

SIVFOP-011

08 de mayo 2024

INFORME TRIMESTRAL

Período: Enero – marzo 2024



Representante de Tenedores de Valores de Fideicomiso

Calle Pablo Casals No.9, Ensanche Piantini
Registro Nacional de Contribuyente: 1-01-80789-1
Registro en la SIMV No. SVAE-015



Fiduciaria Universal, S.A.

**“Fideicomiso De Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variables
Hábitat Center 04-Fu”
No. SIVFOP-011**

Sociedad Administradora de Fideicomisos
Registro Mercantil No. 92634SD
Registro Nacional de Contribuyentes No. 1-30-95165-9.
Registro Superintendencia del Mercado de Valores con el número
SIVSF-004.

Avenida Winston Churchill, esquina Andrés Julio Aybar, 9no Piso, Torre
Acrópolis Center, Tel. 809-544-7899.

SIVFOP-011

08 de mayo 2024

CONTENIDO

a) La autenticidad de los valores en cuestión, sean físicos o estén representados por anotaciones en cuenta.....4

b) Valor actualizado de las tasaciones o valorizaciones de los bienes muebles e inmuebles que conforman el patrimonio autónomo o separado.....4

c) Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes muebles e inmuebles del patrimonio autónomo o separado y de las acciones llevadas a cabo por el representante de la masa en caso de hallazgos que atenten contra los derechos de los tenedores de valores.5

d) Cumplimiento del procedimiento de revisión de la tasa de interés, en los casos que aplique, de conformidad a lo establecido en el prospecto de emisión y la consecuente modificación de la misma.5

e) Nivel de liquidez con que cuenta el patrimonio autónomo o separado para fines de redención anticipada de los valores, en caso de haberse especificado en el prospecto de emisión.6

f) Uso de los fondos de la oferta pública, de conformidad con los objetivos económicos y financieros establecidos en el prospecto de emisión y las medidas adoptadas por el representante de la masa para la comprobación.....6

g) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión.....6

h) Actualización de la calificación de riesgo de la oferta pública, conforme a la periodicidad establecida a tales fines en el prospecto de emisión..... 7

i) Nivel de endeudamiento del patrimonio autónomo o separado de conformidad a lo establecido en el prospecto de emisión y contrato de emisión, en los casos que aplique.....8

j) Cumplimiento de la sociedad fiduciaria en cuanto a la remisión de información periódica del patrimonio autónomo o separado a la Superintendencia.....8

k) Cumplimiento del procedimiento de redención anticipada por parte del emisor, en los casos que aplique. 10

l) Cualquier actividad o situación del patrimonio autónomo o separado y de la sociedad fiduciaria ya sea interna o externa que



SIVFOP-011

08 de mayo 2024

- podiera entorpecer el funcionamiento normal del mismo (laboral, administrativo, causas de fuerza mayor etc.).....10
- m) Hechos o circunstancias que puedan afectar a su criterio el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la ejecución del patrimonio autónomo o separado.10
- n) Hallazgos detectados en el informe de rendición de cuenta del fideicomiso de oferta pública, en la revisión de los libros contables y demás informes o documentos relacionados al patrimonio autónomo o separado.11
- o) Comportamiento y situación jurídica de los activos subyacentes y el pago de los valores, escenarios y proyecciones del comportamiento y valoración del activo subyacente y del patrimonio separado.....11
- p) Incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad titularizadora o fiduciaria, en relación al patrimonio autónomo o separado.....11
- q) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el patrimonio autónomo o separado.11
- r) Modificaciones al Contrato de emisión y prospecto de emisión.11
- s) Cambios en la estructura organizacional de la sociedad titularizadora o fiduciaria, según corresponda, y del patrimonio autónomo o separado; en particular aquellos relativos a los principales ejecutivos y las estructuras que se relacionan con la emisión. 12
- t) Cualquier otra obligación establecida en el prospecto de emisión, el contrato de emisión y las disposiciones legales vigentes..... 12
- u) Otros 12



INFORME

A: Masa de Tenedores de Valores de Fideicomiso

Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (SIMV):

Dando cumplimiento a las Responsabilidades del **Representante de Tenedores de Valores de Fideicomiso**, establecidas en la Ley 249-17 del Mercado de Valores de la República Dominicana, sus Normas y Reglamentos de Aplicación, la Ley 479-08 General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, la Ley No. 31-11 que modifica esta última y en particular la Resolución R-CNV-2016-14-MV de Funciones del Representante de la Masa; iniciamos la realización de ciertos procedimientos y revisiones pautadas en dichas legislaciones, para proveer a la Masa de Tenedores de Valores de Fideicomiso de informes independientes.

El presente trabajo no se realiza bajo las Normas de Auditoría Internacionales y por lo tanto su alcance no es de auditoría, por lo que tampoco el objetivo es otorgar una opinión sobre los estados financieros.

Es bueno tener presente que la inscripción de los valores en el Registro del Mercado de Valores, y la autorización para realizar la Oferta Pública por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores, no implica certificación sobre la bondad del valor o la solvencia del Emisor, así como con este informe no estamos dando juicios sobre este tema.

El Representante común de tenedores de valores de fideicomisos públicos velará por los derechos e intereses de los tenedores de los fideicomisos públicos y se regirá por las normas de carácter general del representante de la masa de obligacionistas, en lo aplicable.



a) La autenticidad de los valores en cuestión, sean físicos o estén representados por anotaciones en cuenta.

Fiduciaria Universal, S.A., Sociedad Administradora de Fideicomisos, es una entidad Constituida bajo las Leyes de la República Dominicana, posee el Registro Mercantil No. 92634SD y su Registro Nacional de Contribuyentes es 1-30-95165-9. Está autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (SIMV) para operar como Fiduciaria de Oferta Pública en el país por medio de su inscripción en el Registro del Mercado de Valores a cargo de la Superintendencia del Mercado de Valores con el número SIVSF-004.

El programa de **Emisión Única** del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores de Participación Inmobiliaria, denominado "Fideicomiso De Oferta Pública De Valores Inmobiliarios De Renta Variables Hábitat Center 04-Fu", tiene un valor total aprobado de US\$38,000,000.00 (Treinta y Ocho Millones de dólares estadounidenses con 00/100). Este Programa de Emisiones fue aprobada por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana mediante la primera resolución de fecha dieciocho 18 de octubre de 2023 inscrita en el Registro del Mercado de Valores bajo el registro No. SIVFOP-011 y registrado en la Bolsa de Valores de la República Dominicana, S.A con el Registro No. BV 231 2-VFO009. La Dirección General de Impuestos Internos expidió el Acta de inscripción en el Registro Nacional del Contribuyente en fecha veintitrés [23] de [noviembre] de 2023, mediante el cambio el nombre al Fideicomiso rectificando el Registro Nacional del Contribuyente (RNC) No. [1-31-74813-9].

La fecha de vencimiento de este fideicomiso es el **22 de diciembre 2033**.

b) Valor actualizado de las tasaciones o valorizaciones de los bienes muebles e inmuebles que conforman el patrimonio autónomo o separado.



SIVFOP-011

08 de mayo 2024

Pudimos constatar que en el mes de **diciembre del año 2023** se actualizó el ejercicio de valoración al Fideicomiso Hábitat Center (SIVFOP-011) cumpliendo así con el Reglamento del Fideicomiso.

c) Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes muebles e inmuebles del patrimonio autónomo o separado y de las acciones llevadas a cabo por el representante de la masa en caso de hallazgos que atenten contra los derechos de los tenedores de valores.

El Fideicomiso posee pólizas de seguros con el siguiente detalle:

SEGUROS UNIVERSAL			
POLIZA	RAMO	VIGENCIAS	SUMA ASEGURADA US\$
01-143869	Incendio	Desde 31/07/2023 Hasta 31/07/2024	56,480,891.72
21-20910	Responsabilidad Civil BA	Desde 31/07/2023 Hasta 31/07/2024	30,000.00
21XS-15197	Responsabilidad Civil EX	Desde 31/07/2023 Hasta 31/07/2024	970,000.00
21XS-15198	Responsabilidad Civil EX	Desde 31/07/2023 Hasta 31/07/2024	1,000,000.00
Total Asegurado			\$ 58,480,891.72

SEGUROS UNIVERSAL			
POLIZA	RAMO	VIGENCIAS	SUMA ASEGURADA US\$
01-143869	Rental Value	Desde 31/07/2023 Hasta 31/07/2024	2,315,000.00
Total Asegurado			\$ 2,315,000.00

d) Cumplimiento del procedimiento de revisión de la tasa de interés, en los casos que aplique, de conformidad a lo establecido en el prospecto de emisión y la consecuente modificación de esta.

No aplica. La emisión es un instrumento de renta variable con periodicidad de pago de dividendos.



e) Nivel de liquidez con que cuenta el patrimonio autónomo o separado para fines de redención anticipada de los valores, en caso de haberse especificado en el prospecto de emisión.

Este punto no aplica para este trimestre en cuestión.

f) Uso de los fondos de la oferta pública, de conformidad con los objetivos económicos y financieros establecidos en el prospecto de emisión y las medidas adoptadas por el representante de la masa para la comprobación.

El resultado de la colocación de los Valores de Fideicomiso será destinado por el Fiduciario actuando en cuenta y orden del Fideicomiso para la contraprestación a los Fideicomitentes de las inversiones realizadas para el desarrollo inmobiliario de los Activos que fueron aportados de conformidad con lo indicado en el acápite 6.2.1 del Prospecto y en el artículo 7mo. Del acto constitutivo de los cuales utilizaran sus fondos para Fines de oportunidades dentro de sus líneas De negocios y podrán comprar de VALORES DE RENTA VARIABLE en el mercado secundario.

Pudimos comprobar por medio de toda la información compilada tanto internamente desde el Emisor hasta fuentes externas independientes, que los fondos fueron canalizados según se detalla arriba que establece el prospecto.

g) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión.

CEVALDOM, Depósito Centralizado de Valores, S.A. ha sido designado como Agente de Custodio y Pago (Agente de Pago) del Programa de Emisión Única, para que sean realizados los servicios de custodia, compensación y liquidación de los valores del presente Programa.

Revisamos Prospecto y Aviso de Oferta Pública entregado por la Administración del Fideicomiso, y pudimos constatar lo siguiente:



SIVFOP-011

08 de mayo 2024

Primera Emisión (19,000 Valores de Fideicomiso de Participación Inmobiliaria) (Colocado 100%)

Se compone de Valores de Fideicomiso de Participación Inmobiliaria por un valor unitario de inicial US\$1,000 cada uno para un total de US\$ 19,000,000.00 (Diecinueve millones de dólares con 00/100).

Fecha de Emisión 22 de diciembre 2023. **Fecha de vencimiento 22 de diciembre del 2033.**

Colocación en Firme de Primera Ampliación (19,000 Valores de Fideicomiso de Participación Inmobiliaria) (Colocado 100%)

Se compone de Valores de Fideicomiso de Participación Inmobiliaria por un valor unitario de inicial US\$1,000 cada uno para un total de US\$ 19,000,000.00 (Diecinueve millones de dólares con 00/100).

Fecha de Finalización de Colocación en Firme de Primera Ampliación: 18 de enero del 2024.

Este programa de emisión única fue colocado en su totalidad.

h) Actualización de la calificación de riesgo de la oferta pública, conforme a la periodicidad establecida a tales fines en el prospecto de emisión.

Conforme la entrada en vigor del Reglamento para las Calificadoras de Riesgos Núm. R-CNMV-2022-03-MV, específicamente artículo 7, estos reportes serán presentados con **periodicidad semestral**.

Calificación de Riesgo - Feller	
Dic. 2023	Enero 2024
Valores de Fideicomiso Afo (N)	Afo (N)

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.

Ver **anexo** reporte de calificación más reciente.

i) Nivel de endeudamiento del patrimonio autónomo o separado de conformidad a lo establecido en el prospecto de emisión y contrato de emisión, en los casos que aplique.

El Fideicomiso puede contraer deuda siempre y cuando cuente con la autorización de la Asamblea de Tenedores y de la Superintendencia del Mercado de Valores, con un límite hasta el 44% de los activos inmobiliarios.

El Fideicomiso no presenta endeudamiento financiero.

j) Cumplimiento de la sociedad fiduciaria en cuanto a la remisión de información periódica del patrimonio autónomo o separado a la Superintendencia.

Requerimientos / *Estatus*:

Diario: ESTA INFORMACION SE PUBLICA EN PAGINA WEB DIARIAMENTE Y EN LAS INSTALACIONES DE LA ADMINISTRADORA.

- 1) El valor de los valores de Fiduciaria del día y el valor del día anterior.
- 2) Informe al pago de beneficios.



Nota: Las informaciones diarias aplican para los valores de participación emitidos por los Fideicomisos.

Mensual

- 1) Estado de situación financiera, presentado de forma acumulada y comparativa con el periodo del año anterior. **Enviado a marzo 2024.**
- 2) Estado de Resultados, presentado de forma acumulada y comparativa con el periodo del año anterior. **Enviado a marzo 2024.**
- 3) Balance de comprobación detallado (saldo inicial, debito, crédito y saldo final.) **Enviado a marzo 2024.**

Trimestral

- 1) Estado de situación financiera, presentado de forma acumulada y comparativa. **Enviado a marzo 2024.**
- 2) Estado de Resultados, presentado de forma acumulada y comparativa. **Enviado a marzo 2024.**
- 3) Estado de Flujo de Efectivo, presentado de forma acumulada y comparativa. **Enviado a marzo 2024.**
- 4) Estado de Cambio en el Patrimonio acumulado del periodo actual Informe de calificación de Riesgo (actualización del informe). **Enviado a marzo 2024.**

Semestral

- Informe de rendición de cuentas. **Enviado a diciembre 2023.**

Anual: No aplica para el trimestre en cuestión.



- Estados financieros interinos sellados, presentado de forma acumulada y comparativa.
 - Estados Financieros auditados del Fideicomisos de Oferta Pública, juntamente con el Acta del Consejo de Administración de la **Sociedad Fiduciaria** que aprueba dichos estados.
 - Carta de Gerencia, emitida por los auditores externos.
 - Declaración jurada del presidente o ejecutivo principal, del ejecutivo principal de finanzas y gestor fiduciario estableciendo que la persona se compromete con la veracidad, exactitud y razonabilidad de las informaciones remitidas.
- k) Cumplimiento del procedimiento de redención anticipada por parte del emisor, en los casos que aplique.**

No aplica para el trimestre en cuestión.

- l) Cualquier actividad o situación del patrimonio autónomo o separado y de la sociedad fiduciaria ya sea interna o externa que pudiera entorpecer el funcionamiento normal del mismo (laboral, administrativo, causas de fuerza mayor etc.).**

Para este trimestre, no ha existido actividad o situación, ya sea interna o externa, que pudiera entorpecer el funcionamiento normal del mismo.

- m) Hechos o circunstancias que puedan afectar a su criterio el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la ejecución del patrimonio autónomo o separado.**

No tenemos conocimiento de hechos o circunstancias que puedan afectar a nuestro criterio el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la ejecución del patrimonio autónomo o separado del Fideicomiso.



n) Hallazgos detectados en el informe de rendición de cuenta del fideicomiso de oferta pública, en la revisión de los libros contables y demás informes o documentos relacionados al patrimonio autónomo o separado.

Partiendo de las informaciones suministradas, no fueron detectados hallazgos que pudieran afectar las operaciones del Fideicomiso.

o) Comportamiento y situación jurídica de los activos subyacentes y el pago de los valores, escenarios y proyecciones del comportamiento y valoración del activo subyacente y del patrimonio separado.

No aplica para el presente programa de emisiones.

p) Incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad titularizadora o fiduciaria, en relación con el patrimonio autónomo o separado.

No tenemos conocimiento ni hemos detectado, en base a las revisiones de las informaciones que nos toca manejar, de alguna irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fideicomiso en cuestión. Tampoco la administradora nos ha informado de algún incumplimiento con relación a sus obligaciones con el fideicomiso.

q) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el patrimonio autónomo o separado.

No tenemos conocimiento de situación legal que afectara en el trimestre al fideicomiso según información suministrada por la Administración. Tampoco ninguna información de la que manejamos ha dado muestra de alguna situación legal que pudiera afectar las operaciones del fideicomiso.

r) Modificaciones al Contrato de emisión y prospecto de emisión.



Para este trimestre, se realizó una adición en el prospecto de emisión donde se rectificó la participación de los fideicomitentes.

- s) Cambios en la estructura organizacional de la sociedad titularizadora o fiduciaria, según corresponda, y del patrimonio autónomo o separado; en particular aquellos relativos a los principales ejecutivos y las estructuras que se relacionan con la emisión.**

Para este trimestre, se realizó una adición al prospecto donde se rectificó el porcentaje de participación de los fideicomitentes.

- t) Cualquier otra obligación establecida en el prospecto de emisión, el contrato de emisión y las disposiciones legales vigentes.**

No tenemos conocimiento de algún elemento o suceso que conlleve implicaciones jurídicas, de reputación o económicas para la sociedad administradora y la fiduciaria administrado que pudiera entorpecer el funcionamiento de este.

u) Otros

- **Asamblea General de Tenedores:** en fecha 27 de marzo 2024, mediante HR 03-2024-001941 Fiduciaria Universal Informa a la SIMV sobre el aviso de Convocatoria de la Asamblea General de Tenedores del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variables Hábitat Center 04 - FU, a celebrarse de manera virtual el nueve (09) del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024), a las diez horas de la mañana (10:00 a. m.), mediante la aplicación Webex Event.
- Hechos relevantes publicados por la Superintendencia de Mercado de Valores en el trimestre **enero – marzo 2024**.

Fecha
Recepción

Número Trámite

Descripción Hecho Relevante



SIVFOP-011

08 de mayo 2024

1/2/2024 12:17	03-2024-000001	Hecho relevante actualización ejercicio de valoración del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variables Hábitat Center 04 - FU SIVFOP-011, a diciembre 2023 por sistemas ingeniería, S.R.L.
1/17/2024 18:06	03-2024-000445	Aviso de oferta pública primera ampliación programa de emisión única Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variables Hábitat Center 04 - FU SIVFOP-011
1/17/2024 18:11	03-2024-000446	Hecho relevante sobre la primera ampliación programa de emisión única Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variables Hábitat Center 04 - FU SIVFOP-011
1/18/2024 20:15	03-2024-000466	Hecho relevante terminación de colocación en firme de primera ampliación del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variables Hábitat Center 04 - FU SIVFOP-011.
1/31/2024 16:35	03-2024-000758	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 2024 por Feller Rate.
2/8/2024 16:56	03-2024-001025	Hecho relevante informe trimestral representante de tenedores de valores del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variables Hábitat Center 04 - FU SIVFOP-011, a diciembre 2023 por Salas Piantini Asociados.
3/27/2024 10:36	03-2024-001941	Hecho relevante sobre la convocatoria de la asamblea general de tenedores del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variables Hábitat Center 04 - FU SIVFOP-011.

SALAS PIANTINI & ASOCIADOS

Representante de Tenedores



	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.