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

COMUNICADO DE PRENSA

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Valores de Fideicomiso		
24-07-25	Afo(N)	
30-01-25	Afo(N)	

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

24 JULIO 2025 | 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 activos inmobiliarios destinados a la operación comercial y de arrendamiento, ubicados en Santo Domingo.

La calificación "Afo (N)" asignada a los valores del Fideicomiso responde a una cartera con adecuada diversificación por inquilinos, una buena capacidad de generación de flujos, inquilinos de buena calidad y un acotado nivel de vacancia. Además, incorpora la gestión de una sociedad fiduciaria relacionada a un importante grupo financiero de República Dominicana, con adecuadas políticas de administración para los fideicomisos y una estructura de equipos suficientes, con experiencia para su gestión, control y seguimiento. En contrapartida, la calificación incorpora una baja diversificación geográfica, el riesgo inherente del negocio inmobiliario, sensible a los ciclos económicos, la industria de fideicomisos en vías de consolidación y la volatilidad de tasas de mercado que puede impactar 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 está a cargo de Fiduciaria Universal, sociedad calificada en "AAsf" por Feller Rate. Esta posee un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión.

Los fideicomitentes del Fideicomiso son Grupo Universal, 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" y "Fideicomiso Irrevocable de Administración, Pagos e Inversión Pisos 5, 7 y 8".

La administración de los bienes del Fideicomiso recae en Fiduciaria Universal, S.A. Asimismo, se designó a Administraciones Universal, S.A. como encargada del mantenimiento del inmueble.

El Fideicomiso contemplaba una emisión total equivalente a 38.000 valores de fideicomiso, completando su programa de emisión.

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 7.759,85 m2 alquilables. Adicionalmente, el edificio cuenta con cuatro niveles soterrados de parqueos.

En los últimos meses se han incorporado nuevos inquilinos, logrando un nivel de ocupación del 98,4% al cierre de mayo 2025. Los bienes raíces que forman el patrimonio del Fideicomiso poseen contratos de alquiler vigentes de mediano y largo plazo.

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 17 inquilinos diferentes, algunos pertenecientes al mismo grupo económico, los cuales realizan sus actividades en distintos rubros económicos, en donde predominan los servicios financieros. A mayo 2025 los tres mayores inquilinos concentran un 33,6% de ingresos, manteniéndose este indicador relativamente estable durante el período analizado.

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. Durante 2024, el Fideicomiso ha registrado el pago de beneficios a sus tenedores por un total de US$33,9 por valor y en 2025 (hasta el cierre de mayo) se ha repartido beneficios por un total de US$18,2 por valor.

Durante el período analizado, el Fideicomiso no presenta endeudamiento financiero. Al cierre de mayo 2025, el Fideicomiso exhibió pasivos por un 2,0% del patrimonio, compuesto principalmente por cuentas por pagar, y otros pasivos.

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 2025, la rentabilidad acumulada (no anualizada), incluyendo dividendos y revalorizaciones en el valor de los inmuebles según las tasaciones realizadas, fue de 4,0%.

Según la última valorización realizada por Sistemas & Ingeniería, S.R.L. en diciembre de 2024, el valor de las propiedades inmobiliarias ascendía a US$38,9 millones, reflejando un aumento de 1,6% en relación con lo reportado en diciembre 2023.

El Fideicomiso tiene un plazo de vencimiento de 10 años, contados a partir de su fecha de emisión, con término establecido para diciembre de 2033. El plazo se considera apropiado para recibir los flujos de los alquileres vigentes e incorporar renovaciones y contratos a futuro.

Durante los últimos años, a consecuencia de la pandemia en el mundo y su impacto en la economía, sumado a conflictos bélicos, se evidenció 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 el valor de los activos. Durante los últimos dos años se ha continuado observando una alta volatilidad en las tasas de interés de largo plazo y corto plazo, aunque estas últimas han estado volviendo a la normalidad en los últimos meses. Por su parte, el tipo de cambio mantiene una volatilidad superior a su promedio histórico, exacerbada en abril producto de la coyuntura internacional, afectando el valor de activos locales. Por otra parte, la inflación local ha vuelto al rango meta, permitiendo una desescalada de la tasa de política monetaria. Con todo, la evolución de las variables descritas anteriormente podría verse afectada por la coyuntura internacional arancelaria impulsada por EE. UU. y como responda China, Europa y el resto del mundo y por cómo la inflación y el sector real se vea afectado por estas políticas proteccionistas. Lo que, sumado al agravamiento de los conflictos bélicos internacionales, pudieran llevarnos a un escenario incierto. Feller Rate continuará monitoreando la evolución de estas variables y cómo afectarán los retornos y decisiones de inversión.

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