FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HABITAT CENTER 04-FU

COMUNICADO DE PRENSA

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Valores de Fideicomiso		
29-07-24	Afo(N)	
31-01-24	Afo(N)	

Feller Rate confirma en "Afo (N)" los valores del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variables Hábitat Center 04- FU

1 AGOSTO 2024 | STO. DOMINGO, R.DOMINICANA

Feller Rate ratificó en "Afo (N)" a los valores del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variables Hábitat Center 04 - FU.

Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variables Hábitat Center 04 - FU (SIVFOP-011) está formado por oficinas de un edificio corporativo ubicado en Santo Domingo.

La calificación "Afo (N)" asignada al Fideicomiso 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, 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.

La gestión del Fideicomiso G-Patio 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, Transagricola, 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 recae en Fiduciaria 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. Entre diciembre 2023 y enero 2024 el Fideicomiso realizó su periodo de colocación primaria, en el cual el programa fue colocado en su totalidad.

Los activos que conforman 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 de activos inmobiliarios que conforman el Fideicomiso es adecuada. A nivel geográfico, los locales comerciales que conforman la cartera del Fideicomiso se concentran en un edificio corporativo en Santo Domingo. Por otra parte, en los 19 inmuebles que conforman los activos del Fideicomiso, hay 15 inquilinos, algunos pertenecientes al mismo Grupo Económico, los cuales realizan sus actividades en distintos rubros económicos, predominando los servicios financieros. A mayo 2024 los tres mayores inquilinos concentran un 30,9% de los ingresos.

Algunos de los inquilinos son parte de Grupos Financieros nacionales con buena calidad crediticia y otros de marca reconocida en el país.

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.

El uso de los fondos recaudados será destinado como contraprestación a los Fideicomitentes de las inversiones realizadas para el desarrollo inmobiliario de los activos que fueron aportados al Fideicomiso.

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$25,5 por valor considerando el dividendo entregado en julio de 2024.

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 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 mayo 2024 el Fideicomiso no presenta endeudamiento financiero.

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 mayo 2024, la rentabilidad acumulada (no anualizada), fue de -1,3%.

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.

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 los últimos dos 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 ello permitió comenzar una desescalada de la tasa de política monetaria. Por su parte, 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, que se explica por las condiciones de baja liquidez actuales en el mercado financiero. Su evolución dependerá del contexto macroeconómico local y las decisiones de política monetaria, variables que continuaremos monitoreando.

Contacto: Ignacio Carrasco - Tel. 56 2 2757 0400

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.
Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL.

Para más información, revisa nuestros Términos de Uso y Limitación de Responsabilidad