08 de mayo del 2026
Santo Domingo, D.N.

Señor
Ernesto Bournigal Reid
Superintendente del Mercado de Valores
Superintendencia del Mercado de Valores (SIMV)
Ciudad.-

Copia: **Sra. Elianne Vilchez**
Vicepresidenta Ejecutiva
Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana

Asunto: 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 marzo 2026 por Salas Piantini & Asociados.

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, sexto 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 el Informe Trimestral del período enero-marzo 2026 del Representante de Tenedores de Valores del Fideicomiso.

Adjunto a la presente misiva remitimos copia del referido informe.

Muy Atentamente,

Rebecca Wachsmann Fleischmann
Digitally signed by Rebecca Wachsmann Fleischmann
Date: 2026.05.08 09:57:12 -04'00'

Rebecca Wachsmann Fleischmann
Vicepresidente Ejecutiva
Fiduciaria Universal, S.A.

1205
FIDUCIARIA UNIVERSAL

INFORME TRIMESTRAL

Período: Enero - marzo 2026:

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 No. 1100, Torre Universal, Piso 4, sector Evaristo Morales, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional.

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. . 5
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. 6
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. 7
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. 7
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. 7
g) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión. 8
h) Actualización de la calificación de riesgo de la oferta pública, conforme a la periodicidad establecida a tales fines en el prospecto de emisión. 9
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. 10
j) Cumplimiento de la sociedad fiduciaria en cuanto a la remisión de información periódica del patrimonio autónomo o separado a la Superintendencia. 10
k) Cumplimiento del procedimiento de redención anticipada por parte del emisor, en los casos que aplique. 12
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.). 12
m) Hechos o circunstancias que puedan afectar a su criterio el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la ejecución del patrimonio autónomo o separado. 12

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. 12
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. 13
p) Incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad titularizadora o fiduciaria, en relación con el patrimonio autónomo o separado. 13
q) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el patrimonio autónomo o separado.....13
r) Modificaciones al contrato de emisión y prospecto de emisión.....13
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. 14
t) Cualquier otra obligación establecida en el prospecto de emisión, el contrato de emisión y las disposiciones legales vigentes..... 14
u) Otros 14

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 Variable Hábitat Center 04-FU" tiene un monto total aprobado de hasta **treinta y ocho millones de dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (USD$38,000,000.00),** representado por treinta y ocho mil (38,000) valores, cada uno con un valor nominal de mil dólares de los Estados Unidos de América (USD$1,000.00).

El monto mínimo de inversión para esta emisión es de mil dólares de los Estados Unidos de América (USD$1,000.00).

El programa fue aprobado originalmente por un monto de diecinueve millones de dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (USD$19,000,000.00) y posteriormente ampliado por igual monto, para alcanzar un total aprobado de treinta y ocho millones de dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (USD$38,000,000.00).

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.

Valor de los Valores de Fideicomiso. Los valores emitidos por el Fideicomiso otorgan a los tenedores un derecho sobre el patrimonio del Fideicomiso. El

Valor de los valores será determinado por la fiduciaria diariamente como el resultado del ejercicio de dividir la sumatoria de los activos menos los pasivos del fideicomiso entre la cantidad de valores respaldados por el Patrimonio. El valor determinado por la Fiduciaria será publicado diariamente en su página web, el mismo puede diferir del precio en el cual se negocien los valores en el mercado secundario debido al producto de las negociaciones entre la oferta y demanda del valor negociado. El Valor de los activos que componen el fideicomiso se determinara después del cierre operativo de cada día operativo.

Plazo de vencimiento y duración del fideicomiso: Los valores de fideicomiso tendrán un plazo de vencimiento de diez (10) años contados a partir de la fecha de la primera emisión, realizada el 22 de diciembre de 2023. En consecuencia, la fecha de vencimiento del fideicomiso será el 22 de diciembre de 2033.

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. El plazo de 10 años señalado podrá ser prorrogado para extender su proceso de liquidación si la Asamblea de Tenedores lo acuerda y la aprobación de la Superintendencia del Mercado de Valores.

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

El valor de los Activos que componen el Fideicomiso se determinará después del cierre operativo de cada día. La actualización de las tasaciones se llevará a cabo una vez al año a partir de la fecha del cierre fiscal y será remitida a la Superintendencia por parte del Fiduciario en un plazo no mayor al indicado en la normativa vigente. **Esta actualización debe seguir las indicaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).**

Según tasación recibida realizada por Sistemas & Ingeniería, S.R.L. en **noviembre del año 2025** se actualizó el ejercicio de valoración al Fideicomiso Hábitat Center (SIVFOP-011) cumpliendo así con el Reglamento del Fideicomiso.

El tasador especifica que “a solicitud del cliente para fines de esta tasación solo estamos aplicando el Enfoque de Capitalización del Ingreso por rendimientos mediante ‘Flujo de Caja’, con la data de los contratos.” En virtud

de lo anterior, el tasador emitió una opinión sobre el valor de mercado de la propiedad, estimándolo en aproximadamente **USD 40,000,000.00.**

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.**

Según el Prospecto, la Fiduciaria deberá contratar y mantener vigente una póliza de seguro contra todo riesgo por cada Activo Inmobiliario en los términos establecidos en las pólizas de seguros correspondientes a los inmuebles, además a esto contará con una póliza de interrupción de negocio. **La Compañía de Seguros debe ser confirmada o sustituida anualmente por la Asamblea de Tenedores.** El Fiduciario deberá verificar anualmente que las pólizas respectivas hayan sido renovadas a su favor.

La Interrupción de Negocio (lucro Cesante) corresponde exclusivamente al pago de la renta por parte de los inquilinos de los locales que estén alquilados soportados por los contratos de alquiler vigentes (es decir que, si el local al momento de la pérdida no estuviese alquilado, no generaría interrupción). Esta póliza solo cubriría la interrupción por daños directos a estos locales en base a la cobertura de la póliza de seguros de incendio vigente al momento de la pérdida. Se entiende que el período doce (12) meses de cobertura de los ingresos del activo, es el adecuado para estimar la reconstrucción del inmueble después del siniestro. Se entiende que el período de 12 meses sería el período estimado de reconstrucción y puesta en operación del Edificio.

Se valido que el Fideicomiso posee pólizas de seguros con el siguiente detalle vigentes hasta el **31/07/2026**, según lo establece prospecto. La suma asegurada total es de **USD$73,680,384.60**

SEGUROS UNIVERSAL			
POLIZA	**RAMO**	**VIGENCIAS**	**SUMA ASEGURADA US$**
01-143869	Incendio/Interrupción de negocios	Desde 31/07/2025 Hasta 31/07/2026	71,680,384.60
21-20910	Responsabilidad Civil BA	Desde 31/07/2025 Hasta 31/07/2026	30,000
21XS-15197	Responsabilidad Civil EX	Desde 31/07/2025 Hasta 31/07/2026	970,000.00
21XS-15198	Responsabilidad Civil EX	Desde 31/07/2025 Hasta 31/07/2026	1,000,000.00
		Total Asegurado	**73,680,384.60**

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.

Resaltamos que, conforme se indica en el Prospecto, y considerando el flujo continuo de efectivo generado por los alquileres de los inmuebles que componen el patrimonio fideicomitido, se prevé realizar distribuciones trimestrales de dividendos a favor de los tenedores de valores.

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.

El Prospecto contempla la posibilidad de una liquidación anticipada del Fideicomiso, a partir de la cual podrían iniciarse procesos de venta de los activos inmobiliarios con el propósito de generar la devolución del capital a los tenedores de valores. Dicha liquidación estará sujeta a la intervención y aprobación de la Asamblea de Tenedores, así como al cumplimiento de los lineamientos y procedimientos establecidos en el Prospecto y en la documentación constitutiva del Fideicomiso. No obstante, **la Fiduciaria nos confirma que no hay planes de redención (liquidación) anticipada.**

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.

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.

A su vez, las utilidades generadas por la actividad inmobiliaria cotidiana que serán repartidas a favor de los tenedores de valores tal y como se establece en el numeral 13.6. del presente prospecto.

La Fiduciaria invertirá los recursos en efectivo que se encuentren dentro del Patrimonio del Fideicomiso en el tipo de moneda en que se reciban los fondos, según considere. Se realizarán inversiones con un pacto de permanencia máximo de un (1) año en valores de renta fija de oferta pública, certificados financieros y fondos abiertos. Tanto los instrumentos como las instituciones financieras, los emisores y las administradoras de fondos deberán contar con una calificación de riesgo mínima de grado de inversión y dichos valores deben tener un alto nivel de liquidez.

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).

Fecha de Emisión 18 de enero 2024. **Fecha de vencimiento 22 de diciembre del 2033.**

Este programa de emisión única fue colocado en su totalidad.

La colocación de estos valores fue bajo la modalidad en firme, es decir, el Agente colocador compró la totalidad de los valores del fideicomiso en el mercado primario en la fecha convenida en el contrato de colocación.

El período de vigencia del programa de emisiones fue de tres (3) años contados a partir de la fecha de inicio del programa, definida como la fecha de inscripción del Programa de Emisiones en el Registro.

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

	Julio 2025	Enero 2026
Cuotas	Afo (N)	Afo (N)

Afo: corresponde a 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.

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.

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 no puede contraer deuda salvo que se apruebe por la Asamblea de Tenedores una vez se presenten los riesgos que conlleva y el impacto para ellos. En todo caso, las deudas o créditos que se contraigan no podrán exceder el 45% del valor de los Activos Inmobiliarios arrojado en el último estado financiero interino. Las garantías que se otorguen para cualquier endeudamiento podrán ser elegidas mediante asamblea de tenedores. La finalidad de estos endeudamientos corresponderá para mejoras que se deban realizar en los inmuebles que conforman el Patrimonio Fideicomitido o que no puedan ser cubiertas por las reservas realizadas para tales fines.

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

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 solo aplican para los valores de fideicomiso emitidos por ser de Renta Variable.

Mensual

- Estado de situación financiera, presentado de forma acumulada y comparativa con el periodo del año anterior.
- Estado de Resultados, presentado de forma acumulada y comparativa con el periodo del año anterior.
- Balance de comprobación detallado (saldo inicial, debito, crédito y saldo final.)

Contamos con toda esta información trimestral a marzo 2026 y validamos la correcta remisión de esta a la SIMV.

Trimestral

- Estado de situación financiera, presentado de forma acumulada y comparativa
- Estado de Resultados, presentado de forma acumulada y comparativa.
- Estado de Flujo de Efectivo, presentado de forma acumulada y comparativa.
- Estado de Cambio en el Patrimonio acumulado del periodo actual.

Contamos con toda esta información trimestral a marzo 2026 y validamos la correcta remisión de esta a la SIMV.

Semestral (No Aplica este Trimestre)

1. Informe de rendición de cuentas. **Enviado a diciembre 2025.**
2. Informe de calificación de Riesgo. **Actualizada enero 2026.**

Anual

- 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 2024.**
- Carta de Gerencia, emitida por los auditores externos. **Enviado a diciembre 2024.**
- 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 2024.**

- Copia de la tasación, avalúo o valoración financiera de los bienes inmuebles que constituyen el fideicomiso de oferta pública. **Enviado a diciembre 2025.**

Para el presente trimestre, se dispone del informe de valoración correspondiente al período terminado al **31 de diciembre de 2025**. Las demás informaciones anuales se encuentran en proceso de recepción, cuya fecha límite de remisión a la Superintendencia del Mercado de Valores (SIMV) es el **15 de mayo de 2026**.

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

No aplica. Ver punto e).

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.

En este caso los activos subyacentes son los inmuebles de Hábitat Center y sus rentas. Los dividendos dependen de estos flujos por alquiler. La valoración de los inmuebles se detalla en el punto b). Los flujos aparentan estabilidad al estar respaldados por contratos de alquiler sólidos. La Calificación de Riesgo de enero de 2026 ofrece mayor detalle sobre la concentración de ingresos en los principales inquilinos, el nivel de ocupación y el plazo promedio restante de los contratos. No tenemos conocimiento de ninguna situación legal que pueda afectar estos activos, estando todos los certificados de título a nombre del Fideicomiso según tasación recibida.

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.

Historial Prospectos Aprobados SIMV:

- Adición al Prospecto Definitivo — 17 de enero del 2024
- Definitivo — 21 de diciembre 2023
- Simplificado — 17 de enero del 2024

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

- Como contraprestación por sus servicios de administración del patrimonio, el Fiduciario tendrá derecho a recibir los honorarios a ser liquidados mensualmente de conformidad con lo indicado a continuación:

Porcentaje de ocupación	**Monto**
0% - 50%	US$ 9,500.00
51% - 70%	US$ 12,500.00
71% - 100%	US$ 15,000.00

- **Distribución de Beneficios:**
    - En fecha **12 de enero 2026** se realizó la distribución de beneficios a favor de los tenedores de valores del Fideicomiso de fecha corte **31 de diciembre 2025** con factor de pago USD$14.769362 (por valor) de monto total US$561,235.78.

- Como Representantes de la Masa, hemos revisado los estados financieros mensuales del trimestre. 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 Capitulo III, Remisión de información periódica, Articulo 12 sobre otras informaciones a ser remitidas por los representantes de la masa, en su acápite 4.

	Enero	Febrero	Marzo
Patrimonio	41,118,618.98	41,310,050.78	41,496,709.41

- Hechos relevantes publicados por la Superintendencia de Mercado de Valores en el trimestre **enero - marzo 2026:**

Fecha recepción (mes/día/año)	Numero trámite	Descripción hecho relevante
2/11/2026	03-2026-001056	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 DICIEMBRE 2025 POR SALAS PIANTINI ASOCIADOS.
2/4/2026	03-2026-000807	CALIFICACION DE RIESGO, AFO (N) PERSPECTIVAS ESTABLES AL FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HABITAT CENTER 04 - FU SIVFOP-011, A ENERO 2026 POR FELLER RATE
1/12/2026	03-2026-000113	HECHO RELEVANTE. DISTRIBUCION DE BENEFICIOS AL CIERRE DEL TRIMESTRE OCTUBRE - DICIEMBRE DEL 2025 DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HABITAT CENTER 04 FU.

SALAS PIANTINI & ASOCIADOS
Representante de Tenedores

FID DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HÁBITAT CENTER 04 - FU

INFORME SEMESTRAL – ENERO 2026

	24.Jul.2025	28.Ene.2026
Valores de Fideicomiso	Afo (N)	Afo (N)

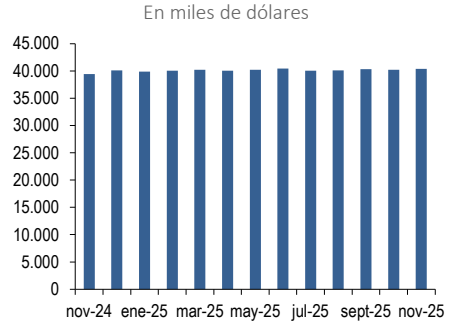
** Detalle de calificaciones en Anexo.*

INDICADORES FINANCIEROS

	Dic-23	Dic-24	Nov-25
Activos administrados (M US$)	43.517	40.878	41.108
Patrimonio (M US$)	20.400	40.093	40.386
Valor Cuota (US$)	1.073,7	1.055,1	1.062,8
Rentabilidad acumulada*	0,4%	1,5%	4,6%
Dividendos por V. Fideicomiso (US$)**	-	33,9	39,7
N° de V. Fideicomiso	19.000	38.000	38.000

Fuente: Información financiera elaborada por Feller Rate Sociedad Clasificadora de Riesgo SRL en base a información provista por la Fiduciaria. EEFF auditados al cierre de diciembre 2023 y 2024, y EEFF interinos al cierre de noviembre 2025.
**Rentabilidad acumulada a la fecha de cierre de los EEFF en relación con el cierre del año anterior.*
***Acumulados en el año.*

EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO



Fuente: Gráfico elaborado por Feller Rate Sociedad Clasificadora de Riesgo SRL en base a información provista por la Fiduciaria.

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 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.

CARACTERÍSTICAS DEL FIDEICOMISO

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.

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 7.759,85 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 noviembre 2025 los tres mayores inquilinos concentran un 36,6% de los ingresos, manteniéndose este indicador relativamente estable durante el período analizado. Adicionalmente, el nivel de vacancia es acotado, alcanzando una ocupación del 98,3%.

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.

Analista: Esteban Peñailillo
esteban.penailillo@feller-rate.com

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

BUENA GENERACIÓN DE FLUJOS

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 2025 el Fideicomiso ha registrado el pago de dividendos a sus aportantes por un total de US$39,7 por valor.

NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

El Fideicomiso puede contraer deuda, siempre y cuando cuente con la autorización de la Asamblea de Tenedores. Sin embargo, esta posibilidad está considerada para mejoras que se deban realizar en los inmuebles que conforman el patrimonio fideicomitido 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.

Durante el período analizado, el Fideicomiso no presenta endeudamiento financiero. Al cierre de noviembre 2025, el Fideicomiso exhibió pasivos por un 1,8% del patrimonio, compuesto principalmente por cuentas por pagar, y otros pasivos.

RENTABILIDAD POSITIVA

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 2025, la rentabilidad acumulada (no anualizada), incluyendo dividendos y revalorizaciones en el valor de los inmuebles según las tasaciones realizadas, fue de 6,6%.

Según la última valorización realizada por Sistemas & Ingeniería, S.R.L. en noviembre de 2025, el valor de las propiedades inmobiliarias ascendía a US$40 millones, reflejando un aumento de 2,8% en relación con lo reportado en diciembre 2024.

VENCIMIENTO

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.

El Prospecto de Emisión establece un período de liquidación, el cual se iniciará en el año 8 a partir de la fecha de emisión de la Emisión Única, con la finalidad de iniciar las gestiones de venta de los inmuebles y generar la liquidación del Fideicomiso dentro del plazo de 10 años establecido como vencimiento de los valores.

OTROS FACTORES

Los últimos años han estado caracterizados por mayores fuentes de incertidumbre y tensiones geopolíticas, lo cual ha significado una mayor volatilidad en los mercados financieros. No obstante, durante el segundo semestre de 2025 el escenario internacional ha exhibido un desempeño más favorable y una mayor resiliencia en relación con proyecciones previas. Adicionalmente, se observan condiciones financieras menos restrictivas, que permitió la reducción de la tasa de referencia de la Reserva Federal (FED) en 75 pbs durante el año.

En el escenario local, la economía dominicana registró un menor dinamismo en relación con periodos previos, acumulando un crecimiento de 2,1% en el período enero-noviembre, producto de una mayor incertidumbre en el entorno global, condiciones

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

comerciales más restrictivas con Estados Unidos e impactos climáticos sobre operaciones productivas y comerciales durante el último trimestre, afectando también a la inflación general como a la inflación subyacente, que se situaron en 4,81% y 4,75% respectivamente. Por su parte, el BCRD disminuyó 50pbs la Tasa de Política Monetaria bajo un contexto de condiciones financieras internacionales menos restrictivas, una inflación situándose dentro del rango meta y una desaceleración de la demanda interna. Por su parte, el tipo de cambio continúa evidenciando una volatilidad por sobre su promedio histórico reciente, observándose una importante depreciación del dólar durante abril producto de la coyuntura internacional, condicionada por una mayor incertidumbre financiera y geopolítica, impactando la rentabilidad de algunos fondos en la industria.

Para los próximos meses, la evolución de las tasas y del tipo de cambio estará marcada por la conducción de la política monetaria tanto a nivel local como global, según la trayectoria de la inflación y de la actividad económica, la evolución de déficits fiscales, rol independiente de la Reserva Federal, eventuales correcciones en los mercados financieros, persistencia de tensiones geopolíticas y comerciales, entre otros factores. Feller Rate continuará monitoreando la evolución de estas variables y cómo afectan a las tasas, los retornos de los activos y sus decisiones de inversión.

FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACIÓN

FORTALEZAS

- Adecuada diversificación por inquilinos.
- Buena capacidad de generación de flujos, permitiendo entregar dividendos trimestralmente.
- Buena calidad de locatarios y acotado nivel de vacancia.
- Fideicomiso gestionado por Fiduciaria Universal, 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.

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

	14-Dic-23	31-Ene-24	29-Jul-24	30-Ene-25	24-Jul-25	28-Ene-26
Cuotas	Afo (N)	Afo (N)	Afo (N)	Afo (N)	Afo (N)	Afo (N)

ESTADOS FINANCIEROS

Cifras en miles de dólares

	Dic-23	Dic-24	Nov-25
Efectivo y Equivalente	2.231	938	347
Inversiones	39.800	39.468	40.056
Otros Activos	1.487	472	704
Total Activos	43.517	40.878	41.108
Pasivos Financieros	-	-	-
Otros Pasivos	23.117	784	722
Total Pasivos	23.117	784	722
Patrimonio	20.400	40.093	40.386
Ingresos	4.029	4.244	4.181
Gastos	2.596	2.229	2.378
Utilidad (pérdida) Neta	1.433	2.016	1.802
Endeudamiento Global*	113,3%	2,0%	1,8%
Endeudamiento Financiero*	0,0%	0,0%	0,0%
Inversiones sobre activos	91,5%	96,6%	97,4%
Utilidad sobre Inversiones**	-	5,1%	4,9%
Utilidad sobre Ingresos	35,6%	47,5%	43,1%

Fuente: Información financiera elaborada por Feller Rate Sociedad Clasificadora de Riesgo SRL en base a información provista por la Fiduciaria. EEFF auditados al cierre de diciembre 2023 y 2024, y EEFF interinos al cierre de noviembre 2025.

**Endeudamiento medido sobre patrimonio.*

***Resultado Integral sobre inversiones promedio entre el cierre actual y el anterior.*

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

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 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:

- 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.

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