

RESOLUCIÓN No. SCVS-IRQ-DRMV-2023-00091176

ECO. MARIA BELER LOOR
DIRECTORA REGIONAL DE MERCADO DE VALORES

CONSIDERANDO:

QUE, la Compañía FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES, solicita la autorización de funcionamiento, aprobación del Reglamento Interno del “FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVO REIT 03”, en los términos constantes en la escritura pública de 06 de octubre de 2023, otorgada ante la Notaría Vigésima Sexta del cantón Quito; la autorización de la Oferta Pública de las cuotas del “FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVO REIT 03”, por un monto de hasta ONCE MILLONES SETECIENTOS SETENTA MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD 11'770.000.00), dividido en 11'770.000 cuotas de participación de USD 1,00 UN DOLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA cada una; la aprobación del Prospecto de Oferta Pública; y, las inscripciones en el Catastro Público del Mercado de Valores del “FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVO REIT 03”, y las cuotas materia de dicha emisión;

QUE, el numeral 8 del Art. 18, en concordancia con el tercer inciso del Art. 81 de la Ley de Mercado de Valores, Libro II, inserta en el Código Orgánico Monetario y Financiero, dispone que se inscribirán en el Catastro Público del Mercado de Valores las cuotas de los fondos colectivos;

QUE, el Art. 78 de la Ley ibidem dispone que los fondos se constituirán por escritura pública y la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros autorizará su funcionamiento;

QUE, el Art. 86 de la Ley de Mercado de Valores, Libro II inserta en el Código Orgánico Monetario y Financiero, establece en el segundo inciso: “El plazo para la colación y suscripción de las cuotas que emita un fondo colectivo no podrá exceder de un año desde su inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores”;

QUE, el Art. 187 de la citada Ley dispone que los valores sujetos de calificación de riesgo deberán, previamente a su negociación, publicar dicha calificación en la página web de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros;

QUE, Autorización y Registro de la Dirección Regional de Mercado de Valores, mediante Informe No. SCVS.IRQ.DRMV.AR.2023.381 de 16 de noviembre de 2023, emite Pronunciamiento Favorable para la continuación del presente trámite; una vez que se ha observado las disposiciones legales antes citadas;

En ejercicio de las atribuciones conferidas mediante Resolución No. ADM-13-003 de 07 de marzo del 2013 publicada en el Registro Oficial No. 420 de 28 de marzo del 2013; Resolución No. ADM-2020-026 de 05 de octubre del 2020 publicada en el Registro Oficial Tercer Suplemento No. 350 de 15 de diciembre 2020; Resolución No. ADM-2022-004 de 12 de enero de 2022 y Resolución No. SCVS-IRQ-DRAF-2023-0084 de 12 de junio de 2023.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- AUTORIZAR el funcionamiento del “FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVO REIT 03”, administrado por la compañía FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES, de conformidad con los términos constantes en la escritura pública referida en el primer considerando de la presente Resolución.

ARTICULO SEGUNDO.- APROBAR el Reglamento Interno del “FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVO REIT 03”, referido en el primer considerando de la presente Resolución.

ARTÍCULO TERCERO.- AUTORIZAR la Oferta Pública de las cuotas del “FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVO REIT 03”, por un monto de hasta ONCE MILLONES SETECIENTOS SETENTA MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (USD 11'770.000.00), dividido en 11'770.000 cuotas de participación de USD 1,00 UN DOLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA cada una.

ARTÍCULO CUARTO.- APROBAR el contenido del prospecto de oferta pública de las cuotas que emitirá el “FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVO REIT 03”.

ARTÍCULO QUINTO.- INSCRIBIR en el Catastro Público del Mercado de Valores al “FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVO REIT 03”, y sus cuotas de participación.

ARTÍCULO SEXTO.- DISPONER que se publique la presente Resolución y el extracto de la Calificación de Riesgo en la página web de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

ARTÍCULO SEPTIMO.- DISPONER que se notifique al representante legal de la compañía FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES con la presente Resolución.

ARTÍCULO OCTAVO.- DISPONER que el representante legal de la compañía FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES. publique la presente resolución y el extracto de la Calificación de Riesgo, en la página web de su representada al siguiente día hábil de la publicación referida en el Artículo Sexto de la presente Resolución.

ARTÍCULO NOVENO.- DISPONER que el Notario Vigésimo Sexto del cantón Quito, tome nota al margen de la matriz de la escritura pública de constitución del “FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVO REIT 03”, del contenido de la presente Resolución, y sienta en las copias las razones respectivas. Una copia certificada de la escritura, con la correspondiente marginación, deberá ser remitida a la Dirección Regional de Mercado de Valores.

ARTÍCULO DECIMO.- DISPONER que se remita copia de la presente resolución a la compañía Bolsa de Valores de Quito BVQ Sociedad Anónima y Bolsa de Valores de Guayaquil S.A. BVG, para los fines pertinentes.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO.- El plazo para la colocación y suscripción de las cuotas del “FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVO REIT 03”, no podrá exceder de un año desde su inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores.

COMUNÍQUESE Y PUBLÍQUESE.- DADA y firmada en la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, Distrito Metropolitano de Quito, **a 16 de noviembre de 2023.**



Firmado electrónicamente por:
MARIA BELEN LOOR
ITURRALDE

ECON. MARIA BELEN LOOR
DIRECTORA REGIONAL DE MERCADO DE VALORES

SAC/DL/KCH
Trámite: 125443-0041-23

Ecuador

Calificación inicial

Fondo de Inversión Colectivo REIT 03

Calificación Inicial

AAA

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 a 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

Esteban López
(5932) 226 9767 ext. 112
elopez@bwratings.com

Extracto de la calificación

El Comité de Calificación de BankWatch Ratings decidió otorgar a las cuotas de participación que emitirá el Fondo de Inversión Colectivo REIT 03 la calificación de **AAA**.

La calificación se fundamenta en la capacidad técnica, operativa y económica de la Fiduciaria, en las características de la estructura que mitiga los principales riesgos inherentes a los que estará expuesto el fondo y a la calidad del portafolio de inversión.

En nuestro criterio, fiduciaria presenta una excelente capacidad técnica, operativa y económica para administrar el Fondo. Los principales ejecutivos de FIDUCIA S.A., son profesionales con amplia experiencia en el sector financiero y real de la economía, y 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.

Los inmuebles que comprará el fondo se encuentran ubicados en zonas comerciales importantes dentro de Quito. El fondo firmará contratos de arrendamiento de 11 años, con tarifas definidas contractualmente de forma previa durante el tiempo del contrato, y penalidades por incumplimiento. Los arrendatarios son empresas de larga trayectoria en el mercado ecuatoriano, y han ocupado dichos inmuebles por varios años.

El riesgo de fluctuación en el precio de los inmuebles adquiridos durante los 10 años de vigencia estimada del fondo se mitiga por la ubicación de los inmuebles, la calidad de los arrendatarios, y el hecho de que el inversionista recibirá dividendos anuales que reducen la sensibilidad de la rentabilidad al flujo final de liquidación del fondo.

El riesgo de daños al edificio producido por desastres naturales o terceros se mitiga con la obligación de contar con seguros de todo riesgo para cada inmueble.

Los escenarios de estrés analizados dentro del presente estudio incluyen supuestos relacionados a fluctuaciones en el grado de ocupación de los inmuebles arrendados; variaciones en el precio de los arriendos; fluctuación en el precio de los inmuebles, e incrementos en la tasa de financiamiento, bajo distintos escenarios de apalancamiento. Con base en este análisis podemos concluir que es altamente probable que la rentabilidad del fondo en el largo plazo sea positiva.

El fondo inicialmente no tendrá pasivo financiero. El endeudamiento solamente podrá ser adquirido después de que la administradora realice un análisis financiero sobre la afectación que tendría con la deuda su flujo de efectivo, su flujo de caja, variación de rentabilidad a los inversionistas y su capacidad de pago, respetando a su vez los límites establecidos.

Hemos recibido una opinión legal independiente de que el reglamento interno del Fondo cumple con las disposiciones legales aplicables.

La perspectiva del fondo es estable, y podría variar en el caso que se presentaran situaciones no previstas que afectaran de forma significativa su liquidez y/o perspectivas de rentabilidad a largo plazo.

Alcance de la Calificación

El fondo de inversión colectivo REIT 03 emitirá cuotas de participación, que son instrumentos de renta variable, por lo cual, 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. 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 portafolio de 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 10 años, que es el plazo definido para la liquidación del fondo. El riesgo de mercado y/o liquidez 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 REIT 03 tiene como finalidad primordial invertir en la compra de bienes inmuebles, para su arriendo a personas jurídicas nacionales o extranjeras. Dichos inmuebles sean recomendados por su Comité Inmobiliario y aprobados por el Comité de Inversiones de la Administradora.

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles será la Administradora del fondo. Esta entidad se halla legalmente facultada para actuar como fiduciaria de negocios fiduciarios, procesos de titularización y fondos de inversión.

El fondo emitirá cuotas de participación por una suma máxima de USD 11.77 millones, dividido en cuotas de participación de un valor de colocación primaria de USD 1 cada una, y de iguales características.

Las cuotas de participación serán valores de oferta pública desmaterializados. Una vez terminado el período de suscripción y a partir de la certificación del punto de equilibrio, las cuotas serán negociables en el mercado secundario bursátil, al valor dado por la oferta y la demanda de estas. Las cuotas no serán rescatables, por lo cual, si un partícipe quisiera liquidar su exposición en el fondo, deberá recurrir al mercado secundario para su comercialización a través de las bolsas de valores nacionales.

La valoración de las cuotas en circulación se realizará en proporción al valor patrimonial del fondo y corresponderá al resultante de dividir el patrimonio neto del fondo para el número de cuotas colocadas.

Los beneficios netos del Fondo serán repartidos entre todos los inversionistas de manera anual a partir de la certificación del punto de equilibrio, dentro de los primeros 90 días hábiles posteriores al vencimiento de cada año calendario, pero únicamente hasta el valor equivalente al monto de la utilidad neta existente al cierre de año menos el valor correspondiente a la amortización de capital del crédito o los créditos que hubieren sido contratados. La Asamblea de Inversionistas podrá determinar posteriormente una periodicidad distinta de distribución de beneficios netos, pero nunca podrá ser inferior a un mes.

El fondo estará vigente hasta por 10 años a partir del cumplimiento del punto de equilibrio, vencido el cual el Administrador procederá a liquidar el fondo.

Las contrapartes en sus distintas etapas se detallan a continuación.

- **Administrador:** Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles.
- **Calificadora de Riesgos:** Calificadora de Riesgos BankWatch Ratings del Ecuador S.A.
- **Estructurador Financiero y agente colocador:** Probokers S.A. Casa de Valores.
- **Custodio:** Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A.
- **Peritos evaluadores:** A designar por el Comité Inmobiliario. Para el presente estudio hemos recibido avalúos de las inmobiliarias La Coruña y Avalinco Cía. Ltda.
- **Comité Inmobiliario:** compuesto por 3 miembros.
- **Comité de Inversiones:** Se refiere al Comité de Inversiones de Fiducia.

Atentamente,

PATRICIO VICENTE BAUS HERRERA
Firmado digitalmente por PATRICIO VICENTE BAUS HERRERA
Fecha: 2023.10.18 10:49:33 -05'00'

Patricio Baus
Gerente General

La reproducción o distribución total o parcial está prohibida, salvo con permiso escrito. Todos los derechos reservados. En la asignación y el mantenimiento de sus calificaciones, BANKWATCH RATINGS se basa en información confiable que recibe de los emisores y de otras fuentes que BANKWATCH RATINGS considera creíbles. BANKWATCH RATINGS lleva a cabo una investigación razonable de la información sobre la cual fundamenta su análisis de acuerdo con sus metodologías de calificación, y obtiene verificación razonable de dicha información de fuentes independientes, en la medida de que dichas fuentes se encuentren disponibles para una emisión dada. La forma en que BANKWATCH RATINGS lleva a cabo la investigación y el análisis de la información disponible varía dependiendo de la naturaleza de la emisión calificada y del emisor al igual que los requisitos que se soliciten. La naturaleza y calidad de la información pública relevante, los informes de auditoría, los acuerdos de procedimientos con terceros, evaluaciones, informes actuariales, informes técnicos, dictámenes legales y otros informes realizados por terceros no son de responsabilidad de BANKWATCH RATINGS. 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 confía 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 por naturaleza son prospectivas por lo que incorporan hipótesis y supuestos sobre acontecimientos futuros que por su naturaleza no se pueden comprobar como hechos. Como resultado, las calificaciones pueden verse afectadas por eventos futuros o condiciones que no se previeron en el momento en que se emitió o confirmó 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 se fundamenta 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 en caso de ser requeridos. Un informe con una calificación de BANKWATCH RATINGS no es un prospecto de emisión ni un sustituto de la documentación requerida para el proceso de emisión. Las calificaciones pueden ser modificadas, suspendidas, o retiradas en cualquier momento y por cualquier razón a sola discreción de BANKWATCH RATINGS. BANKWATCH RATINGS no proporciona asesoramiento de inversión. Las calificaciones no son una recomendación para comprar, vender o mantener cualquier título. Las calificaciones no hacen ninguna referencia en cuanto al precio de mercado, la conveniencia de cualquier título para un inversionista en particular, o la naturaleza impositiva o fiscal en relación a los títulos. La asignación, publicación o difusión de una calificación de BANKWATCH RATINGS no constituye el consentimiento de BANKWATCH RATINGS a usar su nombre sin su autorización. Todos los derechos reservados. ©® BankWatch Ratings 2023.