

31 de enero del 2024
Santo Domingo, D.N.

Señor
Ernesto Bournigal Reid
Superintendente del Mercado de Valores
Superintendencia del Mercado de Valores (SIMV)
Ciudad.-

Asunto: Calificación de Riesgo, Afo (N) perspectivas estables al Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variables Habitat Center 04 - FU SIVFOP-011, a enero 2024 por Feller Rate.

Estimados señores,

En cumplimiento con el artículo 12, numeral 1), literal a) de la Norma que establece las disposiciones sobre información privilegiada, hechos relevantes y manipulación de mercado, R-CNV-2015-33-MV, quien suscribe, **Rebecca Wachsmann Fleischmann**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad No. 031-0414694-3, en calidad de Vicepresidente Ejecutiva de la sociedad **Fiduciaria Universal, S.A.**, constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, provista del Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) Núm. 1-30-95165-9 y en el Registro del Mercado de Valores bajo el Núm. SIVSF-004, con domicilio y asiento social ubicado en la Avenida Winston Churchill esquina Andrés Julio Aybar, Piso Nueve, Citi Tower, de la Ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, por este medio hacemos de su conocimiento del Informe semestral de la Calificadora de Riesgo.

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

Muy Atentamente,

Rebecca Wachsmann Fleischmann
Gestor Fiduciario
Fiduciaria Universal, S.A.

	14.Dic.2023	31.Ene.2024
Valores de	Afo (N)	Afo (N)
Fideicomiso		

* Detalle de calificaciones en Anexo.

INDICADORES FINANCIEROS*	
Monto total	US\$38.000.000
Emisión única*	1
Valor Individual	US\$1.000
Número de Valores	38.000
Plazo	10 años a partir de la fecha de emisión de la emisión única.

*De acuerdo con información del prospecto de emisión.

**Programa de emisión única, con posibilidad de realizar ampliaciones hasta completar el monto total aprobado.

FUNDAMENTOS

La calificación “Afo (N)” asignada al Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variables Hábitat Center 04 - FU (SIVFOP-011) responde a la gestión de una sociedad fiduciaria que combina un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión. Ello, unido a una cartera de activos con inquilinos de buena calidad crediticia y adecuada diversificación, permite sustentar la calificación asignada. En contrapartida, la calificación incorpora su concentración geográfica y el riesgo inherente del negocio inmobiliario, sensible a los ciclos económicos y el escenario de volatilidad de tasas de mercado puede impactar en el valor de los activos.

El sufijo (N) indica que se trata de un Fideicomiso nuevo.

— CARACTERÍSTICAS DEL FIDEICOMISO

La gestión del Fideicomiso estará a cargo de Fiduciaria Universal, S.A. Fiduciaria Universal es una filial del Grupo Universal S.A.

El Fideicomiso Hábitat Center contempla una emisión total de US\$ 38.000.000, equivalentes a 38.000 valores de Fideicomiso, con un valor nominal inicial de US\$ 1.000 cada uno. La colocación primaria de una o más ampliaciones será generada a partir de una emisión única de valores. El 22 de diciembre de 2023 fueron colocados 19.000 valores, representando un 50% del programa y el 18 de enero de 2024 fueron colocados 19.000 valores más, completando el 100% de la emisión.

— ACTIVOS DEL FIDEICOMISO

Los fideicomitentes del Fideicomiso son Corporación América, S.A., Leasing de la Hispaniola, S.R.L., Agencia Bella, S.A.S, Transagrícola, S.R.L., Tenedora Dominicana SA, Inversiones Kirmar, S.A.S., Inversiones Roper, S.A.S., “Fideicomiso Irrevocable de Administración, Pagos e Inversión Pisos 1, 4 y 6”, “Fideicomiso Irrevocable de Administración, Pagos e Inversión Pisos 5,7 y 8” y Grupo Universal.

La administración y mantenimiento de los bienes del Fideicomiso recaerá en Fiduciaria Universal S.A.

Los activos que conformarán el patrimonio del Fideicomiso son 19 locales comerciales alquilables ubicados en un edificio corporativo de doce niveles, denominado Torre Corporativa Hábitat Center, situado en avenida Winston Churchill esquina Paseo de los Locutores en Piantini, con un total de 7.759,8 m2 alquilables. Adicionalmente, el edificio cuenta con cuatro niveles soterrados de parqueos.

La diversificación de la cartera inmobiliarios que conformará el Fideicomiso es adecuada. Los activos que formarán el Fideicomiso se encuentran generando flujos mediante los contratos de alquiler que poseen. Los plazos de los contratos alcanzan hasta diez años. El plazo promedio remanente de los contratos supera los seis años para el Fideicomiso y la ocupación alcanza un 82%. Este inmueble no cuenta con histórico de alquiler, dada su reciente construcción, todos los contratos se han firmado a partir del año 2021. Actualmente, Grupo Universal designó a la Dirección de Gestión Inmobiliaria con el objetivo de garantizar una gestión oportuna y eficiente en la colocación de las propiedades y que permita una mayor rentabilidad del Fideicomiso.

— ALTA LIQUIDEZ DE CARTERA

La liquidez esperada de la cartera del Fideicomiso será alta, considerando un flujo continuo de efectivo producto de los alquileres desde el momento de su constitución, ante lo cual se espera repartir dividendos trimestrales a los tenedores. Por otra parte, el Fideicomiso podrá contraer deuda, siempre y cuando cuente con la autorización de la asamblea de tenedores. El Fideicomiso puede alcanzar un endeudamiento de hasta el 45% del valor de los activos. Las garantías que se otorguen para cualquier endeudamiento podrán ser elegidas mediante asamblea de tenedores.

Analista: Esteban Peñailillo
esteban.penailillo@feller-rate.com

— ENDEUDAMIENTO

El Fideicomiso podrá contraer deuda, siempre y cuando cuente con la autorización de la asamblea de tenedores. Sin embargo, esta posibilidad está considerada para mejoras se deban realizar en los inmuebles que conforman el patrimonio fideicomitado y que no puedan ser cubiertas por las reservas realizadas para tales fines. El Fideicomiso puede alcanzar un endeudamiento de hasta el 45% del valor de los activos inmobiliarios arrojados en el último estado financiero interino. Las garantías que se otorguen para cualquier endeudamiento podrán ser elegidas mediante asamblea de tenedores.

— VENCIMIENTO

La duración del Fideicomiso es de 10 años, desde la fecha de emisión. Su periodo de liquidación se iniciará en el año 8, tiempo apropiado para recibir los flujos de los alquileres vigentes e incorporar renovaciones y nuevos contratos a futuro.

— OTROS FACTORES

Durante los últimos años, el avance de la pandemia en el mundo y su impacto en la economía, sumado a conflictos bélicos, se tradujo en una mayor inflación a nivel global, que fue combatida con una fuerte alza en las tasas de interés mundiales, incrementando la volatilidad de instrumentos financieros y tipos de cambio, impactando en el valor de los activos. Durante 2023 se observó una mayor volatilidad en el tipo de cambio y en las tasas de interés de mercado con relación a sus promedios históricos, lo que afectó el valor de los activos locales, aunque en menor medida que años anteriores. Por otra parte, la inflación disminuyó significativamente, alcanzando el rango meta y ello permitió comenzar una desescalada de la tasa de política monetaria. El tipo de cambio ha vuelto a tener una tendencia alcista con episodios puntuales de bajas, por lo que, dadas las expectativas de evolución tasas locales e internacionales esperamos mantenga esa tendencia ascendente. Por otra parte, continuamos observando una volatilidad de tasas de interés mayor a la registrada históricamente, su evolución dependerá del contexto macroeconómico local y las decisiones de política monetaria, variables que continuaremos monitoreando.

FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACIÓN

FORTALEZAS

- Inquilinos de buena calidad crediticia.
- Adecuada diversificación por inquilino.
- Sociedad fiduciaria que combina una amplia experiencia de sus socios, con una estructura, equipos, políticas y procedimientos adecuados para el control y seguimiento de fideicomisos.

RIESGOS

- Baja diversificación geográfica y por inquilino.
- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, sensible a los ciclos económicos.
- Volatilidad de tasas de mercado puede impactar valor de los activos.

	14-Dic-23	31-Ene-24
Valores de	Afo (N)	Afo (N)
Fideicomiso		

NOMENCLATURA

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

CATEGORÍAS DE RIESGO:

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

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

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

EQUIPO DE ANÁLISIS:

- Esteban Peñailillo – Analista principal

La opinión de las Sociedades Calificadoras de Riesgo no constituye en ningún caso una recomendación para comprar, vender o mantener un determinado instrumento. El análisis no es el resultado de una auditoría practicada al emisor, sino que se basa en Información pública disponible y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la Sociedad Calificadora de Riesgo la verificación de la autenticidad de la misma. Las calificaciones otorgadas por Feller Rate son de su responsabilidad en cuanto a la metodología y criterios aplicados, y expresan su opinión independiente sobre la capacidad de las sociedades para administrar riesgos. La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables; sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo no garantiza la exactitud o integridad de la información y, por lo tanto, no se hace responsable de errores u omisiones, como tampoco de las consecuencias asociadas con el empleo de esa información.