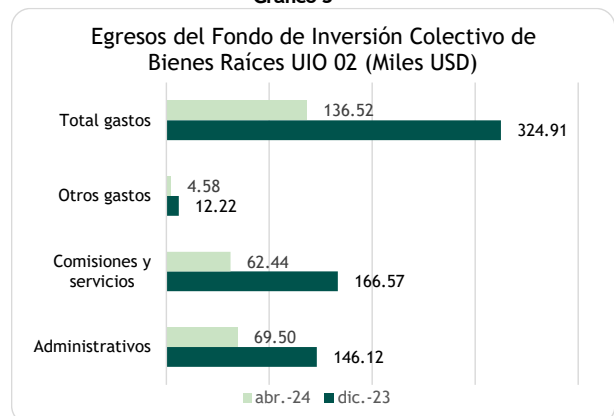
**Gráfico 2**



Fuente: Fiduciaria. Elaboración: BWR

Los egresos generados hasta abril 2024 también se registran en función a lo esperado, y se componen principalmente de gastos administrativos, comisiones y servicios.

**Gráfico 3**



Fuente: Fiduciaria. Elaboración: BWR

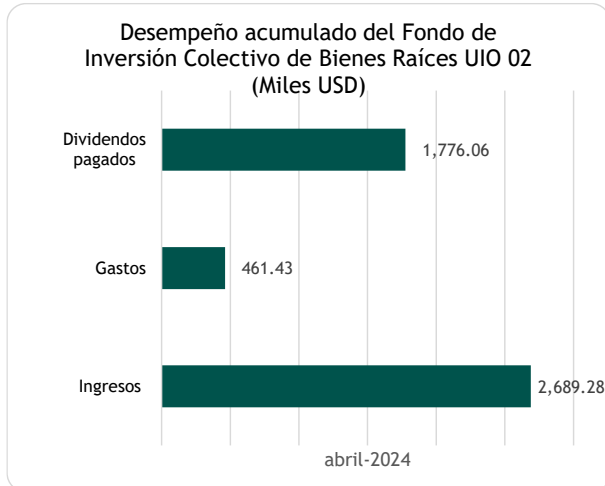
Los gastos administrativos incluyen impuestos y contribuciones, así como la amortización de los gastos activados de emisión de las cuotas y compra del terreno.

Los egresos por comisiones y servicios corresponden principalmente al servicio de administración y manejo del fondo, y en menor proporción a comisiones por intermediación de valores, costos por el servicio de custodia, registro, compensación y liquidación de valores. Por último, en otros gastos se registra la provisión de los servicios de auditoría externa, calificación de riesgo, avalúos y gastos bancarios.

El valor acumulado de ingresos menos gastos desde el inicio del Fondo es de USD 2,227.86M. Por otro lado, a la fecha de corte el fondo ha distribuido dividendos por USD 1.78MM, que coincide con los resultados acumulados hasta enero 2024. Como hecho subsecuente a la fecha de corte, en mayo-

2024 se pagaron dividendos por un valor de USD 451.8M, lo que resulta en un valor de dividendos pagados total de USD 2,227.86, valor igual al monto de los resultados acumulados desde el inicio del fondo hasta abril-2024.

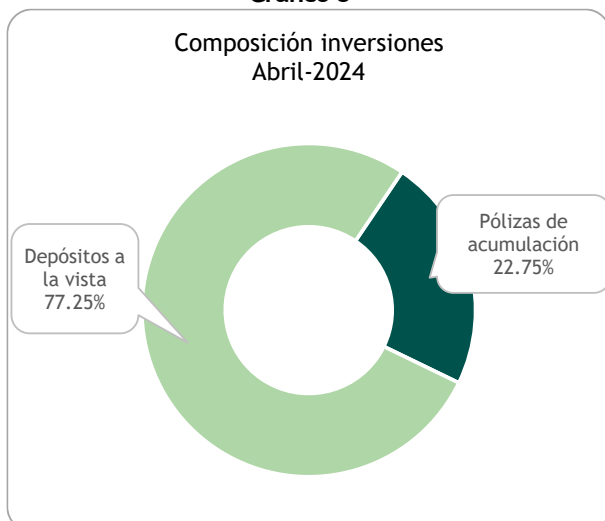
**Gráfico 4**



Fuente: Fiduciaria. Elaboración: BWR

A la fecha de corte, el activo del fondo se concentra casi en su totalidad en no corriente (96.3%), al comprender el terreno en Nayón por USD 21.54MM. El activo corriente representa el 3.71% del activo total, y se distribuye en una inversión en póliza de acumulación por USD 183M y depósitos a la vista (cuentas de ahorro) por USD 621.5M.

**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 de Guayaquil y

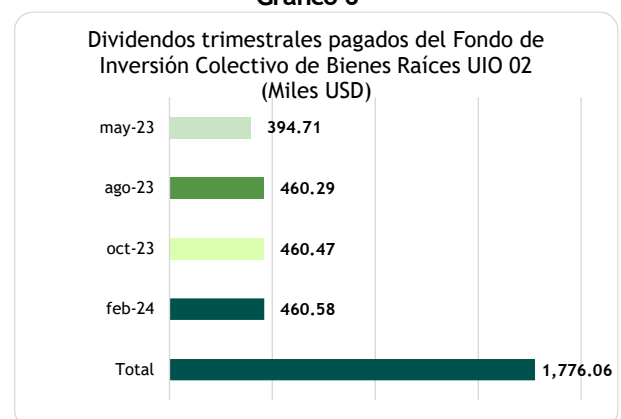
Banco ProCredit, las dos entidades cuentan con calificación de riesgo de AAA- otorgada por BankWatch Ratings a diciembre-2023, acorde a la Política de inversiones definida.

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 febrero 2024 se dio el cuarto pago por este concepto por USD 460.58M.

**Gráfico 6**



Fuente: Fiduciaria. Elaboración: BWR

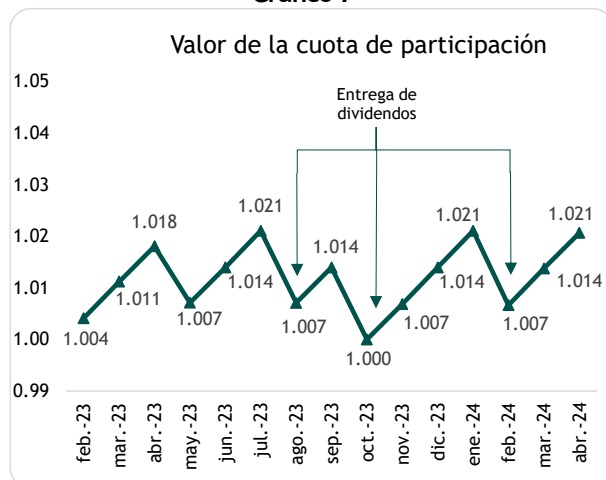
Con base en el análisis de factibilidad financiera analizado, la existencia del contrato de arriendo debidamente suscrito y la evolución del fondo hasta la fecha, consideramos que el cumplimiento de un escenario donde el cobro mensual de los arriendos y los gastos operativos se den conforme lo esperado y se concrete la 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. En abril 2023 el rendimiento mensual anualizado del fondo fue de 8.27% según los datos presentados por el Administrador.

Según los estados financieros y el flujo de inversión provistos por el Administrador del fondo, se registra un total de 34 partícipes por USD 21.86MM.

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 7**



Fuente: Fiduciaria. Elaboración: BWR

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

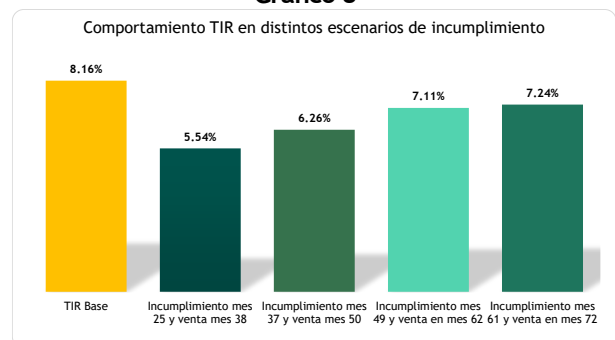
1 millón; además se prevé la aceleración del cumplimiento del plazo de la promesa de compraventa. Al mes siguiente del incumplimiento se deberá ejecutar la promesa de venta y la Universidad deberá pagar el precio de venta establecido.

- **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 8**



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 verificó que el Fondo cumplió 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.

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 2024 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**

De noviembre-2023 a abril-2024 se registraron tres transacciones 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:

Fondo de Inversión Colectivo de Bienes Raíces UIO02					
Fecha	# Dias Negociados	Número de Transacciones	Monto Negociado	# Dias Bursátiles	Presencia Bursátil
NOV-2023	2	2	14,029	20	10.00%
ENE-2024	1	1	203,251	22	4.55%

**BALANCE GENERAL**

<b>ACTIVOS</b>	<b>dic.-23</b>	<b>abr.-24</b>
Total Activo Corriente	662,004	852,743
Efectivo y equivalentes	441,730	621,480
Activos financieros a valor razonable	169,000	183,000
Deudores comerciales y otros	13,144	3,679
<b>ANTICIPO DECEVALE</b>		
Activos por impuestos corrientes	38,129	44,583
Total Activo No Corriente	21,830,418	21,811,582
Propiedades de inversión	21,539,163	21,539,163
Otros activos	333,680	333,680
(-) AMORTIZACION ACUMULADA	-42425.01	-61261.08
<b>Total Activo</b>	<b>22,492,422</b>	<b>22,664,325</b>
<b>Total cuentas de resultado</b>	<b>-</b>	<b>136,519</b>
<b>Total general del Activo y Cuentas de Resultado</b>	<b>22,492,422</b>	<b>22,800,844</b>

<b>PASIVOS</b>	<b>dic.-23</b>	<b>abr.-24</b>
Total Pasivo Corriente	158,090	183,525
Provisiones	120,703	140,733
Otras obligaciones corriente	21,862	27,657
Anticipos		
Otros Pasivos corrientes	15,526	15,135
Total Pasivo LP	169,000	169,000
Garantía de arriendo	169,000	169,000
Capital	21,860,000	21,860,000
Patrimonio neto	20,544,526	21,704,751
<b>Total cuentas de resultado</b>	<b>-</b>	<b>743,569</b>
<b>Total general de Pasivo, Patrimonio y Cuentas de Resultado</b>	<b>20,871,616</b>	<b>22,800,844</b>

**ESTADO DE RESULTADOS**

	<b>dic.-23</b>	<b>abr.-24</b>
<b>INGRESOS</b>	<b>1,945,713</b>	<b>743,569</b>
Arriendo terreno	1,906,570	724,879
Ingresos financieros	39,143	18,690
<b>EGRESOS</b>	<b>324,906</b>	<b>136,519</b>
Gastos administrativos	146,115	69,496
Gastos comisiones y servicios	166,566	62,443
Otros gastos	12,225	4,581
<b>TOTAL DE INGRESOS MENOS GASTOS</b>	<b>1,620,806</b>	<b>607,050</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 2024.