

3 de febrero 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: Calificación de Riesgo, Afo (N) perspectivas estables al Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variables Hábitat Center 04 - FU SIVFOP-011, a enero 2026 por Feller Rate.

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 Vicepresidenta 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 del Informe semestral de la Calificadora de Riesgo.

Adjunto a la presente misiva remitimos copia de la referida calificación.

Muy Atentamente,

Rebecca Wachsmann Fleischmann
Gestora Fiduciaria
Fiduciaria Universal, S.A.



24.Jul.2025 28.Ene.2026

Valores de Fideicomiso	Año (N)	Año (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

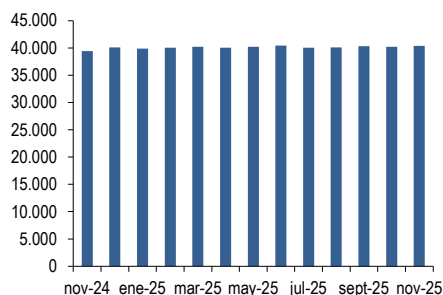
Fuente: Información financiera elaborada por Feller Rate Sociedad Clasificadora de Riesgo SRL en base a información provista por la Fiduciaria. EEFF auditados al cierre de diciembre 2023 y 2024, y EEFF interinos al cierre de noviembre 2025.

*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

En miles de dólares



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, Transagropecuaria, 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 parquesos.

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

— 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 fideicomitado y que no puedan ser cubiertas por las reservas realizadas para tales fines. El Fideicomiso puede alcanzar un endeudamiento de hasta el 45% del valor de los activos inmobiliarios arrojados en el último estado financiero interino. Las garantías que se otorguen para cualquier endeudamiento podrán ser elegidas mediante asamblea de tenedores.

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

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.

	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.

— 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.