

“ADICION AL PROSPECTO DE EMISION UNICA DEL PROGRAMA DE EMISIONES DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES DE RENTA VARIABLE, DENOMINADO “FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HÁBITAT CENTER 04 - FU”.

La sociedad Fiduciaria Universal, S.A., (La “Fiduciaria” o el “Emisor que emite los valores respaldados y con cargo al patrimonio fideicomitado del “FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HÁBITAT CENTER 04 - FU”) es una sociedad comercial que tiene por objeto único y exclusivo la administración de fideicomisos, se encuentra registrada en el Registro Mercantil de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, Inc., con el No. 92634SD, inscrita en el Registro Nacional del Contribuyente (RNC) con el número 1-30-95165-9, en el Registro del Mercado de Valores (el “RMV”) a cargo de la Superintendencia del Mercado de Valores (la “SIMV”) con el número SIVSF-004, su domicilio social se encuentra ubicado en la Avenida Winston Churchill, esquina Andrés Julio Aybar, 9no Piso de la Torre Acrópolis Center Santo Domingo, República Dominicana. Teléfono: 809-544-7899.

El presente Programa de la Emisión Única y la Fiduciaria recibieron calificaciones A fo (N) y AA- sf, respectivamente, por la agencia calificadora de riesgos Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgos, S.R.L. El programa de emisión única posee las siguientes características generales:

| | |
|--|---|
|  <p>Denominación</p> | “FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HÁBITAT CENTER 04 - FU” |
| <p>Tipo de Valores a Emitir</p> | VALORES DE RENTA VARIABLE que le otorgan a los Tenedores derecho a la parte alícuota de pérdidas o utilidades que genere el FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HÁBITAT CENTER 04 - FU. |
| <p>Representación de los Valores</p> | Desmaterializada. Mediante Anotación en Cuenta |
| <p>Monto Total del Programa de Emisiones</p> | Hasta treinta y ocho millones de dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (US\$ 38,000,000.00) |
| <p>Cantidad de los Valores</p> | Treinta y ocho mil (38,000) |
| <p>Número de Emisiones</p> | Única Emisión |
| <p>Nombre del Agente Colocador</p> | Inversiones Popular Puesto de Bolsa, S.A. |
| <p>Nombre del Agente de Custodia de las Inversiones y Pago de los valores</p> | CEVALDOM ,S.A. |
| <p>Nombre del Administrador y custodio de los activos</p> | Fiduciaria Universal, S.A. |
| <p>Nombre de Auditores Externos</p> | KPMG DOMINICANA, S.A. |
| <p>Monto mínimo de inversión</p> | Mil dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (USD\$1,000.00) |
| <p>Nombre del Representante de Tenedores</p> | SALAS PIANTINI & ASOCIADOS, S.R.L |
| <p>Valor nominal de los Valores</p> | Mil dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (US\$1,000.00). |
| <p>Plazo de Vencimiento de los Valores</p> | Diez (10) años a partir de la fecha de emisión de la única emisión. |



El presente Programa de Emisión Única de VALORES DE RENTA VARIABLE fue aprobada por la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante la Resolución R-SIMV-2023-48-FOP de fecha 18 de octubre de 2023 modificada mediante la resolución SIMV-2023-61-FOP de fecha 15 de diciembre del 2023 inscrita en el Registro del Mercado de Valores bajo el registro No. SIVFOP-011 así como la autorización del cambio a la denominación del Fideicomiso por la Dirección General de Impuestos Internos, mediante la Resolución de fecha 23 de noviembre de 2023, permaneciendo con el número 1-31-74813-9.

“La autorización de la Superintendencia del Mercado de Valores y la inscripción en el Registro no implica certificación, ni responsabilidad alguna por parte de dicha Superintendencia, respecto de la solvencia de las personas físicas o jurídicas inscritas en el Registro, ni del precio, negociabilidad o rentabilidad de los valores de oferta pública, ni tampoco garantía sobre las bondades de dichos valores. La información contenida en este prospecto es de responsabilidad exclusiva del fiduciario y de los responsables que han participado en su elaboración”.

El Fiduciario no responderá con sus bienes por las obligaciones contraídas en la ejecución del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HÁBITAT CENTER 04 - FU; estas obligaciones serán satisfechas exclusivamente con cargo al Patrimonio Fideicomitado y hasta donde éste alcance.

La información contenida en este prospecto de emisión, en lo sucesivo el Prospecto, es de responsabilidad exclusiva del Fiduciario, de los Fideicomitentes y del o los responsables que han participado en su elaboración.



Advertencia al Inversionista

Fiduciaria Universal, S. A. se encuentra sujeta al cumplimiento de la Ley No. 249-17, del 19 de diciembre de 2017, del Mercado de Valores de la República Dominicana, que deroga y sustituye la ley No. 19-00, del 8 de mayo de 2000, sus reglamentos y resoluciones dictadas por el Consejo Nacional del Mercado de Valores y la Superintendencia del Mercado de Valores, en lo relativo al ejercicio de sus actividades o servicios. Asimismo, serán de aplicación supletoria en los asuntos no previstos específicamente en las anteriores normas, las disposiciones generales del derecho administrativo, la legislación societaria, comercial, monetaria y financiera, de fideicomiso, el derecho común y los usos mercantiles, conforme aplique a cada caso.

El cumplimiento de las regulaciones y normas descritas en el Prospecto y demás documentación correspondiente a (FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HÁBITAT CENTER 04 - FU) es de la sola responsabilidad de Fiduciaria Universal, S. A. En caso de que en cualquier momento exista contradicción entre el contenido del Prospecto y la normativa vigente, prevalecerán las disposiciones normativas y el marco jurídico aplicable, lo que conllevará modificación automática del presente documento en la medida que corresponda, debiendo Fiduciaria Universal, S. A. realizar los ajustes que correspondan.

El presente documento es una adición al Prospecto de Emisión definitivo del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variables Hábitat Center 04-FU aprobado en fecha veintiuno (21) de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), el cual modifica la sección 7.6 del mismo. Por tanto, se debe tomar conocimiento del prospecto de emisión inscrito en el Registro del Mercado de Valores en los aspectos no modificados por esta adición, así como del prospecto de emisión simplificado correspondiente a la primera ampliación de la emisión única. Todos los documentos antes mencionados se encuentran disponibles en la pagina web de la Superintendencia del Mercado de Valores (www.simv.gob.do) y en la página web de Fiduciaria Universal (www.fiduciariauniversal.com.do).



1. Elaboración de la Adición

La elaboración de la presente adición modifica la sección 7.6 del prospecto de emisión definitivo aprobado en fecha de 21 de diciembre del 2023. La información de esta adición de ser complementada con la contenida en el prospecto correspondiente a esta oferta pública.

2. Razones que justifican la elaboración de la adición del prospecto

Considerando: Que mediante la primera resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores de fecha dieciocho (18) de octubre del dos mil veintitrés (2023) fue aprobada la solicitud de autorización del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variable Hábitat Center 04-FU y su programa de emisión única con un valor de hasta Treinta y Ocho Millones de Dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (US\$38,000,000.00).

Considerando: Que en fecha ocho (08) de noviembre del año dos mil veintitrés (2023) fue inscrito en el Registro del Mercado de Valores el Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variable Hábitat Center 04-FU, con el número SIVFOP-011.

Considerando: Que en fecha quince (15) de diciembre del año dos mil veintitrés (2023) la Superintendencia del Mercado de Valores, a través de la primera resolución de esta misma fecha, autorizó la modificación del nombre del fideicomiso para que sea Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variables Hábitat Center 04-FU y su inscripción en el Registro del Mercado de Valores.

Considerando: Que en fecha veintiuno (21) de diciembre del año dos mil veintitrés (2023) fue aprobado y sellado por la Superintendencia del Mercado de Valores el Prospecto de Emisión definitivo del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variables Hábitat Center 04-FU, el cual se encuentra inscrito en el Registro del Mercado de Valores.

Considerando: Que en fecha veintidós (22) de diciembre del año dos mil veintitrés (2023) fue ejecutada la colocación en firme de la emisión única, en la cual fueron colocados y liquidados un total de diecinueve mil (19,000) valores de renta variable del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variables Hábitat Center 04-FU.

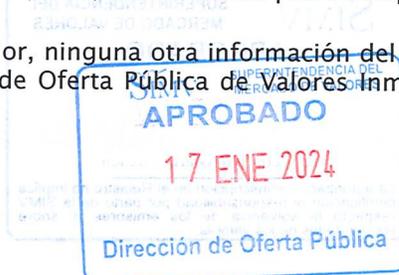
Considerando: Que se hace necesario modificar la sección 7.6 del Prospecto de Emisión Definitivo, a los fines de rectificar los porcentajes a ser distribuidos a los fideicomitentes que figuran en la adenda número once (XI) del contrato de fideicomiso suscrita en fecha dieciséis (16) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), sobre los recursos obtenidos de las colocaciones en firme, a los fines de que sean expresados en los términos de la proporción del valor de los aportes realizados al fideicomiso, de acuerdo a lo dispuesto en la adenda número ocho (VIII) de fecha seis (06) de febrero del año dos mil veintitrés (2023).

Considerando: Que no se ha suscrito adendas posteriores a la antes descrita que haya modificado la composición de los fideicomitentes en el fideicomiso y su participación en el fideicomiso.

Considerando: Que la rectificación de la sección 7.6 del Prospecto de Emisión solo tiene impacto en la distribución de los recursos en manos de los fideicomitentes, no así los tenedores de valores y su valoración.

Considerando: Que la presente adición será conocida en una próxima Asamblea General de Tenedores de Valores, en el transcurso del año dos mil veinticuatro (2024) dentro de los plazos dispuestos por la regulación aplicable.

Por Cuanto: Que en vista de todo lo anterior, ninguna otra información del Prospecto de Emisión definitivo o los valores de renta variable del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variables Hábitat Center 04-FU ha sido modificada.



Por Cuanto: Que el prospecto definitivo se mantiene vigente en todas sus demás partes que no sean objeto de modificación de la presente adición, bajo el entendido que Fiduciaria Universal está obligada a dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en dicho documento.

Por tanto: Se modifica la siguiente sección:

7.6. Regla de distribución de los fondos obtenidos por la colocación

En la medida que se vaya realizando la colocación de los Valores de la única emisión del Fideicomiso de Renta Variable objeto del presente prospecto, el fiduciario procederá a pagar a favor de los fideicomitentes el valor de los aportes realizados al fideicomiso para el desarrollo inmobiliario conforme al porcentaje descrito a continuación:

| Fideicomitente | Porcentaje de participación | Nacionalidad | RNC |
|---|-----------------------------|--------------|--------------|
| Inversiones Kirmar, S.A.S. | 1.47% | Dominicana | 1-01-15674-2 |
| Agencia Bella, S.A.S. | 2.93% | Dominicana | 1-01-00023-6 |
| Tenedora Dominicana, S.A.S. | 2.93% | Dominicana | 1-01-08622-1 |
| Corporación América, S.A. | 2.93% | Dominicana | 1-01-15860-3 |
| Inversiones Roper, S.A.S. | 2.93% | Dominicana | 1-01-15677-5 |
| Leasing de la Hispaniola, S.R.L. | 4.40% | Dominicana | 1-01-83973-2 |
| Transagropecuaria, S.R.L. | 4.40% | Dominicana | 1-02-01950-9 |
| Fideicomiso Irrevocable de Administración, Pagos e Inversión Pisos 5, 7 y 8 | 12.36% | Dominicana | 1-31-36240-2 |
| Fideicomiso Irrevocable de Administración, Pagos e Inversión Pisos 1, 4 y 6 | 15.22% | Dominicana | 1-31-23017-2 |
| Grupo Universal, S.A. | 50.43% | Dominicana | 1-30-84725-8 |

3. Información sobre el prospecto de emisión

La presente adición, como también el prospecto definitivo y prospectos simplificados y sus futuras adiciones y modificaciones, podrán ser consultados en la página web de Fiduciaria Universal (www.fiduciariauniversal.com.do) y de la Superintendencia del Mercado de Valores (www.simv.gob.do).

Los inversionistas podrán dirigir sus dudas referentes a esta oferta pública a Fiduciaria Universal (www.fiduciariauniversal.com.do), la Superintendencia del Mercado de Valores (www.simv.gob.do) y el agente de colocación (www.inversionespopular.com.do).

Este documento es una adición del prospecto de emisión definitivo del programa de emisión única del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variables Hábitat Center 04-FU, inscrito en el Registro del Mercado de Valores con el número SIVFOP-011, para conocimiento y seguimiento del mismo por parte de los inversionistas.

