

**INFORME TRIMESTRAL**

**Período: octubre - diciembre 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.

## **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 esta. ....	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.....	5
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.....	7
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. ....	9
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.).....	9
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. 10
- 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. .... 10
- p) Incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad titularizadora o fiduciaria, en relación con el patrimonio autónomo o separado. .... 10
- q) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el patrimonio autónomo o separado..... 10
- 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. .... 11
- t) Cualquier otra obligación establecida en el prospecto de emisión, el contrato de emisión y las disposiciones legales vigentes..... 11
- u) Otros..... 11
- v) Conclusión..... 13



## **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.**

Pudimos constatar que en el mes de **diciembre del año 2024** 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 vigentes hasta el **31/07/2025**, según lo establece prospecto.

SEGUROS UNIVERSAL			
POLIZA	RAMO	VIGENCIAS	SUMA ASEGURADA US\$
01-143869	Incendio	Desde 31/07/2024 Hasta 31/07/2025	56,480,891.72
21-20910	Responsabilidad Civil BA	Desde 31/07/2024 Hasta 31/07/2025	30,000.00
21XS-15197	Responsabilidad Civil EX	Desde 31/07/2024 Hasta 31/07/2025	970,000.00
21XS-15198	Responsabilidad Civil EX	Desde 31/07/2024 Hasta 31/07/2025	1,000,000.00
<b>Total Asegurado</b>			<b>\$ 58,480,891.72</b>

SEGUROS UNIVERSAL			
POLIZA	RAMO	VIGENCIAS	SUMA ASEGURADA US\$
01-143869	Rental Value	Desde 31/07/2024 Hasta 31/07/2025	2,315,000.00
<b>Total Asegurado</b>			<b>\$ 2,315,000.00</b>

- 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 utilizarán 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:

**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).

**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**.

<b>Calificación de Riesgo - Feller</b>		
	<b>Julio 2024</b>	<b>Enero 2025</b>
Cuotas	Afo (N)	Afo (N)

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 fideicomiso del día y el valor del día anterior.
- 2) La tasa de rendimiento del fideicomiso de oferta pública determinada en base a la tasa de interés efectiva, obtenida en términos anuales en los últimos treinta (30) días, los últimos noventa (90) días, los últimos ciento ochenta (180) días y los últimos trescientos sesenta (360) días.
- 3) Las comisiones cobradas al patrimonio del fideicomiso en términos monetarios o porcentuales.

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

**Trimestral**

- 1) Estado de situación financiera, presentado de forma acumulada y comparativa. **Enviado a diciembre 2024.**
- 2) Estado de Resultados, presentado de forma acumulada y comparativa. **Enviado a diciembre 2024.**



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

### **Semestral**

- Informe de rendición de cuentas. **Enviado a diciembre 2024.**

### **Anual:**

- Estados financieros interinos sellados, presentado de forma acumulada y comparativa. **Enviado a diciembre 2023.**
  
  - Estados Financieros auditados del Fideicomisos de Oferta Pública, juntamente con el Acta del Consejo de Administración de la **Sociedad Fiduciaria** que aprueba dichos estados. **Enviado a diciembre 2023.**
  
  - Carta de Gerencia, emitida por los auditores externos. **Enviado a diciembre 2023.**
  
  - 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. **Enviado a diciembre 2023.**
- 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, no se realizaron modificaciones al contrato de emisión, ni al prospecto de emisión.

**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 el trimestre en cuestión no hubo cambios en la estructura organizacional de la sociedad fiduciaria.

**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**

- **Distribución de Beneficios:** en fecha día diez **(10) de octubre del año dos mil veinticuatro (2024)** se realizó la distribución de beneficios a favor de los tenedores de valores del Fideicomiso de fecha corte 30 de septiembre 2024 con factor de pago USD\$ 8.353984 de monto total US\$317,451.41.



- Hechos relevantes publicados por la Superintendencia de Mercado de Valores en el trimestre **octubre - diciembre 2024**:

Fecha Recepción	Numero Trámite	Descripción Hecho Relevante
10/10/2024	03-2024-006214	HECHO RELEVANTE. DISTRIBUCION DE BENEFICIOS AL CIERRE DEL TRIMESTRE JULIO-SEPTIEMBRE DEL 2024 DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES 04 FU.
11/5/2024	03-2024-006800	HECHO RELEVANTE INFORME TRIMESTRAL REPRESENTANTE DE TENEDORES DE VALORES DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HABITAT CENTER 04 - FU SIVFOP-011, A SEPTIEMBRE 2024 POR SALAS PIANTINI ASOCIADOS.
12/27/2024	03-2024-007769	HECHO RELEVANTE ACTUALIZACION EJERCICIO DE TASACION DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HABITAT CENTER 04 - FU SIVFOP-011, A DICIEMBRE 2024 POR SISTEMAS INGENIERIA, S.R.L.

- Como Representantes de la Masa de Aportantes, hemos revisado los estados financieros mensuales del trimestre **octubre - diciembre** de 2024. No hemos identificado incumplimientos ni eventos que puedan afectar significativamente la situación financiera o legal del emisor, entendiendo como significativo cualquier hecho que represente al menos el 10% del patrimonio. Según establece el Capítulo III, Remisión de información periódica, Artículo 12 sobre otras informaciones a ser remitidas por los representantes de la masa, en su acápite 4.

	Octubre	Noviembre	Diciembre
<b>Patrimonio</b>	39,313,899.97	39,452,064.45	40,093,266.53



**v) Conclusión.**

El Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variables Hábitat Center 04-FU (SIVFOP-011) ha mantenido una administración eficiente y alineada con las normativas del mercado de valores durante el trimestre **octubre-diciembre 2024**. La sociedad fiduciaria ha cumplido con la remisión de información oportuna y veraz a la Superintendencia del Mercado de Valores (SIMV), asegurando la transparencia y el cumplimiento de sus obligaciones fiduciarias.

Desde el punto de vista financiero, el fideicomiso cerró el período con un patrimonio de **USD 40,093,266.53**, reflejando una evolución positiva y estabilidad en la administración de sus activos. Además, la actualización de la tasación del fideicomiso se realizó en diciembre de 2024, cumpliendo con las disposiciones reglamentarias establecidas.

Durante este trimestre, se efectuó una distribución de beneficios por un monto total de **USD 317,451.41**, evidenciando la capacidad del fideicomiso para generar retornos consistentes para sus tenedores de valores. Asimismo, la colocación y negociación de los valores se ha realizado conforme a las condiciones establecidas en el prospecto de emisión, garantizando un proceso ordenado y alineado con las mejores prácticas del mercado.

En términos de gestión de riesgos, no se han detectado irregularidades ni incumplimientos que puedan comprometer la estabilidad del fideicomiso. La fiduciaria ha demostrado un alto nivel de cumplimiento con las disposiciones regulatorias, asegurando la exactitud y confiabilidad de la información reportada. No se han identificado conflictos de interés ni eventos que afecten la operatividad del fideicomiso. Finalmente, la calificación de riesgo **Afo (N)** reafirma la solidez y la capacidad del fideicomiso para administrar eficientemente sus recursos y cumplir con sus compromisos financieros.

En conclusión, el Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variables Hábitat Center 04-FU mantiene un desempeño estable y confiable, con una administración prudente y un enfoque estratégico en la sostenibilidad y el crecimiento de su portafolio, asegurando confianza y seguridad a sus inversionistas.

**SALAS PIANTINI & ASOCIADOS**

Representante de Tenedores



	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.

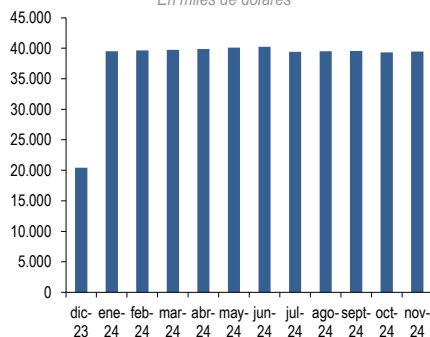
\*Rentabilidad acumulada (no anualizada) a la fecha de cierre de los EEEF con relación al inicio del fideicomiso en diciembre 2023.

\*\* 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 alquiler 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
<b>Total Activos</b>	<b>43.517</b>	<b>40.199</b>
Pasivos Financieros	-	-
Otros Pasivos	23.117	747
<b>Total Pasivos</b>	<b>23.117</b>	<b>747</b>
<b>Patrimonio</b>	<b>20.400</b>	<b>39.452</b>
Ingresos	4.509	3.401
Gastos	3.077	2.026
<b>Utilidad (pérdida) Neta</b>	<b>1.433</b>	<b>1.375</b>
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.