

30 de enero del 2025
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 Hábitat Center 04 - FU SIVFOP-011, a enero 2025 por Feller Rate.

Estimados señores,

En cumplimiento con el reglamento de información privilegiada, hechos relevantes y manipulación del mercado, CNMV-2022-10-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 1100, cuarto piso de la Torre Universal, Ensanche Evaristo Morales, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, 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.

	29.Jul.2024	30.Ene.2025
Valores de	Afo (N)	Afo (N)
Fideicomiso		

* Detalle de calificaciones en Anexo.

INDICADORES FINANCIEROS		
	Dic-23	Nov-24
Activos administrados (M US\$)	43.517	40.199
Patrimonio (M US\$)	20.400	39.452
Valor Nominal (US\$)	1.073,71	1.038,21
Rentabilidad acumulada Valor Fideicomiso*	0,4%**	-0,1%**
Dividendos por V. Fideicomiso (US\$)**	0	33,9***
N° de V. Fideicomiso	19.000	38.000

Información financiera elaborada por Feller Rate en base a información provista por la Fiduciaria. EEEF auditados al cierre de diciembre 2023 y EEEF interinos al cierre de noviembre 2024.

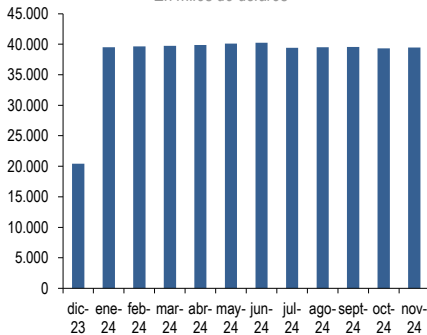
*Rentabilidad acumulada (no anualizada) a la fecha de cierre de los EEEF con relación al inicio del fideicomiso en diciembre 2023.

** Rentabilidad acumulada (no anualizada) a la fecha de cierre de los EEEF con relación al cierre del año anterior.

***Acumulados pagados hasta noviembre 2024

EVOLUCIÓN PATRIMONIO

En miles de dólares



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, el riesgo inherente del negocio inmobiliario, sensible a los ciclos económicos, una industria de fideicomisos en vías de consolidación 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 con menos de 36 meses de operación.

— CARACTERÍSTICAS DEL FIDEICOMISO

La gestión del Fideicomiso está a cargo de Fiduciaria Universal, sociedad calificada en "AAsf" por Feller Rate. Ésta posee un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión.

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.

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. Entre diciembre 2023 y enero 2024 el Fideicomiso realizó su periodo de colocación primaria, en el cual el programa fue colocado en su totalidad.

— ACTIVOS DEL FIDEICOMISO

El Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variables Hábitat Center 04- FU está formado por bienes raíces destinados a alquilar comercial, ubicados en Santo Domingo.

Los activos que conforman el patrimonio del Fideicomiso son 19 locales comerciales alquilables ubicados en un edificio corporativo de doce niveles, denominado Torre Corporativa Parque Hábitat, situada en avenida Winston Churchill esquina Paseo de los Locutores en Piantini, con un total de 7.760 m2 alquilables. Adicionalmente, el edificio cuenta con cuatro niveles soterrados de parquesos.

La diversificación de la cartera de activos inmobiliarios que conforman el Fideicomiso es adecuada, los 3 mayores inquilinos representan un 28,6% de los ingresos. Con todo, el nivel de vacancia es moderado, alcanzando un nivel de ocupación de 88,5%.

Los activos que forman el Fideicomiso poseen contratos de alquiler vigentes de mediano y largo plazo, con un plazo medio restante de 3,4 años.

— ALTA GENERACIÓN DE FLUJOS Y NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

La liquidez de la cartera del Fideicomiso es alta, considerando el flujo continuo de efectivo producto de los alquileres desde el momento de su constitución. En 2024 el Fideicomiso ha registrado el pago de dividendos a sus aportantes por un total de US\$33,9 por valor.

Por otra parte, el Fideicomiso puede contraer deuda, siempre y cuando cuente con la autorización de la asamblea de tenedores. El Fideicomiso puede alcanzar un

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

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. Al cierre de noviembre 2024, el Fideicomiso no presenta endeudamiento financiero, los pasivos totales representaban un 1,9% del patrimonio, compuesto principalmente por cuentas por pagar, y otros pasivos.

— RENTABILIDAD POSITIVA

Conforme a la última valorización realizada en diciembre 2024, el valor de las propiedades inmobiliarias ascendía a US\$38,9 millones, reflejando un alza de un 1,6% respecto a diciembre 2023.

Según la metodología de Feller Rate, el Fideicomiso debe tener 36 meses de funcionamiento para medir la rentabilidad de manera concluyente. No obstante, desde inicio de operaciones hasta el cierre de noviembre 2024, la rentabilidad acumulada (no anualizada), incluyendo dividendos y revalorizaciones en el valor de algunos inmuebles según las tasaciones realizadas, fue de 0,3%.

— VENCIMIENTO

La duración del Fideicomiso es de 10 años, desde la fecha de emisión, es decir, hasta diciembre de 2034. 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

En años pasados, 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 los últimos años se ha observado 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 algunos activos locales, aunque en menor medida que años anteriores. Por otra parte, la inflación disminuyó significativamente, alcanzando el rango meta y con ello permitió la desescalada de la tasa de política monetaria, aunque las tasas de instrumentos financieros locales aún presentan un rezago con relación a esa dinámica de tasas rectoras. Por su parte, el tipo de cambio volvió a su tendencia alcista histórica, pero presentando episodios puntuales de bajas en los últimos doce meses. No obstante, 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 de largo plazo mayor a la registrada históricamente, aunque lentamente en camino a normalizarse. Su evolución dependerá del contexto macroeconómico y financiero local y las decisiones de política monetaria, variables que continuaremos monitoreando, junto con la coyuntura económica global, que pudiera sumar riesgos económicos adicionales.

FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACIÓN**FORTALEZAS**

- Inquilinos de buena calidad crediticia.
- Adecuada diversificación por inquilino.
- Fideicomiso gestionado por 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.
- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, sensible a los ciclos económicos.
- Industria de fideicomisos en vías de consolidación en República Dominicana.
- Volatilidad de tasas de mercado puede impactar valor de los activos.

	14-Dic-23	31-Ene-24	29-Jul-24	30-Ene-25
Valores de Fideicomiso	Afo (N)	Afo (N)	Afo (N)	Afo (N)

RESUMEN FINANCIERO

Cifras en miles de dólares

	Dic-23	Nov-24
Efectivo y Equivalente	3.731	238
Inversiones	38.300	39.408
Otros Activos	1.487	553
Total Activos	43.517	40.199
Pasivos Financieros	-	-
Otros Pasivos	23.117	747
Total Pasivos	23.117	747
Patrimonio	20.400	39.452
Ingresos	4.509	3.401
Gastos	3.077	2.026
Utilidad (pérdida) Neta	1.433	1.375
Endeudamiento Global*	113,3%	1,9%
Endeudamiento Financiero*	0,0%	0,0%
Inversiones sobre Activos	88,8%	98,0%
Utilidad sobre Inversiones**	-	8,5%
Utilidad sobre Ingresos	31,8%	40,4%

Fuente: Información financiera elaborada por Feller Rate en base a información provista por la Fiduciaria. EEFF auditados al cierre de diciembre 2023 y EEFF internos al cierre de noviembre 2024.

*Endeudamiento medido sobre patrimonio, incluye pasivos por arrendamiento.

** Utilidad final anualizada sobre inversiones promedio entre el cierre actual y el anterior.

— NOMENCLATURA

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

— CATEGORÍAS DE RIESGO CRÉDITO:

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

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

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

EQUIPO DE ANÁLISIS:

- Camila Uribe – 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.