

**“PROSPECTO SIMPLIFICADO DE LA PRIMERA AMPLIACION DE LA 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”.**

VALIDO PARA LA PRIMERA AMPLIACION DE LA UNICA EMISIÓN

La sociedad Fiduciaria Universal, S.A., (La “Fiduciaria” o el “Emisor que emite los valores respaldados y con cargo al patrimonio fideicomitido 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:

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



Superintendencia del  
Mercado de Valores RD  
Salida de Documentos  
ANEXO J2  
2024-01-17 04:29  
SL-2024-000334-02



## PREAMBULO

Les presentamos el presente prospecto simplificado correspondiente a la primera ampliación de la emisión única, una herramienta informativa diseñada para ampliar y facilitar la comprensión del prospecto definitivo del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLE HÁBITAT CENTER 04 - FU, autorizado por la Superintendencia del Mercado de Valores (SIMV) el 18 de diciembre de 2023.

### **\*\*El Contexto Integral del Prospecto Definitivo\*\***

El prospecto definitivo, con su aprobación oficial, constituye el pilar fundamental que establece las bases legales y financieras de la única emisión mencionada. Este documento exhaustivo se encuentra enriquecido con anexos e información de interés relevante para los potenciales inversionistas y demás partes interesadas.

### **\*\*Acceso a la Información Autorizada\*\***

Para garantizar la máxima transparencia y accesibilidad, el prospecto definitivo se encuentra disponible en las oficinas de Fiduciaria Universal y publicado en su página web oficial. Asimismo, la Superintendencia del Mercado de Valores ha dispuesto este documento en su plataforma digital, brindando a todos los interesados un acceso directo y verificable a la información necesaria para tomar decisiones informadas.

### **\*\*Propósito del Prospecto Simplificado\*\***

Este prospecto simplificado tiene como objetivo condensar la información del prospecto definitivo, permitiendo a una audiencia diversa obtener una visión rápida y clara de los aspectos esenciales de la emisión y presenta las características de los valores de Fideicomiso a ser emitidos en la primera ampliación de la emisión única. Desde inversores novatos hasta analistas financieros experimentados, este documento busca ser una herramienta accesible y efectiva para todos.

### **\*\*Compromiso con la Transparencia\*\***

A través de esta iniciativa, reafirmamos nuestro compromiso con la transparencia y la divulgación adecuada de información. Instamos a los lectores a explorar este prospecto simplificado en conjunto con el prospecto definitivo, asegurándose así de obtener una comprensión integral y fundamentada de la singular emisión del FIDEICOMISO DE

Fiduciaria Universal notifica mediante el presente preámbulo que ha enviado los siguientes hechos relevantes a la fecha de la elaboración del presente prospecto:

Fecha	Descripción
21/12/2023	Hecho relevante Publicación Aviso de Colocación
21/12/2023	Aviso emisión Única Aprobado por SIMV
22/12/2023	Hecho Relevante sobre terminación de colocación en Firme
26/12/2023	Hecho Relevante Sobre Calificación de Riesgo
02/12/2023	Hecho Relevante sobre actualización Ejercicio de Tasación del Fideicomiso



## I RESUMEN DE LA OFERTA

El presente resumen hace referencia a la información detallada que aparece en otras secciones del Prospecto. Los términos que aparecen en este resumen se utilizan como referencia en otras secciones del Prospecto. Se hace constar que toda decisión de invertir en los VALORES DE RENTA VARIABLE debe estar basada en la consideración por parte del inversor de este Prospecto de Emisión en su conjunto.

<b>Agente Colocador</b>	<b>Inversiones Popular, S.A. - Puesto de Bolsa</b> , registrado en la Superintendencia del Mercado de Valores bajo el SVPB-008 y en la Bolsa de Valores de la República Dominicana como No. PB-09
<b>Agente de Custodia y Pago del Programa de Emisiones</b>	En virtud del Contrato suscrito en fecha diecinueve [19] de diciembre de 2023 entre CEVALDOM, S.A. y la Fiduciaria, CEVALDOM, S.A. queda designado como agente de custodia, pago y administrador del Programa de Emisiones, para que realice los servicios de custodia, compensación y liquidación de los valores, así como del pago de las utilidades y los pagos de los VALORES DE RENTA VARIABLE al momento de la liquidación del Programa de Emisiones. <b><i>“El agente de pago no responde por los atrasos o incumplimientos que pueda tener el Emisor”</i></b>
<b>Denominación del Fideicomiso</b>	“FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HÁBITAT CENTER 04 - FU”.
<b>Derechos que los Valores de Fideicomiso otorgan a los Tenedores.</b>	Los Valores de Fideicomiso o VALORES DE RENTA VARIABLE otorgan a los tenedores derecho a una parte alícuota de las utilidades o pérdidas que genere el Patrimonio Fideicomitado.
<b>Fideicomitentes</b>	<p>Grupo Universal, S.A. Corporación América, S.A. Leasing de la Hispaniola, SRL Agencia Bella, S.A.S Transagricola, S.R.L. Tenedora Dominicana, S.A. Inversiones Kirmar, S.A.S. Inversiones Roper, S.A.S.</p> <p>Fideicomiso irrevocable de administración, pagos e inversión Piso 1, 4 y 6 Fideicomiso irrevocable de administración, pagos e inversión Piso 5, 7 y 8 representados por Rebecca Wachsmann Fleischmann, Gestor Fiduciario de Fiduciaria Universal, S.A.</p> <p>Para más información de los Fideicomitentes consultar el artículo VII del presente prospecto.</p>
<b>Fideicomisarios</b>	Los TENEDORES DE VALORES.
<b>Fiduciario</b>	Fiduciaria Universal, S.A.
<b>Descripción general del programa de emisiones.</b>	El Programa de Emisiones se colocará mediante única emisión durante sus tres (3) años de vigencia.
<b>Modalidad de la Colocación.</b>	La colocación de 38,000 (treinta y ocho mil valores de renta variable) será mediante el formato de Colocación en Firme al precio de colocación primaria correspondiente.
<b>Razones para emitir los VALORES DE RENTA VARIABLE objeto del presente prospecto.</b>	Constituir una fuente de recursos que permita el pago a los Fideicomitentes que invirtieron en el desarrollo inmobiliario del proyecto.
<b>Características de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso.</b>	Los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso tendrán las siguientes características: Estar localizados dentro del territorio de la República




Dominicana. Deberán ser inmuebles destinados a la operación comercial, al arrendamiento, el uso y disfrute oneroso y/o la percepción de frutos por usufructo o cualquier acto jurídico análogo a los anteriores, mediante el cual el Fideicomiso perciba ingresos por esos conceptos.

Los Fideicomitentes desarrollaron en el Fideicomiso Irrevocable de Desarrollo Inmobiliario Parque Hábitat Centro de Usos Múltiples (PHCUM) cuyo nombre cambio a "FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HÁBITAT CENTER 04 - FU" en a adenda XI firmada el 16 de noviembre del año 2023 donde están descritos los activos que conforman los Activos Inmobiliarios que sustentan la única emisión objeto del presente prospecto.


- Unidad funcional 101 conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-01-01-001, ubicado en el nivel 01 del bloque 01, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 449.85 metros cuadrados; el inmueble se identifica con la Designación Catastral 400411097180:101.
- Unidad funcional 202-B conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP01-02-003, ubicado en el nivel 2 del bloque 1, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 209.44 metros cuadrados; el inmueble se identifica con la Designación Catastral 400411097180:202-B.
- Unidad funcional 202-C conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-01-02-004, ubicado en el nivel 2 del bloque 1, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 128.94 metros cuadrados; el inmueble se identifica con la Designación Catastral 400411097180:202-C.
- Unidad funcional 202-D conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-01-02-005, ubicado en el nivel 2 del bloque 1, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 114.32 metros cuadrados; el inmueble se identifica con la Designación Catastral 400411097180:202-D.
- Unidad funcional 202-E conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-01-02-006, ubicado en el nivel 2 del bloque 1, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 99.70 metros cuadrados; el inmueble se identifica con la Designación Catastral 400411097180:202-E.
- Unidad funcional 202-F conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-01-02-007, ubicado en el nivel 2 del bloque 1, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 256.04 metros cuadrados; el inmueble se identifica con la Designación Catastral 400411097180:202-F.
- Unidad funcional 1001 conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-01-10-001, ubicado en el nivel 10 del bloque 1, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 714.60 metros cuadrados; el inmueble se identifica con la Designación Catastral 400411097180:1001.
- Unidad funcional 1101 conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-01-11-001, ubicado en el nivel 11 del bloque 1, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 714.60 metros cuadrados; el inmueble se identifica con la Designación Catastral 400411097180:1101.
- Unidad funcional 1201 conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-01-12-001, ubicado en el nivel 12 del bloque 1, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 508.00



	<p>metros cuadrados SECTOR EXCLUSIVO identificado como SE-01-12-001, ubicado en el nivel 12 del bloque 1, destinado a TERRAZA, con una superficie de 169.55 metros cuadrados; el inmueble se identifica con la Designación Catastral 400411097180:1201.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Unidad funcional 201 conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-01-02-001, ubicado en el nivel 2 del bloque 01, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 677.25 metros cuadrados; el inmueble se identifica con la Designación Catastral 400411097180:201.</li> <li>• Unidad funcional 401 conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-01-04-001, ubicado en el nivel 4 del bloque 1, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 713.75 metros cuadrados; el inmueble se identifica con la Designación Catastral 400411097180:401.</li> <li>• Unidad funcional 501 conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-01-05-001, ubicado en el nivel 5 del bloque 1, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 713.75 metros cuadrados; el inmueble se identifica con la Designación Catastral 400411097180:501.</li> <li>• Unidad funcional 601 conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-01-06-001, ubicado en el nivel 6 del bloque 1, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 714.60 metros cuadrados; el inmueble se identifica con la Designación Catastral 400411097180:601.</li> <li>• Unidad funcional 701 conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-01-07-001, ubicado en el nivel 7 del bloque 1, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 714.60 metros cuadrados; el inmueble se identifica con la Designación Catastral 400411097180:701.</li> <li>• Unidad funcional 801 conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-01-08-001, ubicado en el nivel 8 del bloque 1, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 714.60 metros cuadrados; el inmueble se identifica con la Designación Catastral 400411097180:801.</li> <li>• Unidad funcional 901 conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-01-09-001, ubicado en el nivel 9 del bloque 1, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 714.60 metros cuadrados; el inmueble se identifica con la Designación Catastral 400411097180:901.</li> <li>• Unidad funcional S-101 conformada por un SECTOR COMÚN DE USO EXCLUSIVO, con una superficie de 5,231.70 metros cuadrados; el inmueble se identifica con la Designación Catastral 400411097180:S-101.</li> </ul>
<p><b>Liquidación anticipada del Fideicomiso.</b></p>	<p>Se ha establecido un Período de Liquidación anticipada del Fideicomiso el cual entrará en efecto al inicio del año ocho (08) contado a partir de la fecha de emisión del programa de emisión única. A partir de esta fecha, se iniciarán las gestiones de ventas de los inmuebles a los fines de generar la liquidación del Fideicomiso a los diez (10) años establecidos como vencimiento de los valores.</p> <p>Para obtener más información detallada, consultar el Artículo XVIII del presente prospecto, ya que contiene información adicional sobre el tema en cuestión.</p>

<p><b>Plazo de Vencimiento del Fideicomiso</b></p>	<p>Diez (10) años a partir de la fecha de emisión del programa de emisión única.</p>
<p><b>Periodicidad de Pago</b></p>	<p>Trimestral, a partir de haberse colocado la totalidad de los valores de conformidad con los Avisos de Colocación y Prospecto correspondiente a cada monto a colocar del Programa de Emisiones siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto. La fecha de pago de las utilidades será el día diez (10) laborable del mes inmediato posterior al trimestre correspondiente en que se hayan generados los beneficios y/o las utilidades (octubre a diciembre, enero a marzo, abril a junio, julio a septiembre), es decir a los 10 días laborables posteriores de enero, abril, de julio, octubre, de ser un día no laborable el día de pago de las distribuciones, el mismo será realizado al día hábil siguiente.</p>
<p><b>Riesgos necesarios asociados al Fideicomiso y a los VALORES DE RENTA VARIABLE</b></p>	<p>Los principales riesgos asociados al Fideicomiso y a los Valores de Fideicomiso, se describen en el apartado XII el presente y se resumen conforme lo siguiente:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Riesgo de interés: El aumento de las tasas de préstamos puede afectar la competitividad de los préstamos y disminuir el rendimiento de los recursos líquidos.</li> <li>b. Riesgo de la oferta: No hay garantía de un mercado secundario para los valores del fideicomiso, lo que puede dificultar su enajenación.</li> <li>c. Riesgo de duración de los contratos de arrendamiento: La falta de continuidad en los contratos de arrendamiento puede afectar los recursos para el pago de los valores del fideicomiso.</li> <li>d. Riesgo de fallas de las plataformas tecnológicas: Los fallos en los sistemas tecnológicos pueden afectar la realización y registro adecuado de transacciones.</li> <li>e. Riesgo legal de efectividad en la aplicación de las leyes: El incumplimiento de las leyes y regulaciones aplicables puede afectar el funcionamiento del fideicomiso.</li> <li>f. Riesgos de los activos limitados del fideicomiso: Los recursos para el pago de los valores del fideicomiso dependen exclusivamente de los activos inmobiliarios.</li> <li>g. Riesgos operativos relacionados con la gestión del fideicomiso: Los procesos inadecuados o fallidos pueden generar pérdidas para el fideicomiso.</li> <li>h. Riesgos del orden público: El incumplimiento de las obligaciones legales puede resultar en multas o sanciones para el fideicomiso.</li> <li>i. Riesgo de tipo de cambio: Las fluctuaciones negativas en la tasa de cambio pueden afectar el desempeño de los valores del fideicomiso.</li> <li>j. Riesgos de disminución o detrimento del patrimonio del fideicomiso: La falta de mantenimiento adecuado puede afectar el patrimonio del fideicomiso.</li> <li>k. Riesgos del sector inmobiliario: Las variaciones en los ciclos económicos pueden afectar el valor de los inmuebles del fideicomiso.</li> <li>l. Riesgos por desastres naturales: Los desastres naturales pueden causar pérdidas significativas en los inmuebles y afectar los ingresos del fideicomiso durante la reparación o reconstrucción.</li> <li>m. Riesgos de morosidad: La acumulación de impagos o tardanzas en los alquileres puede generar pérdidas para el fideicomiso.</li> <li>n. Riesgo por desocupación de los inmuebles: La desocupación inesperada de los inquilinos puede afectar los ingresos del fideicomiso.</li> </ol>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>o. Riesgos de concentración de inquilinos: La desocupación de un inquilino puede implicar la desocupación de múltiples locales.</li> <li>p. Riesgo de concentración de locales en un mismo edificio: La fuente de ingresos del fideicomiso proviene en su totalidad de un edificio específico.</li> <li>q. Riesgo de liquidez inmediata de los tenedores de valores: Los tenedores pueden enfrentar falta de liquidez al comercializar los valores en el mercado secundario.</li> <li>r. Riesgo de concentración de inquilino por grupo económico: Un porcentaje significativo de los ingresos del fideicomiso proviene de inquilinos del mismo grupo económico.</li> <li>s. Riesgo país: Los cambios en la situación económica y política del país pueden afectar el mercado inmobiliario.</li> <li>t. Riesgo efectos pandemia: Otra pandemia podría afectar los pagos de alquileres y cuotas de mantenimiento, perjudicando a negocios dependientes de la presencia física de clientes.</li> <li>u. Riesgo de administración de activos: Una mala gestión de los activos puede deteriorar el servicio a los inquilinos y afectar su ocupación.</li> </ul>
<p><b>Valores a ser emitidos</b></p>	<p>VALORES DE RENTA VARIABLE.</p>
<p><b>Destinatarios del Programa de las Emisiones en Firme.</b></p>	<p>Los destinatarios en el mercado primario será el Puesto de Bolsa contratado y en el Mercado secundario el público en general, en los términos del presente Prospecto.</p>
<p><b>Calificación del Programa de Emisiones.</b></p>	<p>“A fo (N)” 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. Realizada por Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, S.R.L.</p>
<p><b>Calificación del Fiduciario.</b></p>	<p>Calificación AA-sf. Realizada por Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, S.R.L.  Sociedades fiduciarias con un buen nivel de estructuras y políticas para la administración de fideicomisos.</p>
<p><b>Fecha de Emisión</b></p>	<p>22 de diciembre del 2023</p>
<p><b>Fecha de Suscripción</b></p>	<p>T+0</p>
<p><b>Periodo de Vigencia del Programa de Emisiones</b></p>	<p>Hasta tres (3) años máximo a partir del 8 de noviembre del año 2023.</p>
<p><b>Vencimiento de los Valores de Renta Variable</b></p>	<p>Diez (10) años, los cuales se computarán a partir de la fecha de emisión del programa de emisión única.</p>
<p><b>Representación del Programa de emisión Única</b></p>	<p>Los VALORES DE RENTA VARIABLE están representados medio de anotaciones en cuenta por instrumentos notariados mismos que consisten en los Actos Auténticos, los cuales serán depositados en la SIMV para fines de su inscripción en el registro, en la BVRD y en CEVALDOM.</p>
<p><b>Valor Nominal de los VALORES DE OFERTA PÚBLICA INMOBILIARIA DE RENTA VARIABLE HABITAT CENTER 04 - FU</b></p>	<p>Mil dólares de los Estados Unidos de América 00/100 (USD 1,000.00)</p>
<p><b>Monto Mínimo de Inversión</b></p>	<p>Mil dólares de los Estados Unidos de América 00/100 (USD\$1,000.00)</p>



<b>Fecha de Inicio de Recepción de Ofertas</b>	Se notificará mediante el aviso de colocación primaria la fecha de adquisición de la colocación primaria en firme de los valores de renta variable y la fecha de inicio del mercado secundario.
<b>Fecha de colocación en firme de la Primera ampliación</b>	18 de enero de 2024
<b>Fecha de Aprobación e Inscripción en el Registro del Mercado de Valores.</b>	El presente programa de emisión única del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HÁBITAT CENTER 04 - FU, fue aprobado por la Superintendencia del Mercado de Valores mediante la Primera Resolución de fecha Dieciocho (18) de octubre de Dos mil veintitrés (2023) e inscrito en el Registro del Mercado de Valores bajo el registro No. (SIVFOP-011)
<b>Representante de Tenedores de Valores de Fideicomiso</b>	SALAS PIANTINI & ASOCIADOS, S.R.L ha sido designado mediante el Contrato del Programa de Emisiones suscrito en fecha dieciocho (18) de diciembre de 2023 para ser el Representante de la Masa de Tenedores de la Emisión única que componen el presente Programa de Emisiones.
<b>Precio de Colocación Primaria en Firme de la primera ampliación</b>	Precio de Colocación primaria en firme pactado para los valores de fideicomiso disponible a colocarse el 18 de enero de 2024 es USD1,000.00

**Diagrama/Cuadro esquemático explicativo del fideicomiso**



II TABLA DE CONTENIDO

“PROSPECTO SIMPLIFICADO DE LA PRIMERA AMPLIACION DE LA 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”.	1
I RESUMEN DE LA OFERTA	4
II TABLA DE CONTENIDO	10
III GLOSARIO DEL CONTENIDO	12
IV RESPONSABLES DE LA ESTRUCTURACIÓN DEL FIDEICOMISO, DE LA ELABORACIÓN DEL PROSPECTO Y ORGANISMOS SUPERVISORES.	17
5.1 <i>Responsables de la Elaboración y Contenido del Prospecto.</i>	17
5.2 Organismos Supervisores	18
VI PROGRAMA DE EMISIONES DE VALORES DE RENTA VARIABLE DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HABITAT CENTER 04 – FU	20
6.1 <i>Aclaración sobre el contenido del prospecto</i>	20
6.2. <i>Características, condiciones y reglas del programa de emisiones.</i>	21
6.2.1. Objeto del Fideicomiso de Oferta Pública.	21
6.2.2. Características específicas del Programa de Emisiones.	21
6.2.3. Monto total a emitir.	22
6.2.4. Vencimientos de los Valores	22
6.2.5. Valor nominal	22
6.2.6. Cantidad de valores	22
6.2.7. Fecha de suscripción en Firme	22
6.2.8. Fecha de Inicio del Mercado Secundario	22
6.2.9. Forma de emisión de títulos	22
6.2.10. Modo de transferencia de los valores	22
6.2.11. Rendimiento de los valores	23
6.2.12. Pólizas de seguro	23
6.2.13. Calificación de Riesgo del Fideicomiso a Diciembre 2023	23
6.2.14. Aspectos inherentes de no cumplirse con los objetivos de colocación	24
6.2.15. Plan del Programa de la Única Emisión	25
6.3 <i>Metodología de Valoración de los Valores de Fideicomiso a emitirse.</i>	25
6.4 <i>Objetivos económicos y financieros perseguidos a través de la emisión.</i>	25
6.4.1. Uso de los fondos	25
6.5 <i>Aspectos sobre la emisión desmaterializada</i>	25
6.6 <i>Identificación del mercado al que se dirige la oferta</i>	26
6.7 <i>Negociación del valor.</i>	26
6.7.1. Mercado primario	26
6.7.2. Mercado secundario	27
6.7.3. Circulación de los valores	27
6.7.4. Precio de Suscripción	28
6.8 <i>Requisitos y Condiciones.</i>	28
6.9 <i>Tipo de colocación.</i>	28
6.10 <i>Colocación a través de intermediarios.</i>	28
6.11 <i>Criterios y procedimientos adoptados.</i>	28
6.12 <i>Técnicas de prorrateo.</i>	28
6.13 <i>Fecha o Período de suscripción.</i>	28
6.14 <i>Formas y fechas de hacer efectivo el desembolso</i>	29
VII DESCRIPCIÓN DE LOS ACTIVOS INMOBILIARIOS	29
7.1. <i>Locales Comerciales incluidos en Fideicomiso</i>	29
7.2. <i>Listado de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso</i>	34



7.3.	<i>Procedimiento de valoración de los activos del fideicomiso</i> .....	34
7.4.	<i>Regla de distribución de los fondos obtenidos por la colocación</i> .....	35
VIII	RIESGOS DE LA EMISIÓN .....	36
8.1.	<i>Factores de Riesgo más significativos</i> .....	36
IX	ESTRUCTURA Y RÉGIMEN LEGAL DE LA EMISIÓN .....	40
9.1.	<i>Creación del Fideicomiso</i> .....	40
9.2.	<i>Documentos y autorizaciones para la constitución del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HABITAT CENTER 04 -FU y su programa de emisiones</i> .....	41
9.3.	<i>Plazo de duración:</i> .....	42
9.4.	<i>Destino específico de los activos del fideicomiso</i> .....	42
9.5.	<i>Derechos económicos derivados del Fideicomiso y su Distribución.</i> .....	42
9.6.	<i>Política de endeudamiento del fideicomiso.</i> .....	44
9.7.	<i>Fuente de pago de las obligaciones con cargo al Patrimonio del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HABITAT CENTER 04 - FU.</i> .....	44
X.	Representante de Tenedores de VALORES DE RENTA VARIABLE.....	44
10.1.	<i>Designación, remoción y sustitución del Representante de Tenedores</i> .....	44
10.2.	<i>Obligaciones del Representante de Tenedores.</i> .....	45
10.3.	<i>Sustitución Representante de Tenedores.</i> .....	49
10.4.	<i>Independencia</i> .....	49
10.5.	<i>Fiscalización</i> .....	49
10.6.	<i>Información adicional</i> .....	50
10.7.	<i>Calificadora de riesgos</i> .....	53
XI.	INFORMACIÓN DEL FIDUCIARIO Y ADMINISTRADOR DE LOS ACTIVOS .....	54
11.1.	<i>Identificación General</i> .....	54
11.2.	<i>Fecha de Constitución y Plazo de Duración</i> .....	54
11.3.	<i>Estructura Organizativa y Funcional</i> .....	54
11.4.	<i>Recursos Humanos e Infraestructura Técnica y Administrativa</i> .....	56
11.5.	<i>Principales Funcionarios y Apoderados Legales</i> .....	56
11.6.	<i>Principales Ejecutivos</i> .....	57
11.7.	<i>Grupo Económico</i> .....	59
11.8.	<i>Accionistas del Fiduciario con participación influyente.</i> .....	59
11.9.	<i>Personas Vinculadas al Fiduciario</i> .....	59
11.10.	<i>Experiencia de la Fiduciaria</i> .....	63
XII	CALIFICACIÓN DE RIESGO.....	63
12.1.	<i>Nombre de la entidad calificadora</i> .....	63
12.2.	<i>Calificación de riesgo asignada de la sociedad fiduciaria.</i> .....	63
12.3.	<i>Calificación de Riesgo</i> .....	63
12.4.	<i>Fecha de la Calificación de Riesgo</i> .....	64
12.5.	<i>Resumen del Informe de los calificadores</i> .....	64
12.5.	<i>Honorarios del Fiduciario</i> .....	65
12.5.	<i>Política de Inversión</i> .....	65
12.3.	<i>Autorización del Presente Programa de Emisiones</i> .....	65
XIII	VIGENCIA, TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA .....	66
13.1.	<i>Término de vigencia del fideicomiso de oferta pública</i> .....	66
13.1.	<i>Terminación y liquidación del fideicomiso de oferta pública</i> .....	66
XIV	INFORMACION FINANCIERA FIDEICOMISO.....	68
14.1.	Información financiera del Fideicomiso de Oferta Pública de Renta Variables Hábitat Center 04 - fu.....	68
14.2.	Análisis Financiero Estados Financieros.....	70
ANEXO I	Estados financieros interinos al 31 de diciembre 2023.....	73
ANEXO II	Tasación Inmuebles mes de diciembre 2023.....	73



### III GLOSARIO DEL CONTENIDO

Acto Constitutivo	Es el acto autentico instrumentado ante notario público, suscrito por los Fideicomitentes y el Fiduciario mediante el cual queda constituido el Fideicomiso y se establecen las reglas de su operación.
Administrador de los Activos	Corresponde a una sociedad comercial que tiene la calidad de persona jurídica para ejercer los derechos y cumplir con las obligaciones que deriven en caso de ser la fiduciaria del acto constitutivo y de un tercero contratado para tales fines del contrato de administración y así como la custodia de los Activos Inmobiliarios que se convenga conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores.
Agente Colocador	Es el agente de valores o puesto de bolsa que actúa entre el emisor y el inversionista con el objeto de realizar la suscripción de una emisión de valores en el mercado primario
Agente de Custodia y Pago	Se refiere al CEVALDOM, S.A., quien será designado por Fiduciaria Universal para actuar como agente custodio y de pago de los VALORES DE RENTA VARIABLE, y/o cualquier otra persona jurídica autorizada para actuar en tal carácter según la Ley Aplicable, que fuese designada y contratada por el Fiduciario para actuar como agente de pago y custodia en sustitución de CEVALDOM.
Anotación en cuenta	Significa poner valores bajo la custodia o guarda de un depósito centralizado de valores, constituido por ley en el registrador a cargo de crear y llevar el libro contable, que conforma el registro de propiedad de los valores entregados en depósito al Depósito Centralizado de Valores. El sistema de anotación en cuenta es el conjunto de las disposiciones legales y de regulación, y demás normas e instructivos que instituyen las anotaciones en cuenta como representación desmaterializada de los valores.
Asamblea de Tenedores de Valores	Significa la reunión de los Tenedores de VALORES DE RENTA VARIABLE de acuerdo a lo previsto en el Reglamento del Mercado de Valores, Norma del Representante de la Masa de Tenedores y demás Leyes Aplicables en virtud de la Oferta Pública y del Contrato de Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso que según se define más adelante
Bolsa y Mercado de Valores de la Republica Dominicana, S.A.	Se refiere a la Bolsa y Mercado de Valores de la República Dominicana, S.A., la cual se encarga de prestar el servicio de registro de valores con el objeto de facilitar su negociación a través de los mecanismos centralizados de negociación, debidamente autorizada por el consejo Nacional del Mercado de Valores según su Resolución de fecha diez (17) de diciembre del año dos mil dos (2002).
Calificación de Riesgo Grado de inversión	Es una de las siguientes categorías de calificación de riesgo: (i) capacidad de pago muy fuerte: Moody's Aaa y AAA para S&P y Fitch, (ii) capacidad de pago fuerte: Moody's Aa y AA de S&P y Fitch, (iii) capacidad de pago buena: A para todas las agencias, y (iv) capacidad de pago adecuada: Baa para Moody's y BBB para S&P y Fitch.
Calificación de sociedades o valores	Se denomina calificación a la opinión profesional, especializada e independiente acerca de la capacidad relativa de una entidad para cumplir sus compromisos financieros, contractuales o legales, sobre el impacto de los riesgos que esta asumiendo el calificado o sobre la habilidad para administrar inversiones o portafolios de

	terceros, según sea el caso. Dicha opinión es realizada de acuerdo con los criterios y metodologías previamente presentadas a la Superintendencia del Mercado de Valores.
CAPEX	Son inversiones de capital que crean beneficios, las mismas son ejecutadas cuando un negocio invierte en remodelaciones de un activo fijo para añadir valor o aumentar su vida útil extendiéndose más allá del año imponible. Los CAPEX son utilizados por una compañía para mejorar los activos fijos tales como equipamientos, propiedades o edificios
Cierre Operativo	Corresponde al resultado que será dado por el ejercicio de dividir la sumatoria de todos los activos del fideicomiso menos los pasivos del fideicomiso entre el número de Valores emitidos y suscritos en la Oferta Pública. Este ejercicio se llevará a cabo diariamente
Colocación En Firme	Es el proceso de colocación primaria, que se rige por las reglas de la compraventa, mediante el cual el agente de colocación suscribe o adquiere la totalidad de una emisión de valores de oferta pública
Contrato de Programa de Emisión	Significa el Contrato de fecha dieciocho [18] de diciembre de 2023 suscrito entre el Fiduciario y el Representante de los Tenedores de Valores de Fideicomiso, relativo al Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso y a la representación de los Tenedores de Valores. Dicho contrato formará parte integral del acto constitutivo del fideicomiso de oferta pública.
Días Calendario	Son todos los días del año, es decir desde el lunes a domingo (tomando en cuenta los días feriados y fines de semana).
Días Hábiles	Días laborables en la República Dominicana, no incluyen días feriados ni fines de semana.
Derechos Fiduciarios o Derechos Fideicomisarios	Constituye el conjunto de derechos intangibles que adquiere un beneficiario o fideicomisario que representa el valor del patrimonio fideicomitado y otorga el derecho a que el fiduciario les transfiera los activos o el resultado de su administración, de conformidad con lo establecido en el acto constitutivo del fideicomiso.
Emisor de los Valores de Fideicomiso	Los valores de fideicomiso son emitidos por el fideicomiso de oferta pública de valores por medio de su fiduciario. El fiduciario realizará la emisión con cargo al patrimonio del fideicomiso.
FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HÁBITAT CENTER 04 - FU	Fideicomiso Irrevocable de Desarrollo Inmobiliaria Parque Hábitat Centro de Uso Múltiples (PHCUM) emite valores cuya denominación cambio mediante la Adenda XI al Acto Constitutivo de Fideicomiso de fecha 19 de noviembre del 2023 cuyos fideicomitentes son Grupo Universal, S.A., Corporacion America, S.A. Leasing de la Hispaniola, S.R.L., Agencia Bella, S.A.S., Transagricola, SRL, , Tenedora Dominicana S.A., Inversiones Kirmar, SAS, Inversiones Roper, SAS, Fideicomiso irrevocable de administración, pagos e inversión Piso 1,4 y 6 y Fideicomiso irrevocable de administración, pagos e inversión Piso 5,7 y 8, como Fideicomitentes, Fiduciaria Universal, como Fiduciario y los Tenedores de Valores de Fideicomiso como Fideicomisarios y beneficiarios, debidamente representados por el Representante de Tenedores de Valores.
Fecha de emisión	Es la fecha en la cual los valores empiezan a generar obligaciones y derechos de contenido económicos, la cual coincide con la fecha de inicio del período de colocación, de acuerdo con lo establecido



	en el Prospecto o en el Prospecto de Emisión Simplificado correspondiente a cada ampliación.
Fecha de transacción	La fecha en la cual la orden de transacción o de oferta recibida por el intermediario de valores se ejecuta en el Mecanismo Centralizado de negociación de la Bolsa de Valores.
Fideicomitentes	Persona física o jurídica, que transfiere derechos de propiedad u otros derechos reales o personales a un fiduciario para constituir el fideicomiso y quién establece el fin para el cual se emplearán los recursos captados por medio de la emisión de los valores de fideicomiso en este caso son: Grupo Universal S.A., Corporación América, S.A., Leasing de la Hispaniola, SRL, Agencia Bella, S.A.S, Transagropecuaria, SRL, , Tenedora Dominicana S.A, Inversiones Kirmar, S.A.S., Inversiones Roper, SAS, Fideicomiso irrevocable de administración, pagos e inversión Piso 1,4 y 6 y Fideicomiso irrevocable de administración, pagos e inversión Piso 5,7 y 8.
Fiduciario	Persona jurídica calificada legalmente para fungir como fiduciario y autorizada por la Superintendencia para administrar fideicomisos de oferta pública, previo cumplimiento con las obligaciones de emisor de oferta pública, conforme a la normativa vigente aplicable en la materia. En este caso es Fiduciaria Universal en su carácter de Fiduciario del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HÁBITAT CENTER 04 – FU.
Gestor Fiduciario	Corresponde a la persona física prevista en el acto constitutivo como representante legal y encargada por parte del fiduciario para la conducción del o de los fideicomisos de oferta pública, asumiendo la responsabilidad por los actos, contratos y operaciones realizadas por el fiduciario, que se relacionan con los referidos fideicomisos.
Hecho Relevante	Es el hecho o evento respecto de un participante del mercado y de su grupo financiero, que pudiera afectar positiva o negativamente su posición jurídica, económica o financiera, o el precio de los valores en el mercado
Mecanismo centralizado de negociación	Son bolsas de valores y los sistemas electrónicos de negociación directa, los cuales permiten la negociación multilateral de las partes y son administrados por una sociedad Administradora de mecanismos centralizados de negociación
Mecanismos centralizados de negociación	Son sistemas multilaterales y transaccionales, que mediante un conjunto determinado de reglas de admisión, cotización, actuación, transparencia y convergencia de participantes, reúnan o interconecten simultáneamente a varios compradores y vendedores, con el objeto de negociar valores de oferta pública y divulgar información al mercado sobre dichas operaciones de acuerdo a la Ley 249 - 17.
Mercado Primario de Valores	Es aquel en el que las emisiones de valores de oferta pública son colocadas por primera vez en el mercado de valores para financiar las actividades de los emisores.
Mercado Secundario de Valores	Es el que comprende todas las transacciones, operaciones y negociaciones de valores de oferta pública, emitidos y colocados previamente.



Monto de suscripción	Se entiende como la cantidad de dinero inmediatamente disponible que debe entregar el inversionista al Agente Colocador o al intermediario de valores que lo represente, en la Fecha Valor por concepto de pago de la operación.
Norma de Fideicomisos de Oferta Pública	Norma R-CNV-2013-26-MV que regula las sociedades fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores, de fecha cuatro (4) de octubre del dos mil trece (2013), su modificación CNMV-2018-07-MV y R-CNMV- 2023 -18-MV.
Patrimonio Fideicomitado	Es el patrimonio autónomo conformado por los bienes y/o derechos de naturaleza mobiliaria o inmobiliaria, corporal o incorporal, que el fideicomitente ha transmitido al fiduciario para la constitución de un fideicomiso, así como sus frutos y accesorios. Los bienes y/o derechos transmitidos por el fideicomitente, los frutos que éstos generen y los bienes incorporados durante la vigencia del fideicomiso, constituyen los activos del fideicomiso. Cuando se emitan valores de oferta pública con cargo al patrimonio del fideicomiso, éste tendrá, desde el momento de su constitución, carácter irrevocable.
Período de vigencia del programa de emisiones	El período de vigencia del programa que comenzará en la fecha de inicio del programa, definida como la fecha de inscripción del programa de Emisiones en el Registro, y culminará de acuerdo al literal a) del Artículo 63 de la Norma de Fideicomisos de Oferta Pública, en un plazo que no podrá exceder los tres (3) años.
Periodo de Colocación	El período de colocación es aquel entendido como el lapso de tiempo durante el cual se realiza la colocación primaria. Este no podrá exceder los quince (15) días hábiles ni puede ser inferior a cinco (5) días hábiles.
Programa de emisiones	Plan de colocar en el mercado primario una o múltiples emisiones de valores de un mismo emisor, dentro de un período de tiempo y hasta un monto o rango orientativo determinado.
Prospecto de Emisión	Son valores que otorgan a sus titulares, derechos o partes alícuotas de participación sobre el patrimonio del emisor a prorrata de la inversión, siendo el rendimiento variable en forma de ganancias de capital o distribuciones periódicas de dividendos, según la política de dividendos establecida.
Representante de Tenedores de Valores de procesos de titularización	Significa la persona que actúa en representación de los tenedores de valores emitidos dentro de una oferta pública de valores de fideicomiso. Es además, mandatario designado en el contrato de emisión o por la asamblea general de tenedores, o en su defecto, por decisión judicial, que deberá ser de nacionalidad dominicana o extranjera, con domicilio en el territorio nacional, pudiendo ser sociedades y/o asociaciones que tengan su domicilio en la República Dominicana. Tendrá facultad de realizar, en nombre de los tenedores, todos los actos de gestión para la defensa de los intereses comunes de los tenedores.
Sociedades Calificadoras de Riesgo	Son personas Jurídicas que se dedican a realizar calificaciones de riesgos de sociedades y valores.
Superintendencia del Mercado de Valores o SIMV	Significa la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana.

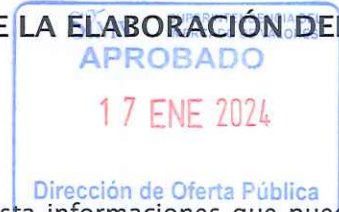


Tenedores de Valores	Son las personas físicas o jurídicas que ostenten la calidad de Tenedores de Valores de Fideicomiso, representados por el Representante de la masa los Tenedores, quienes tendrán derecho a una parte alícuota de las utilidades que genere el Patrimonio Fideicomitado que se representa mediante VALORES DE RENTA VARIABLE, los cuales no otorgan un rendimiento fijo, sino que otorgan un beneficio por el resultado de las utilidades que en su caso genere el FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HÁBITAT CENTER 04 - FU en los términos establecidos del Acto Constitutivo y en el presente Prospecto de Emisión única.
Tenedores de Valores de Fideicomiso	Significa los inversionistas titulares de los VALORES DE RENTA VARIABLE quienes serán los Fideicomisarios y beneficiarios.
Valor de Mercado	Precio al que se compra o vende una obligación o valor en el mercado. El valor de mercado es aquel importe que se le asigna a un bien o producto determinado entendiendo como tal aquel suma de dinero que un vendedor podría obtener por el mismo en condiciones estándares de un mercado de valores.
Valor Nominal	Representación monetaria de los valores el primer día de colocación de la primera colocación que se genere del programa de emisiones.
Valores de Fideicomiso de Renta Variable	Son valores que otorgan a sus titulares, derechos o partes alícuotas de participación sobre el patrimonio del emisor a prorrata de la inversión, siendo el rendimiento variable en forma de ganancias de capital o distribuciones periódicas de dividendos, según la política de dividendos establecida.





#### IV RESPONSABLES DE LA ESTRUCTURACIÓN DEL FIDEICOMISO, DE LA ELABORACIÓN DEL PROSPECTO Y ORGANISMOS SUPERVISORES.



##### 5.1 Responsables de la Elaboración y Contenido del Prospecto.

El Fiduciario elabora el presente Prospecto, para facilitar al potencial inversionista informaciones que pueden ser de utilidad en su decisión de inversión en los VALORES DE RENTA VARIABLE. La responsabilidad del contenido del presente Prospecto es asumida por parte de Fiduciaria Universal, S.A. por la señora Rebecca Wachsmann Fleischmann, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad No.031-0414694-3, en su calidad de Vicepresidente Ejecutivo de Fiduciaria Universal, S.A. y en efecto Gestor Fiduciario del Fideicomiso de la Oferta Pública de Valores de Renta Variable objeto del presente prospecto y por los Fideicomitentes ((I) GRUPO UNIVERSAL, Sociedad Anónima, sociedad comercial constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, provista del Registro Nacional del Contribuyente (RNC) bajo el número 1-30-84725-8, con domicilio social y asiento principal ubicado en la Avenida Winston Churchill, en el edificio marcado con el número 1100, Torre Universal, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, debidamente representada por su presidente, el señor RAFAEL ERNESTO IZQUIERO DE LEON, dominicano, mayor de edad, casado, titular de la Cédula de Identidad y Electoral número 001-0094142-6, domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana; (II) LEASING DE LA HISPANIOLA, Sociedad de Responsabilidad Limitada, sociedad comercial organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, inscrita en el Registro Nacional del Contribuyente (RNC), bajo el número 1-01-83973-2, con su domicilio social establecido en la Avenida Independencia número 654, Zona Universitaria, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, debidamente representada por su Gerente, la señora MAERCELLE PEIGNAND, dominicana, mayor de edad, casada, titular de la Cédula de Identidad y Electoral número 001-1825094-3, domiciliada y residente en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana; (III) AGENCIA BELLA, Sociedad Anónima Simplificada, sociedad comercial constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, provista del Registro Nacional del Contribuyente (RNC) número 1-01-00023-6, con domicilio social y asiento principal ubicado en la Avenida John F. Kennedy esquina Pepillo Salcedo, Ensanche La Fe, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, debidamente representada por la señora MARIA ISABEL BELLAPART ALVAREZ, dominicana mayor de edad, casada, titular de la Cédula de Identidad y Electoral número 001-1243423-8, domiciliada y residente en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional República Dominicana; (IV) TRANSAGRICOLA, Sociedad de Responsabilidad Limitada, sociedad comercial constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, provista del Registro Nacional del Contribuyente (RNC) número 1-02-01950-9, con su domicilio social y asiento principal ubicado en la Avenida Duarte número 269, del Municipio Villa Bisono, Provincia Santiago, debidamente representada por los señores GUSTAVO ADOLFO GARCIA ALMANZAR, dominicano, mayor de edad, casado titular de la cedula de identidad y electoral numero 031-0315857-6, domiciliado y residente en la ciudad de Santiago de los Caballeros, de tránsito en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, Republica Dominicana; LARISSA MARIA GARCIA ALMANZAR, dominicana, mayor de edad, casada, titular de la Cedula de Identidad y Electoral Numero 031-0292881-3, domiciliada y residente en la ciudad de Santiago de los Caballeros, y de tránsito en la ciudad de Santo Domingo Distrito Nacional, Republica Dominicana; LINA MARIA GARCIA ALMANZAR, dominicana, mayor de edad, casada titular de la cedula de identidad y electoral Numero 031-0096906-6, domiciliada y residente en la ciudad de Santiago de los Caballeros, y de tránsito en la ciudad de Santo Domingo Distrito Nacional, Republica Dominicana; JULISSA MARIA GARCIA ALMANZAR, dominicana, mayor de edad, casada, titular de la Cedula de Identidad y Electoral Numero 031-0199254-7, domiciliada y residente en la ciudad de Santiago de los Caballeros, y de tránsito en la ciudad de Santo Domingo Distrito Nacional; (V) CORPORACION AMERICA, Sociedad Anónima, sociedad comercial constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, provista del Registro Nacional del Contribuyente (RNC) 1-01-15860-3, con domicilio social y asiento principal ubicado en la Calle Dr. Gilberto Gómez Rodríguez número 34, Ensanche Naco, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, debidamente representada por el señor MARINO ANTONIO GINEBRA HURTADO, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral número 001-0100800-1, domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana; (VI) FIDUCIARIA UNIVERSAL, Sociedad Anónima, sociedad organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) número 1-30-95165-9, con domicilio social y asiento principal establecido en la Avenida Winston Churchill esquina Andrés Julio Aybar, piso Nueve, Acrópolis Center “City Tower”, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana, debidamente representada por su Gestor Fiduciario y Vicepresidente Ejecutivo, señora Rebecca Wachsmann Fleischmann, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cedula de identidad y electoral Numero 031-0414694-3 domiciliada y residente en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, actuando como vocera y administradora del FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION, PAGO E INVERSIÓN PISOS 5, 7 Y 8, provisto del Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) número 1-31-36240-2; (VII) FIDUCIARIA UNIVERSAL, Sociedad Anónima, sociedad organizada y



existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) número 1-30-95165-9, con domicilio social y asiento principal establecido en la Avenida Winston Churchill esquina Andrés Julio Aybar, piso Nueve, Acrópolis Center “City Tower”, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana, debidamente representada por su Gestor Fiduciario y Vicepresidente Ejecutivo, la señora Rebecca Wachsmann Fleischmann, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cedula de identidad y electoral Numero 031-0414694-3, domiciliada y residente en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, actuando como vocera y administradora del FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION, PAGO E INVERSIÓN PISOS 1, 4 Y 6, provisto del Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) número 1-31-23017-2; (VIII) TENEDORA DOMINICANA, Sociedad Anónima Simplificada, sociedad comercial constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, provista del Registro Nacional del Contribuyente (RNC) número 1-01-08622-1, con su domicilio social y asiento principal ubicado en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, debidamente representada por la señora NORIS PERELLO, dominicana, mayor de edad, soltera, titulas de la Cédula de Identidad y Electoral número 001-0089994-7, domiciliada y residente en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana; (IX) INVERSIONES KIRMAR, Sociedad Anónima Simplificada, sociedad comercial y organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, provista del Registro Nacional del Contribuyente (RNC) número 1-01-15674-5, con su domicilio social y asiento principal ubicado en la Calle Primera, número 6, La Esperilla, en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, debidamente representada por la señora KIRSHIS MAGALIS DE REGLA PERELLO ABREU, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral número 001-0089175-3, domiciliada y residente en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana; y, (X) INVERSIONES ROPER, Sociedad Anónima Simplificada, sociedad comercial constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, provista del Registro Nacional del Contribuyente (RNC) número 1-01-15677-5, con su domicilio social y asiento principal ubicado en la calle Cesar Nicolás Penson número 111-A, La Esperilla, en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, debidamente representada por la señora DAISY ALTAGRACIA PERELLO ABREU DE ROCA, dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral número 001-0901909-1, domiciliada y residente en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, en calidad Fideicomitentes.

En ANEXO I del presente este Prospecto constan las declaraciones juradas bajo la forma de acto bajo firma privada legalizadas las firmas por notario público debidamente certificado por la Procuraduría General de la República Dominicana con la declaración del representante legal de la Fiduciaria y de los Fideicomitentes indicando que se ha empleado la debida diligencia en la verificación del contenido del presente Prospecto de Emisión en forma tal que certifican la veracidad del mismo y que en éste no se presentan omisiones de información que revistan materialidad y que puedan afectar la decisión de los futuros inversionistas de conformidad con lo indicado en el artículo 54 de la ley 249-17.

## 5.2 Organismos Supervisores

El FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HÁBITAT CENTER 04 - FU se encuentra inscrito en el Registro del Mercado de Valores de la SIMV bajo el número (SIVFOP-011).

El Fiduciario está sujeto por lo tanto a las disposiciones de las siguientes instituciones:

	<p><b>Superintendencia del Mercado de Valores (SIMV)</b> Calle César Nicolás Penson No. 66, Gazcue Santo Domingo República Dominicana Tel.: (809) 221-4433 <a href="http://www.siv.gov.do">www.siv.gov.do</a></p>
	<p><b>Bolsa y Mercado de Valores de la República Dominicana (BVRD)</b> José Brea Peña No. 14, Edificio District Tower, Evaristo Morales, Santo Domingo, República Dominicana Tel.: (809) 567-6694 <a href="http://www.bolsard.com">www.bolsard.com</a></p>



	<p><b>Dirección General de Impuestos Internos</b>                  Av. México No. 48, Gazcue, Santo Domingo, Distrito Nacional                  Apartado Postal No. 01330                  Tel.: 809-689-2181  <a href="http://www.dgii.gov.do">www.dgii.gov.do</a></p>
--	---

El Fiduciario cuenta con la autorización de la Dirección General de Impuestos Internos para operar como una Sociedad Anónima de objeto exclusivo para ofrecer servicios fiduciarios según Acta de Registro Nacional de Contribuyente No.1-30-95165-9 y de la Superintendencia del Mercado de Valores para actuar como Fiduciario de Fideicomisos de Oferta pública según Cuarta Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores de fecha 3 de marzo de 2015 (R-CNV-2015-05-SF).

El presente prospecto se encuentra inscrito en el Registro y ha sido redactado de conformidad con lo establecido en la Ley de Mercado de Valores No. 249-17, su Reglamento de Aplicación No. 664-12, modificado por el Decreto Núm. 119-16 y la Norma de Fideicomisos.

### 5.3 Auditores Externos


	<p>KPMG Dominicana, S.A.                  Contacto: Luis Olivo                  Ave. Winston Churchill, Torre Acrópolis, Suite 1500. Ensanche Piantini.                  Santo Domingo, República Dominicana                  Tel: (809) 566-9161; Fax: (809) 566-3468;  <a href="http://www.kpmg.com.do">www.kpmg.com.do</a>                  RNC: No. 1-0102591-3                  Registro del Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la R.D.: No. 99005                  Registro en la SIMV como Auditor Externo: SVAE-001</p>
--	--



La firma ha auditado el Fideicomiso desde la adquisición de los terrenos por parte de los Fideicomitentes. Los informes de auditoría que genere y ha generado el Fideicomiso a la fecha, se encontrarán asequibles al público en general tanto en las oficinas de la Fiduciaria como en el Registro del Mercado de Valores de la SIMV.

La firma KPMG Dominicana, S.A. se encuentra inscrita en la SIMV desde el 08 de diciembre del 2003.

### 5.4 Agente Colocador

	<p>Inversiones Popular, S. A. - Puesto de Bolsa                  Contacto: Jose Manuel Cuervo                  Gerente General                  Piso 3 Torre Popular Ave. John F. Kennedy #20, Sto. Dgo., Distrito Nacional                  Tel.: (809) 544-5724; <a href="http://www.inversionespopular.com.do">www.inversionespopular.com.do</a>                  Registro Nacional del Contribuyente No. 1-01-59864-6                  Miembro de la BVRD registrado con el No. PB-09                  Registrado ante la Superintendencia del Mercado de Valores bajo el No. SVPB-008</p>
--	--

Inversiones Popular Puesto de Bolsa como agente colocador, tendrá a su cargo las siguientes tareas: (i) Asistir al Fiduciario en la colocación de los Valores de Fideicomiso objeto del presente Prospecto, (ii) Representar al Fiduciario ante CEVALDOM, (iii) Ofrecer la venta de los Valores de Fideicomiso a cualquier los destinatarios de la oferta.

## 5.5 Representante de la masa de Tenedores de valores de procesos de titularización

 <p>ASESORES FINANCIEROS Y FISCAL <b>SALAS, PIANTINI &amp; ASOCIADOS</b></p>	<p>Salas, Piantini &amp; Asociados, S.R.L. RNC. 1-01-80789-1. C/Pablo Casals, No. 9. Ensanche Piantini. Teléfono: 809 412-0416 Contacto: José Salas. <a href="http://www.salaspiantini.com/">http://www.salaspiantini.com/</a></p>	 <p>SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES <b>APROBADO</b> 17 ENE 2024 Dirección de Oferta Pública</p>
--	--	---

Salas, Piantini & Asociados es una firma de Consultoría Financiera - Fiscal y Auditoría debidamente registrada con el número SVAE-015 en la Superintendencia del Mercado de Valores de la Rep. Dominicana y el Instituto de Contadores Públicos Autorizados mediante el número 99168. La firma cuenta con servicios de Finanzas, Auditoría Externa o Interna y Contables tienen como valor agregado sin costo adicional los servicios de impuestos (Cumplimiento, Precios de Transferencia y Planificación Fiscal).

## VI PROGRAMA DE EMISIONES DE VALORES DE RENTA VARIABLE DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HABITAT CENTER 04 - FU

### 6.1 Aclaración sobre el contenido del prospecto

La información contenida en el presente Prospecto de Emisión ha sido preparada para asistir a posibles inversionistas a realizar su propia evaluación del presente Programa de emisión única. Este Prospecto contiene la información requerida de acuerdo con la normativa aplicable. Por lo tanto, este Prospecto no constituye una oferta de venta o una solicitud de oferta de compra de instrumentos en jurisdicciones en las cuales no sea legalmente posible realizar tal oferta de venta o solicitud de compra. Todo adquirente de los valores objeto de este Prospecto deberá cumplir con las disposiciones legales aplicables y regulaciones vigentes en la jurisdicción en la cual se lleve a cabo la compra, oferta o venta de estos Valores, o en la cual mantenga o distribuya este Prospecto, y deberá obtener el consentimiento, aprobación o permiso para la compra, oferta o venta que le sea requerido a éste bajo las leyes y regulaciones vigentes que le sean aplicables en su jurisdicción, o en las jurisdicciones en las cuales realice tal compra, oferta o venta. En el presente Prospecto de Emisión a menos que se especifique de otra forma los términos “pesos dominicanos”, “DOP” se refieren a la moneda de curso legal de la República Dominicana y los términos de dólares, USD, se refiere a “dólares de los Estados Unidos de América”. El mismo está realizado bajo las leyes de la República Dominicana, y de manera específica la Ley 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana y sus modificaciones, la Ley No. 249-17 sobre Mercado de Valores de fecha 19 de diciembre de 2017 que derogó la Ley No.19-00, que regula el Mercado de Valores de la República Dominicana, de fecha 8 de mayo de 2000. (“Ley 19-00”), el Reglamento de Aplicación a la Ley del Mercado de Valores, Decreto 664-12 (“Reglamento Mercado de Valores”) y sus modificaciones del 21 de marzo de 2016., la Norma de Fideicomisos de Oferta Pública y demás reglamentos, normas, circulares y oficios de la SIMV que le sean aplicable.

Se advierte a los potenciales inversionistas que los valores representados por el presente prospecto no son una garantía del desempeño, riesgo o incertidumbre que se puedan presentar posteriormente, y que los resultados reales del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores objeto del presente Prospecto pueden variar sustancialmente con respecto a los enunciados sobre el futuro, debido a factores diversos.

Los potenciales inversionistas deben basar su decisión en su propia evaluación independiente del Fiduciario, del Fideicomitente y de los términos de esta oferta, incluyendo los méritos y riesgos que implica la inversión. Toda información relevante será comunicada oportunamente a la SIMV de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 241 de la ley 249-17, el Artículos 37 del reglamento de información privilegiada, hechos relevantes y manipulación del mercado y las normas que dicte o emita la Superintendencia del Mercado de Valores. Los VALORES DE RENTA VARIABLE no están sujetos a restricciones de transferibilidad y venta, y podrán ser transferidos o vendidos a personas físicas y jurídicas nacionales o extranjeras. Asimismo, estos Valores ofertados no generan una renta fija, por lo tanto, el retorno de la inversión es variable dependiendo exclusivamente del éxito de la venta de los inmuebles al momento de la liquidación y los flujos recibidos de los alquileres.

La información contenida en este Prospecto no deberá interpretarse como ofrecida a título de asesoría legal, financiera, de impuestos o de cualquier otro tipo. Antes de invertir en los Valores objeto de este Prospecto los inversionistas potenciales deberán consultar a sus propios asesores en materia financiera, legal, contable, regulatoria y de impuestos, para determinar si dicha inversión es conveniente dadas las circunstancias específicas y particulares de cada inversionista, y de esa manera llegar a una evaluación independiente sobre la posible inversión, basada entre otras cosas en su propia visión del riesgo asociado con los Valores de Fideicomiso. El presente Prospecto de Emisión es de carácter público contentivo de la declaración de una persona jurídica, de constituirse en un Emisor de Valores de Fideicomiso con cargo al patrimonio Fideicomitado del Fideicomiso con el objeto de generar y colocar emisiones de valores de fideicomiso en el mercado de valores de la República Dominicana. Los inversionistas que tengan limitaciones regulatorias o restricciones legales para este tipo de inversión deberán consultar a sus asesores legales para determinar hasta qué grado una inversión en Valores de Fideicomiso constituye para ellos una inversión lícita o permitida para ellos.

### **Uso de Estimados y Opiniones sobre Perspectivas Futuras**

El presente Prospecto contiene estimaciones con relación al fiduciario. Dichas estimaciones están basadas principalmente en datos provenientes de: (i) fuentes internas de los Fideicomitentes y del Fiduciario. Estos estimados y opiniones sobre perspectivas futuras se basan principalmente en las expectativas corrientes y en estimados de eventos previstos en el futuro, así como tendencias que afectan, o que pudiesen afectar, el negocio y los resultados de operaciones del Fideicomiso Irrevocable de Oferta Pública de Valores Fiduciarios respaldado por Bienes Inmuebles y del Fiduciario y los Fideicomitentes. Aunque el Fiduciario entiende que estos estimados y opiniones sobre perspectivas futuras se basan en premisas razonables sobre la situación actual e información corriente disponible, los mismos están sujetos a cambios, riesgos potencialmente significativos y a eventualidades muchas de las cuales están fuera del control del Fiduciario. Las estimaciones sobre perspectivas futuras involucran riesgos e incertidumbres y no son una garantía de desempeño futuro, dado que las situaciones eventuales que resulten podrían ser sustancialmente diferentes a las previstas en las opiniones de expectativas futuras.

## **6.2. Características, condiciones y reglas del programa de emisiones.**

### **6.2.1. Objeto del Fideicomiso de Oferta Pública.**

El objeto y fin ulterior del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HÁBITAT CENTER 04 - FU es respaldar con cargo al patrimonio fideicomitado la emisión del Programa de emisión única de los "VALORES DE RENTA VARIABLE" que realice el fiduciario con cargo al Fideicomiso conforme a los términos del acto constitutivo y de la colocación de los "VALORES DE RENTA VARIABLE" en el mercado de valores mediante oferta pública.

La finalidad es captar recursos del público inversionista para llevar a cabo la restitución del Capital invertido por los Fideicomitentes para el desarrollo inmobiliario de la Torre Hábitat Center, así como realizar las actividades de administración que están descritas en el Acto Constitutivo del Fideicomiso, a fin de que el " FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HÁBITAT CENTER 04 - FU " genere utilidades 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.

Los Valores ofrecidos en el presente Prospecto son Valores de Fideicomiso de Renta Variable denominados en dólares de los Estados Unidos Americanos, a ser puestos en circulación mediante un programa de una única emisión por el monto máximo total de USD\$38,000,000.00 (treinta y ocho Millones de dólares de los Estados Unidos de América).

El Fiduciario, emitirá con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, los VALORES DE RENTA VARIABLE a efectos de su colocación en el mercado de valores. El producto de la colocación de los VALORES DE RENTA VARIABLE será recibido por el Fiduciario en la cuenta del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HÁBITAT CENTER 04 - FU.

La finalidad del fideicomiso esta descrita en el acto constitutivo adjunto en el **anexo VII del presente prospecto**

### **6.2.2. Características específicas del Programa de Emisiones.**



El programa de emisión constará de una emisión única bajo la modalidad de colocación en firme, lo cual se determinará en el Aviso de Colocación Primaria correspondiente, en el Prospecto de Emisión y en el prospecto simplificado de cada ampliación.

### **6.2.3. Monto total a emitir**

Hasta treinta y ocho Millones de dólares de los Estados Unidos de América 00/100 (USD\$ 38,000,000.00).

El monto para emitir en la primera ampliación objeto del presente prospecto simplificado el monto a emitir de diecinueve Millones de dólares de los Estados Unidos de América 00/100 (USD\$ 19,000,000.00)

### **6.2.4. Vencimientos de los Valores**

Diez (10) años a partir de la fecha de emisión de la emisión única del Programa de Emisiones.

La fecha de vencimiento de los valores es el 22 de diciembre del 2033.

### **6.2.5 Valor nominal**

Los Valores de Fideicomiso de oferta pública tendrán un valor nominal de Mil dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (US\$1,000.00) cada uno, y serán indivisibles.

### **6.2.6 Cantidad de valores**

El Programa de Emisiones estará compuesto por 38, 000 (Treinta y ocho Mil) VALORES DE RENTA VARIABLE de igual denominación. Para la numeración se les será asignado un código ISIN al momento de registrar la emisión en el sistema de anotación en cuenta por CEVALDOM.

### **6.2.7. Fecha de suscripción en Firme**

La fecha de inicio del periodo de colocación de los valores detallados en el contenido del presente prospecto simplificado correspondiente a la primera ampliación de la única emisión es el 18 de enero de 2024.

### **6.2.8 Fecha de Inicio del Mercado Secundario**

La fecha de inicio del mercado secundario de los valores detallados en el contenido del presente prospecto simplificado correspondiente a la primera ampliación de la única emisión es el 19 de enero de 2024.

### **6.2.9 Forma de emisión de títulos**

Los valores de fideicomiso serán nominativos, están representados por medio de anotaciones en cuenta y los mismos constan en acto autentico instrumentado por Notario Público, el cual es depositado en CEVALDOM, para su custodia, depósito y conservación.

### **6.2.10 Modo de transferencia de los valores**

La transmisión de los valores representados por medio de anotación en cuenta operada por transferencia contable a través de CEVALDOM.



### 6.2.11 Rendimiento de los valores

Los Valores de Fideicomiso no generan intereses, otorgan un porcentaje de participación sobre las utilidades del patrimonio del Fideicomiso, la cual es variable. Dicho rendimiento será pagado de manera trimestral después de haberse colocado la totalidad de los valores de conformidad con lo establecido en el numeral 15.1 de la adenda XI al contrato del Fideicomiso y el acápite 9.5 del presente prospecto.

### 6.2.12. Pólizas de seguro

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 negocios. La Compañía de Seguros debe ser confirmada o sustituida por la asamblea de tenedores de manera anual y dichas pólizas serán cargadas con cargo al Patrimonio del "FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HÁBITAT CENTER 04 - FU". 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 periodo de 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 periodo de 12 meses sería en periodo estimado de reconstrucción y puesta en operación del Edificio.

### 6.2.13 Calificación de Riesgo del Fideicomiso a Diciembre 2023

FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HÁBITAT CENTER 04 - FU (SIVFOP-011) estará formado por oficinas de un edificio corporativo ubicado en Santo Domingo.

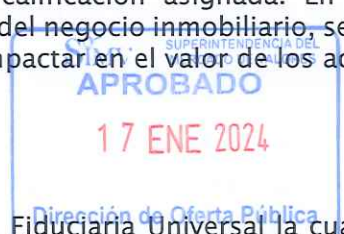
La calificación "A Fo (N) Valores de fideicomiso con una buena combinación entre el riesgo propio de los activos o derechos que lo conforman y la calidad de la administración de la sociedad fiduciaria asignada al Fideicomiso por Feller Rate sociedad Calificadora de Riesgos S.R.L. responde a la gestión de una sociedad fiduciaria que combina un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión. Ello, unido a una cartera de activos con inquilinos de buena calidad crediticia y adecuada diversificación, permite sustentar la calificación asignada. En contrapartida, la calificación incorpora su concentración geográfica y el riesgo inherente del negocio inmobiliario, sensible a los ciclos económicos y el escenario de volatilidad de tasas de mercado puede impactar en el valor de los activos.

El sufijo (N) indica que se trata de un Fideicomiso nuevo.

La gestión del Fideicomiso estará a cargo de Fiduciaria Universal, S.A. Fiduciaria Universal la cual es una filial del Grupo Universal S.A., que posee más de 55 años de experiencia en el mercado financiero y asegurador de República Dominicana mediante su principal inversión, Seguros Universal S.A., aseguradora líder en el mercado. Fiduciaria Universal fue constituida en septiembre de 2012, con el objetivo de impulsar los negocios fiduciarios en el país. Al cierre de 2022 Fiduciaria Universal gestionaba 213 fideicomisos con cerca de RD\$47.700 millones bajo administración.

Los fideicomitentes del Fideicomiso son Leasing de la Hispaniola, SRL, Agencia Bella, S.A.S, Transagricola, SRL, Tenedora Dominicana SA, Inversiones Kirmar, S.A.S., Inversiones Roper, SAS, Fideicomiso de Administración, Pagos e Inversión Pisos 1,4 y 6, Fideicomiso de Administración, Pagos e Inversión Pisos 5,7 y 8 y Grupo Universal.

La administración y mantenimiento de los bienes del Fideicomiso recaerá en Fiduciaria Universal S.A.



El Fideicomiso Hábitat Center contempla una emisión total de US\$38,000,000, equivalentes a 38,000 valores de Fideicomiso, con un valor nominal inicial de US\$1,000 cada uno. La colocación primaria de una o más ampliaciones será generada a partir de una emisión única de valores.

Los activos que conformarán el patrimonio del Fideicomiso son 19 locales comerciales alquilables ubicados en un edificio corporativo de doce niveles, denominado Torre Corporativa Hábitat Center, situado en avenida Winston Churchill esquina Paseo de los Locutores en Piantini, con un total de 7,759.8 m2 alquilables. Adicionalmente, el edificio cuenta con cuatro niveles soterrados de parqueos.

La diversificación de la cartera inmobiliarios que conformará el Fideicomiso es adecuada. Los activos que formarán el Fideicomiso se encuentran generando flujos mediante los contratos de alquiler que poseen. Los plazos de los contratos alcanzan hasta diez años. El plazo promedio remanente de los contratos supera los seis años para el Fideicomiso y la ocupación alcanza actualmente un 82 %. Este inmueble no cuenta con histórico de alquiler, dada su reciente construcción, todos los contratos se han firmado a partir del año 2021. Actualmente, Grupo Universal designó a la Dirección de Gestión Inmobiliaria con el objetivo de garantizar una gestión oportuna y eficiente en la colocación de las propiedades y que permita una mayor rentabilidad del Fideicomiso.

El uso de los fondos recaudados será destinado como contraprestación a los Fideicomitentes de las inversiones realizadas para el desarrollo inmobiliario de los activos que fueron aportados al Fideicomiso.

La liquidez esperada de la cartera del Fideicomiso será alta, considerando un flujo continuo de efectivo producto de los alquileres desde el momento de su constitución, ante lo cual se espera repartir dividendos trimestrales a los tenedores. Por otra parte, el Fideicomiso podrá contraer deuda, siempre y cuando cuente con la autorización de la asamblea de tenedores. El Fideicomiso puede alcanzar un endeudamiento de hasta el 45% del valor de los activos. Las garantías que se otorguen para cualquier endeudamiento podrán ser elegidas mediante asamblea de tenedores.

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.

## FACTORES SUBYACENTES A LA CLASIFICACIÓN

### FORTALEZAS

- Inquilinos de buena calidad crediticia.
- Adecuada diversificación por inquilino.
- Sociedad fiduciaria que combina una amplia experiencia de sus socios, con una estructura, equipos, políticas y procedimientos adecuados para el control y seguimiento de fideicomisos.

### RIESGOS

- Baja diversificación geográfica.
- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, sensible a los ciclos económicos.
- Volatilidad de tasas de mercado puede impactar valor de los activos.

#### 6.2.14 Aspectos inherentes de no cumplirse con los objetivos de colocación

Las partes no han establecido un objetivo de colocación.





### 6.2.15 Plan del Programa de la Única Emisión

	Monto Nominal de la Emisión Única	Monto disponible para Colocar	Cantidad de Valores	Valor nominal Valores disponibles para colocar	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento de la emisión
Emisión Única	USD38,000,000	USD19,000,000	19,000	USD1,000	22 de diciembre 2023	22 de diciembre 2033
Primera Ampliación		USD19,000,000	19,000	USD 1,000	18 de enero 2024	22 de diciembre 2033

### 6.3 Metodología de Valoración de los Valores de Fideicomiso a emitirse.

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. El patrimonio está compuesto por diferente tipo de activos y cada uno se valora de manera independiente. En caso en que la Superintendencia del Mercado de Valores establezca mediante Circular o Normativa otra forma de cálculo para las valorizaciones que se realicen a los valores del Fideicomiso y a los activos del Fideicomiso, así como en el cálculo del rendimiento de dichos activos, la Fiduciaria se acogerá a lo establecido en dicha normativa. Para información sobre el proceso de valoración ver acápite 13.8 del presente prospecto.

### 6.4 Objetivos económicos y financieros perseguidos a través de la emisión.

#### 6.4.1 Uso de los fondos

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 presente prospecto y en el artículo 7mo del acto constitutivo los cuales utilizarán sus fondos para Fines de oportunidades dentro de su líneas de negocios y podrán comprar de VALORES DE RENTA VARIABLE en el mercado secundario.

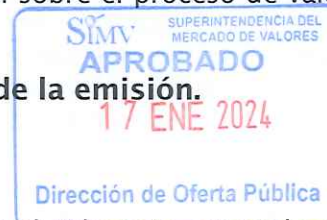
### 6.5 Aspectos sobre la emisión desmaterializada

Los Valores de Fideicomiso que se van a emitir serán custodiados en su totalidad por CEVALDOM, S.A. cuyas generales se encuentran en el acápite 14.5 del presente prospecto. CEVALDOM será responsable de mantener el registro de todos y cada uno de los Valores de Fideicomiso emitidos y en circulación.

No existe relación de propiedad, negocios o parentesco entre el Fiduciario, los Fideicomitentes y CEVALDOM (Agente de Custodia, Pago y Administración).

La única emisión generada a partir de este Programa de Emisiones estará representada de manera desmaterializada por un documento físico denominado Acto Auténtico.

La Fiduciaria depositará el original del Acto auténtico en CEVALDOM para su custodia y una copia simple en la SIMV. Adicionalmente para fines de inscripción en el Registro del Mercado de Valores se depositan las compulsas notariales en la SIMV, en la BVRD y la primera copia de las compulsas notariales del acto auténtico debe ser depositado en



CEVALDOM en donde la única emisión estará representada de manera desmaterializada por medio de anotaciones en cuenta, de conformidad con el artículo 79 de la Ley No. 249-17 del Mercado de Valores de la República Dominicana.

La transferencia de la titularidad de los Valores de Fideicomiso se hará mediante anotaciones en cuenta a través de transferencia contable o subcuenta de depósito del Tenedor en CEVALDOM, la cual se apertura mediante un intermediario de valores.

En el caso de los Tenedores de Valores de Fideicomiso institucionales, por ser depositantes directos de CEVALDOM, estos pueden realizar la apertura de sus cuentas directamente en CEVALDOM. El Tenedor de Valores de Fideicomiso se obliga a suscribir toda la documentación legal necesaria a tales fines.

## **6.6 Identificación del mercado al que se dirige la oferta**

El presente programa de emisiones de Valores está dirigida al público en general dentro del territorio nacional.

El Programa de emisión de los valores ofrecido en el mercado primario va dirigido al Agente colocador. En el mercado secundario a inversionistas con perfil de riesgo moderado que tengan objetivo de inversión a largo plazo y que poseen la capacidad de evaluar los riesgos asociados con este tipo de inversión, algunos de los cuales se describen en las distintas partes de este Prospecto. Al momento de colocarse la emisión en el mercado primario, los valores colocados bajo la modalidad en firme serán colocados a través de la plataforma de la BVRD en el precio pactado con el Agente Colocador. Al día siguiente, podrán ser puestos a la disposición en el mercado secundario al público en general al precio que sea pactado en el mecanismo centralizado de negociación producto de la oferta y la demanda de los valores en la Bolsa de Valores.

El perfil de inversionista seleccionado se debe a la volatilidad existente en las rentas futuras que se van a percibir durante los años de vigencia de la figura, la misma puede afectar la liquidez al corto plazo y mediano plazo del posible inversionista. Por esto es necesario que el inversionista que invierta en el fideicomiso no requiera de liquidez inmediata. Otro aspecto es que rentabilidad depende de la gestión realizada para mantener una alta tasa de ocupación. Además, se está exigiendo un conocimiento al perfil del inversionista debido al entendimiento que deben tener sobre los riesgos que se están describiendo en acápite XII del presente prospecto. La razón para seleccionar el perfil del futuro inversionista de este fideicomiso es que el mismo debe tener la disposición de invertir en instrumentos con fluctuaciones y tener conocimiento de inversiones a largo plazo. Debe poseer la necesidad de crecimiento a largo plazo de su patrimonio invirtiendo en un instrumento como este fideicomiso, y debe no poseer problemas de liquidez al mediano plazo para dejar madurar el valor del instrumento y que el mismo fluctúe durante los años.

## **6.7 Negociación del valor**

### **6.7.1 Mercado primario**

El Agente colocador realizara una colocación en firme de todos los valores que componen la única emisión del Programa de emisión objeto del presente prospecto. Esto significa que se realizara mediante la suscripción de los contratos de colocación primaria en firme, que establecen un compromiso del Agente colocador contratado por la Fiduciaria de suscribir, al precio de colocación la totalidad de los valores emitidos en cada ampliación acorde a lo convenido en el mismo. Es importante señalar indicar que la suscripción en firme será realizada a través de la Bolsa y Mercado de Valores de la República Dominicana.

El aviso de Colocación primaria en firme contendrá las características de los valores, la fecha de inicio, la fecha de terminación de la respectiva Colocación primaria, la modalidad de colocación, el precio de colocación y cualquier otra información que establezca la SIMV mediante norma de carácter general. El fiduciario deberá remitir a la SIMV, copia de la publicación del aviso de colocación primaria, el día hábil siguiente de la fecha en que se hubiere publicado el mismo en un periódico de circulación nacional. Este aviso debe ser depositado para ser aprobado en la Superintendencia del Mercado de Valores dos días hábiles antes de su publicación.



### 6.7.2 Mercado secundario

Después de concluir la colocación primaria, de los valores bajo la modalidad en firme, el mercado secundario de valores comienza en la fecha correspondiente al día hábil siguiente de haber terminado el período de colocación en el mercado primario.

El Fiduciario informará como Hecho Relevante por medio de una comunicación escrita a la SIMV y a la BVRD el monto suscrito, de ser el caso, comparándolo con el monto sujeto a colocación correspondiente, a más tardar el día hábil siguiente al cierre de las actividades del día correspondiente a la fecha de terminación del Período de Colocación.

Dicho Hecho Relevante será publicado en la página web del Emisor (<https://www.fiduciariauniversal.com.do>), de la SIMV ([www.simv.gob.do](http://www.simv.gob.do)) y la BVRD ([www.bolsard.com](http://www.bolsard.com)). Todos los valores correspondientes al presente Programa de Emisiones se inscribirán en la BVRD para que puedan negociarse a través de este mecanismo en el mercado secundario.

El inversionista interesado en comprar o vender sus valores en el mercado secundario debe acudir a la BVRD (mercado bursátil), mediante el Intermediario de Valores autorizado por la SIMV e inscrito en la BVRD contratado para tales fines para que este registre su oferta de compra o venta en la plataforma de la BVRD, en el horario establecido. La BVRD se reserva el derecho de modificar su horario de operación en cualquier momento, previa autorización por parte de la SIMV.

Las ofertas realizadas a los valores objeto del presente prospecto por parte de los oferentes en conjunto con la demanda o el apetito que los inversionistas tengan por el mismo determinarán el precio de negociación de los valores en el mercado secundario.

En caso de que un potencial inversionista deposite en un Intermediario de Valores autorizado una orden de compra fuera del horario de negociaciones de la BVRD, dicha orden de compra deberá ser colocada en el sistema de negociación electrónica de la BVRD el día laborable siguiente. El registro de dicha oferta deberá ser realizado por un Corredor de Valores debidamente autorizado por la SIMV y la BVRD, quien accederá al sistema de la BVRD y registrará la misma.

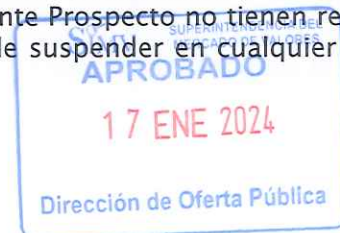
El Fiduciario conoce y acepta cumplir los requisitos exigidos por la SIMV para la negociación de valores, según lo establece en la Ley de Mercado de Valores 249-17 sobre los valores representados por anotaciones en cuenta. El 100% del Programa de Emisiones se inscribirá en los registros de CEVALDOM, por tanto, la transmisión de los valores que se realizarán mediante anotación en cuenta registrada por CEVALDOM en su condición de entidad autorizada a ofrecer los servicios de Depósito Centralizado de Valores. Dicha transmisión se llevará en base a las informaciones que al efecto le suministre el sistema de negociación de la BVRD.

### 6.7.3 Circulación de los valores

La transmisión de Valores de Fideicomiso se realizará mediante anotación en cuenta registrada por CEVALDOM en su condición de Agente de Pago y Custodia del presente Programa de Emisiones luego de validar que sobre los valores no exista gravamen o restricción alguna que limite su enajenación.

Dado su carácter desmaterializado, el Programa de Emisiones no requiere de expedición física del título a cada inversionista. El Fiduciario ampara los valores del programa a través de un Acto Auténtico otorgado por este y que indica las características y condiciones de los valores, la denominación del valor, los derechos y obligaciones del Fiduciario y los tenedores, así como cualquier otra disposición aplicable a los valores representados, que al efecto dicte la SIMV. El Fiduciario representará mediante un Acto Auténtico la totalidad de los valores emitidos mediante anotación en cuenta, el cual deberá ser depositado en CEVALDOM y puesto a disposición de los inversionistas.

En su calidad de Agente de Pago y Custodia, CEVALDOM será responsable de llevar las anotaciones en cuenta para reflejar la propiedad individual de cada inversionista. La cesión o transferencia de los VALORES DE RENTA VARIABLE se hará mediante cargo en la cuenta de quien transfiere y abono en la cuenta de quien adquiere, en base a comunicación escrita o por medios electrónicos que el(los) puesto(s) de bolsa representante(s) de los interesados entreguen a CEVALDOM. Los VALORES DE RENTA VARIABLE objeto del presente Prospecto no tienen restricciones a su libre transmisión. Sin embargo, el Fiduciario reconoce que la SIMV puede suspender en cualquier momento la circulación de los valores.



#### **6.7.4 Precio de Suscripción**

La colocación en firme es en base a un contrato de compraventa entre la Fiduciaria y el Agente Colocador contratado. El precio de venta de los valores se fijará en el contrato de colocación en firme. El agente colocador asume el compromiso de adquirir todos los valores del programa de emisiones. La fecha de liquidación es t+0.

#### **6.8 Requisitos y Condiciones.**

Se hace constar que se conocen los requisitos y condiciones que se exigen para la admisión, permanencia y exclusión de valores en el mercado secundario, según la legislación vigente y los requerimientos de sus organismos reguladores. El Fiduciario acepta cumplir dichos requisitos y condiciones en lo que se refiere a la negociación de los valores.

#### **6.9 Tipo de colocación**

El presente programa de emisión única se realizará bajo el esquema de Colocación en Firme. El Fiduciario por cuenta y orden del Fideicomiso, ha designado a Inversiones Popular Puesto de Bolsa, como Agentes Colocador del Programa de emisión única. La primera ampliación será colocada bajo la modalidad de colocación en Firme.

#### **6.10 Colocación a través de intermediarios.**

Inversiones Popular Puesto de Bolsa, S.A. está autorizado para colocar los VALORES DE RENTA VARIABLE objeto del presente Prospecto. Así mismo se compromete realizar en la colocación en firme de 38,000 (TREINTA Y OCHO MIL) VALORES DE RENTA VARIABLE, al precio de colocación pactado en el contrato de colocación en firme. En esta modalidad el agente colocador está comprometido de adquirir la totalidad de los valores en las ampliaciones necesarias.

#### **6.11 Criterios y procedimientos adoptados**

Los criterios y procedimientos de colocación están definidos y desarrollados en el Contrato de Colocación en firme suscrito entre el Agente Colocador y el Fiduciario por cuenta y orden del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HÁBITAT CENTER 04 - FU.

La colocación en firme se refiere a la colocación contratada por uno o más oferentes que se rige por las reglas del contrato de compraventa, el cual establece un compromiso del agente o de los agentes de escribir del oferente, al precio de colocación, la totalidad de la única emisión y sus ampliaciones en las fechas convenida en los contratos de colocación.

#### **6.12 Técnicas de prorratio**

No aplican técnicas de prorratio para la emisión única objeto del presente prospecto.

#### **6.13 Fecha o Período de suscripción**

No aplica, por tratarse de una colocación en firme de todos los valores. La única emisión del programa de emisión única no contempla un periodo de colocación primaria por tratarse de una colocación primaria bajo la modalidad en firme. El agente colocador comprará la totalidad de los valores del fideicomiso en el mercado primario en la fecha convenida en el contrato de colocación.



## 6.14 Formas y fechas de hacer efectivo el desembolso

Los desembolsos de los fondos de la colocación serán conforme a las disposiciones establecidas en el contrato para la colocación primaria suscrito entre la fiduciaria y el agente colocador.

## VII DESCRIPCIÓN DE LOS ACTIVOS INMOBILIARIOS

### 7.1. Locales Comerciales incluidos en Fideicomiso



Este acápite proporciona un resumen de los activos desarrollados en el Fideicomiso y que formarán parte del Patrimonio Fideicomitado de la emisión única objeto del presente FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HABITAT CENTER 04 -- FU.

El proyecto se desarrolló en dos lotes contiguos en la avenida Winston Churchill esquina Paseo de los Locutores en Piantini, con una superficie total de 39,692.67 m<sup>2</sup>, y se centra en uso corporativo y comercial.

Su enfoque principal es proporcionar un espacio corporativo y comercial que mejore significativamente la calidad de vida de sus usuarios, aprovechando su excelente ubicación y ofreciendo servicios de primera categoría.



El desarrollo inmobiliario abarca dos bloques principales:

**Torre Corporativa y Comercial:** Esta imponente estructura, con forma de paralelepípedo de planta prácticamente cuadrada, se eleva a 12 niveles (equivalentes a 15 niveles convencionales) por encima del nivel de la avenida. Sus dos primeros niveles albergan una sucursal bancaria, mientras que el tercero se destinará a usos comerciales. A partir de ahí, las plantas superiores están ocupadas por grandes empresas nacionales y trasnacionales, incluyendo dos niveles superiores correspondientes al pent-house de la torre. En total, esta torre cuenta con 19 locales comerciales, que totalizan un área neta alquilable de 7,759.78 m<sup>2</sup>. Lo cuales forman parte del fideicomiso.

**Torre Comercial con Uso Hotelero:** Con una planta rectangular y un diseño orientado hacia el noreste-sureste, esta torre se alza sobre 7 niveles por encima del nivel 3. Su principal función será la de ofrecer hospedaje, con un elegante lobby en la avenida y una serie de amenidades y servicios en su nivel superior. Esta parte de la construcción fue vendida y, por lo tanto, no forma parte de los activos del fideicomiso. Los metros vendidos fueron de 8,697.13 m<sup>2</sup>. Esta parte de la construcción fue vendida y, por lo tanto, no forma parte de los activos del fideicomiso.





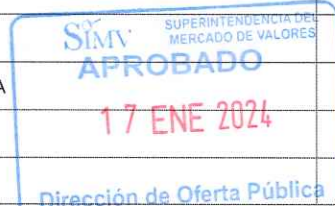
Todo el proyecto se ha concebido con un enfoque en la eficiencia energética y la integración de elementos verdes, lo que contribuye a su atractivo y sostenibilidad. Además, se ha creado un espacio abierto hacia la ciudad en el ángulo noroeste del conjunto, proporcionando una plaza techada única que se integra de manera elegante con el paisaje urbano. Las fachadas de las torres se han diseñado con identidades propias, reflejando la modernidad y la simplicidad, de acuerdo con sus respectivos usos.

Con el propósito de ofrecer una descripción detallada de los activos que componen el FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HÁBITAT CENTER 04 - FU, a continuación, presentamos un cuadro informativo que contiene datos relevantes sobre los espacios alquilables del inmueble que forman parte de este fideicomiso. El cuadro proporciona una visión general de la ocupación actual por nivel, unidad de alquiler, metraje respectivo y la duración de los contratos de alquiler vigentes. Esta información es crucial para comprender de manera precisa la situación de los activos inmobiliarios dentro del fideicomiso.

UNIDAD FUNCIONAL	MTS <sup>2</sup> ALQUILADOS	NOMBRE INQUILINO	INICIO	VENCIMIENTO
L103	72.00	INVERSIONES VEV, S.R.L.	14 de diciembre de 2021	14 de diciembre de 2026
L101	444.08	BANCO POPULAR DOMINICANO	25 de enero de 2022	25 de enero de 2027
202 B1	119.43	ALIBEY DEL CARIBE, S.R.L.	2 de septiembre de 2022	2 de septiembre de 2027
202 B2	90.00	INVERSIONES TARRIO	27 de julio de 2022	27 de julio de 2027
202 C	128.94	DISPONIBLE		
202 D	114.32	ACCENT MANAGEMENT SERVICES SRL	17 de abril de 2023	17 de abril de 2026
202 E	60.45	DISPONIBLE		
202 F	295.35	JIMEPAN	1 de junio de 2022	1 de junio de 2027
L208	670.17	INVERSIONES MANUEL CABRERA, S.A.	8 de noviembre de 2022	8 de noviembre de 2032
L401	705.77	DISPONIBLE		
L501	705.70	DELOITTE RD S.R.L.	10 de enero de 2023	10 de enero de 2028
L601	705.77	ASOCIACION DE BANCOS MÚLTIPLES DE LA REP. DOMINICANA (ABA)	15 de noviembre de 2021	15 de noviembre de 2031
L701	514.77	DISPONIBLE		
L801	705.70	AGENCIA DE COOPERACIÓN INTERNACIONAL DEL JAPÓN (JICA)	31 de agosto de 2022	31 de agosto de 2028
L901	705.70	INVERSIONES POPULAR - PUESTO DE BOLSA	1 de junio de 2022	1 de junio de 2029
L1001	355.70	AFI POPULAR	6 de enero de 2022	6 de enero de 2029
L1002	350.00	BANCO POPULAR - BANCA PRIVADA	1 de junio de 2022	1 de junio de 2029
L1101	508.00	AFI UNIVERSAL	3 de mayo de 2022	3 de mayo de 2029
L1201	508.00	SEGUROS UNIVERSAL	3 de mayo de 2022	3 de mayo de 2029

Los locales subrayados en azul se están disponibles para alquilar a la fecha de redacción del presente prospecto.

De la totalidad de los locales comerciales descritos anteriormente, dieciocho (18) se encuentran agrupados en quince (15) contratos de alquiler y solamente cuatro (4) se encuentran desocupados. Los contratos de arrendamiento de dichos locales comerciales están estructurados en base a una renta fija mensual por metro cuadrado de ocupación.



## Morosidad Histórica

Este inmueble no cuenta con histórico de alquiler, todos los contratos que se firmaron en el periodo 2021 y 2022. Los inquilinos han acumulado morosidad a la fecha de la redacción del presente documento, sin embargo, la misma no excede los 30 días posteriores al vencimiento de la factura. Al 30 de noviembre del 2023 la morosidad es de 30 días el 4.43% del total facturado y los no vencidos es de 5.99%

## Tasa de Ocupación

Debido a los locales que se encuentran actualmente ocupados, los inmuebles muestran una tasa de ocupación agregada de 81.83%.

## SOBRE LA DIRECCIÓN GESTIÓN INMOBILIARIA

*Para garantizar una excelente y oportuna gestión de los inmuebles, así como una eficiente colocación de las propiedades, que permita la obtención de una mayor rentabilidad del Fideicomiso, Grupo Universal designa a la Dirección de Gestión Inmobiliaria. Esta Dirección surge al identificar la necesidad de centralizar, en una dependencia, todas las actividades relacionadas a la comercialización de inmuebles. Lo anterior, sumado a la eficiente gestión de los requerimientos de potenciales inquilinos, así como a la oportuna atención, a los agentes inmobiliarios.*

### I. FUNCIONES RELEVANTES

*1. Garantizar la colocación oportuna de las propiedades, a través de la implementación de estrategias que permitan una más rápida y eficiente colocación de los inmuebles. Presentación de ofertas y colocación de las propiedades en alquiler, estudios del mercado, marketing y captación.*

- *Medir el desempeño de las iniciativas implementadas.*
- *Establecer mecanismos de comunicación efectiva con los distintos actores del proceso.*
- *Conocer los inmuebles en los cuales participa o participará Grupo Universal como inversionista o fideicomitente.*
- *Realizar levantamiento de propiedades en el mercado que puedan ser adquiridas a través de fideicomisos o fondos de inversión para la gestión inmobiliaria.*
- *Recibir de las filiales involucradas, los requerimientos de colocación de locales, costos, perfil del inquilino, condiciones.*
- *Presentar los inmuebles con los valores y condiciones de alquiler establecidos por las filiales.*
  - *Dar seguimiento a los requerimientos y referimientos de prospectos que reciba de las filiales.*
    - o *Concertar citas para mostrar y explicar los detalles de los inmuebles con locales disponibles para alquiler a clientes potenciales.*
    - o *Negociar acuerdos con los prospectos interesados en las propiedades, para cerrar los contratos de alquiler.*
    - o *Está Dirección se encarga de evaluar a los posibles clientes, velando porque sean unos inquilinos prestigiosos.*
    - o *Atender a los clientes y/o prospectos que llamen o visiten, ofreciendo las informaciones requeridas sobre las gestiones administrativas de la gestión de los inmuebles de Grupo Universal y sus filiales.*
- *Garantizar la agilización del proceso de la documentación necesaria para cerrar el contrato de alquiler.*
  - o *Asesorar a los clientes sobre la documentación necesaria, además de explicar los términos del contrato.*



- *Coordinar con el área legal la depuración del cliente solicitando la realización de la debida diligencia la elaboración del contrato de alquiler, remitiendo la documentación necesaria conforme las propuestas de alquiler aceptadas por los clientes, recibidas en la dependencia.*
  - *Dar seguimiento a la realización del contrato y entregar al Agente Inmobiliario o al cliente para la gestión de las firmas.*
  - *Asegurar que se realice la entrega del contrato de alquiler tanto al cliente como al propietario.*
  - *Identificar los Agentes Inmobiliarios acordes a los clientes potenciales.*
  - *Seguimiento al vencimiento de los contratos, para que sean renovados; en caso contrario, hacer las gestiones para ocuparlos.*
  - *Apoyar en la coordinación con la Dirección de Servicios Generales o Administraciones cuando el cliente o prospecto requiera de apoyo técnico sobre el inmueble en la visita al mismo.*
  - *Gestionar el apoyo o coordinación de la mudanza de los inquilinos con Administraciones Universal.*
2. **Gestionar la relación con los clientes internos y cumplir con el esquema de servicio establecido.** *Establecer mecanismos eficientes de comunicación. Cumplimiento de los niveles de servicios y medir la satisfacción de los clientes.*
- *Garantizar el apego a las instrucciones de las Filiales Financieras del Grupo.*
  - *Establecer un eficiente mecanismo de comunicación y retroalimentación.*
  - *Velar por la satisfacción de los clientes internos y medirla mediante encuestas.*
  - *Velar por la tramitación oportuna de las solicitudes recibidas.*
3. **Realizar presentación mensual sobre la gestión de los inmuebles de Grupo Universal y sus Filiales.**
- *Realizar presentación mensual a los responsables o dueños de los inmuebles sobre el resultado y estatus de la gestión de los inmuebles.*
4. **Evaluar la situación del mercado inmobiliario.**
- *Realizar estudios que permitan conocer el comportamiento del sector.*
  - *Conocer valor actual por metro cuadrado de los alquileres de locales para oficinas.*
  - *Conocer las ofertas del mercado con torres comerciales en carpeta y próximas para inaugurarse.*
5. **Asegurar el efectivo desempeño de su equipo de trabajo.** *Guiar a los colaboradores hacia el logro de los objetivos establecidos. Medir frecuentemente el desempeño, proveer herramientas de capacitación y desarrollar acciones de motivación.*
- II. **SERVICIOS PRESTADOS**
- *Presentar ofertas y colocación de los inmuebles del Fideicomiso.*
  - *Dar seguimiento a los trámites legales asociados al proceso de colocación de los inmuebles.*
  - *Brindar asesoría, negociar e Identificar las necesidades de los potenciales clientes y acordar términos donde todas las partes se sientan satisfechas.*

III. **RESUMEN DE RESPONSABILIDADES**





Gestionar la documentación de los clientes y dar seguimiento a la elaboración de los contratos de alquiler, hasta su firma.

Garantizar que se mantenga actualizado el inventario de las propiedades con su estatus.

Realizar presentación periódica sobre las actividades realizadas, como exhibiciones de propiedades y visitas a clientes.

- **Gestión de comercialización de inmuebles.** Presentar ofertas, asesorar a los prospectos sobre los locales acorde a sus necesidades y presupuesto, negociar condiciones y dar seguimiento a las propuestas, para lograr el cierre. A su vez, garantizar la actualización del registro de las oportunidades, y enviar periódicamente a las audiencias de interés.
- **Vencimiento de contratos.** Dar seguimiento para lograr la renovación o permanencia de los inquilinos.
- **Mercado inmobiliario.** Evaluar la situación, conocer las tendencias y mantenerse al tanto de las propiedades disponibles para ser adquiridas.
- **Agentes Inmobiliarios.** Estructurar una red de aliados acordes al perfil de nuestras propiedades, incluyendo el contrato de la prestación de servicios. Este incluirá, entre otros aspectos, lo indicado a continuación:
  - 1) Completar, satisfactoriamente, el proceso de Debida Diligencia, para dar cumplimiento a lo estipulado en la Ley 155-17 contra el Lavado de Activos y el Financiamiento del Terrorismo y la Norma que regula la Prevención contra el Lavado de Activos y Financiamiento al Terrorismo para el sector Seguros, emitida por la Superintendencia de Seguros de la República Dominicana mediante las Resoluciones 02-2017 y 03-2017.
  - 2) Establecer que toda comunicación para completar el proceso de vinculación de inquilinos de los inmuebles del fideicomiso será vía la Dirección de Gestión Inmobiliaria.
  - 3) Evaluar las alianzas del Bróker con empresas asociadas, las cuales deben hacerse con la autorización de Universal.
  - 4) Aprobar, previo a las publicaciones, las imágenes e informaciones sobre los inmuebles. De esta forma garantizamos la estandarización y calidad de los materiales del marketing inmobiliario. Las sesiones que realicemos serán compartidas con nuestros aliados.
  - 5) Establecer, con claridad, el proceso de reconocimiento de prospectos a los Brokers, pues en ocasiones se remite una lista o información de un interesado, sin que éste haya tenido interacción con el corredor. Al respecto crearemos un formulario donde se coloquen los diferentes tipos de actividades que se realizan (envío de información del inmueble, visita a la propiedad, etc.), que incluya, la firma del cliente.
  - 6) Efectuar el pago de la comisión por cierre de contratos, en base al siguiente esquema:
    - Un (1) mes de renta para contratos con una duración de hasta 3 años.
    - Dos (2) meses de renta para contratos con una duración mayor a los 3 años.

A la fecha de elaboración del presente prospecto no existen honorarios definidos para esta actividad, en caso de que esta situación cambie, la asamblea de Tenedores deberá autorizar la propuesta de estos honorarios previo a ser incluido.

Esta Dirección debe reportar mediante correo electrónico a medida que vayan ocurriendo los acercamientos a clientes potenciales inquilinos de los locales disponibles del Edificio Hábitat Center que estén bajo la propiedad del

FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HÁBITAT CENTER 04 – FU donde se indiquen las principales características de la oferta a presentar. En seguimiento a estos acercamientos, debe solicitarle las informaciones necesarias para proceder con el proceso de debida diligencia en la Fiduciaria para posteriormente presentarles la propuesta de alquiler y gestionar la aprobación de la misma del cliente prospecto. Después de agotar este proceso procede a solicitar a la Fiduciaria la redacción del contrato de alquiler para concluir con la formalización.

## 7.2. Listado de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso

El listado que compone los activos del fideicomiso podrá variar a lo largo de la vida del fideicomiso de acuerdo con los términos del Acto Constitutivo de Fideicomiso. Los bienes fueron transferidos al fideicomiso, y permanecerán allí hasta el vencimiento del mismo salvo que sea necesaria su sustitución por deterioro según lo indicado en el artículo cuatro punto dos (4.2) del acto constitutivo o conforme a la decisión tomada por la asamblea de tenedores. El listado que componen los activos del fideicomiso se encuentra acápite 8.1 del presente prospecto de emisión.

## 7.3. Procedimiento de valoración de los activos del fideicomiso

El Patrimonio del Fideicomiso está compuesto por diferentes tipos de activos y cada uno se valorará de manera independiente metodologías distintas.

Los Activos Inmobiliarios se aportaron al Fideicomiso conforme al valor de mercado de las propiedades inmobiliarias que constituyen el Patrimonio del FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO PARQUE HABITAT CENTRO DE USOS MULTIPLES (PHCUM) cuya denominación cambio a FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HÁBITAT CENTER 04 - FU a partir de la emisión objeto del presente prospecto. El desarrollo inmobiliario concluyo en el año 2021, a la fecha del presente prospecto se actualizo la tasación por **Sistemas & Ingeniería, S.R.L.** cuyo informe se adjunta al presente Prospecto en el anexo VI. Existirá uniformidad en las tasaciones que se realicen a los activos del Fideicomiso, así como en el cálculo del rendimiento de los mismos.

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). El costo de dichas tasaciones correrá por cuenta del patrimonio del fideicomiso, conforme a la Ley Aplicable. Los tasadores deben tener plena independencia del fiduciario y los Fideicomitentes, aprobados por la Asamblea de Tenedores, a fin de establecer que el precio corresponde a las condiciones de mercado vigentes en ese momento.

“La valoración de los instrumentos financieros en los que invierta el Fideicomiso serán determinados según lo establecido en la Norma que establece los criterios sobre la valorización de las inversiones en instrumentos financieros adquiridas por los patrimonios autónomos (R-CNV-2014-17-MV).

Los depósitos a plazo y de ahorro serán valorizados de la siguiente manera:

$$VA_t = MD * (1 + r)^n$$



- V At : Valor Actual en el t  
MD : Monto depositado o saldo acumulado (inversión inicial más los intereses capitalizados) al día t, con derechos a intereses  
r : Intereses de Tasa Efectiva  
n : Fecha de Valorización – fecha de inicio de pago de Intereses + 1

Tratándose de depósitos que establezcan el pago de una tasa de interés no capitalizable (interés simple), la valorización se efectuará de la siguiente manera.

$$VA_t = MD * \left[ 1 + \left( \frac{n * RS}{PB} \right) \right]$$

VA : Valor actual en el día t  
 MD : Monto depositado o saldo acumulado al día t, con derecho a intereses.  
 RS : Tasa de interés simple del periodo señalado por la entidad financiera.  
 PB : Número de días calendario del periodo de la tasa.

Las cuotas de Fondo Abierto se toman el valor cuota que esté disponible al momento de realizar el cierre realizado por la Administradora de fondos de inversión y se calcula de acuerdo con la cantidad de cuotas que tenga fideicomiso.

Los instrumentos de renta fija se valorizan al precio o valor de mercado del instrumento considerando las transacciones en el mercado. A estos fines se considerará el precio promedio del día anterior al día de la valoración según se publican en el mecanismo centralizado de negociación donde se transen.

#### 7.4. 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
Transagricola, 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



## VIII RIESGOS DE LA EMISIÓN

### 8.1. Factores de Riesgo más significativos

El público inversionista debe considerar cuidadosamente toda la información contenida en el Prospecto y en especial en los factores de riesgo que se describen a continuación. Dichos factores de riesgo no son los únicos a los que se enfrentan Inversionistas. Existen otros riesgos que se desconocen o que actualmente se considera que no son significativos y que podrían afectar en forma adversa a los Inversionistas.

#### Factores de Riesgo

**Riesgo de interés:** existe un riesgo de un aumento en las tasas de los préstamos que tomen después de haber sido transferidos los activos al patrimonio al Fideicomiso para remodelación de los activos por deterioro o la realización de mejoras. Otro riesgo es que, si la tasa disminuye y en las condiciones de los préstamos tomados no permita el ajuste a las tasas del mercado, dejando al préstamo no competitivo.

Así mismo si disminuyen los intereses en los instrumentos de corto plazo de las inversiones realizadas en instrumentos de liquidez por el patrimonio en el mercado financiero, esto puede afectar negativamente el rendimiento de los recursos líquidos.

#### Mitigación:

Estos son riesgos inherentes de los ciclos económicos, por ende, no se pueden mitigar.

**Riesgo de la oferta.** Existe el riesgo de la no existencia de un mercado secundario para los Valores de este Fideicomiso. Esto se le puede atribuir a la carencia de este tipo de productos en el mercado, no se puede asegurar la existencia de un mercado secundario para los valores u ofrecer garantía alguna respecto a las condiciones que puedan afectar el mercado de dichos valores en el futuro, ni las condiciones en las cuales podrían en su caso enajenar dichos valores.

#### Mitigación:

Estos son riesgos inherentes a la figura, por ende, no se pueden mitigar.

**Riesgo de la duración de los contratos de arrendamiento.** El Fiduciario no puede asegurar la continuidad de los contratos de arrendamiento de los Activos Inmobiliarios, lo cual provee al Fiduciario de los recursos y flujos para la conformación del activo líquido del Patrimonio Fideicomitado y, por tanto, los recursos para el pago de los Valores de Fideicomiso. No obstante, el Fiduciario quien es a la fecha de redacción del presente documento es el administrador de los Activos, tiene la obligación de procurar que los Activos Inmobiliarios se encuentren en óptimas condiciones y se debe señalar que el departamento de comercialización de inmuebles tiene la responsabilidad de gestionar nuevos prospectos para mantenerlo arrendado sin recibir una compensación por este servicio cuya situación pudiera cambiar por una decisión asumida por la Asamblea de Tenedores.

#### Mitigación:

Es importante señalar que los contratos son de mediano plazos con empresas de trascendencia y se debe tomar en cuenta que los inquilinos han realizado inversiones para las mejoras de los locales que están ocupando, esto puede dar indicios que este riesgo no afecte la renovación de los mismos y los ingresos del patrimonio a pesar que el promedio de la duración de los contratos es inferior al vencimiento de los valores.

**Riesgo de fallas de las plataformas tecnológicas.** El Fiduciario es vulnerable al fallo de los sistemas de tecnología de información y de seguridad. Cualquier degradación, interrupción significativa, fallo o falta de capacidad de cualquiera de los sistemas de la plataforma tecnológica del Emisor, podría ocasionar el fallo en completar transacciones a tiempo o en registrarlas correctamente en sentido general.

#### Mitigación:

Se puede intentar controlar este riesgo realizando las actualizaciones y mejoras protecciones de los sistemas de información y el software de la fiduciaria. Este riesgo a pesar de los esfuerzos que se realicen es impredecible su mitigación porque es dependiente tecnologías y su desarrollo.



**Riesgo Legal** de efectividad en la aplicación de las leyes. La correcta y oportuna aplicación de las leyes y la habilidad de los tribunales dominicanos de hacer cumplir las mismas y de proteger los derechos de los agentes económicos es esencial para el buen desenvolvimiento de los negocios. El Fiduciario depende del marco legal y jurídico para llevar a cabo los fines del Fideicomiso. El riesgo legal puede considerarse como la pérdida potencial o peligro en que se puede incurrir en la operación fiduciaria ocasionada por varios factores entre los que se destaca el incumplimiento de las disposiciones legales y administrativas aplicables al Fideicomiso.

**Mitigación:**

Para la mitigación de este riesgo la fiduciaria se encuentra preparada con el personal jurídico interno y externo necesario que brindara la asesoría para el conocimiento y cumplimiento de la normatividad y legislación aplicable, para que los inversionistas tengan la mayor seguridad jurídica posible.

**Riesgos de los Activos Limitados del Fideicomiso.** El Fiduciario responderá del pago de los Valores de Fideicomiso exclusivamente con cargo al patrimonio del Fideicomiso y hasta donde este alcance, cuyos flujos consisten en los recursos que se deriven de la renta, operación, uso, y explotación de los Activos Inmobiliarios. Por tanto, los inversionistas deben estar conscientes que la fuente de pago de los Valores de Fideicomiso consiste exclusivamente en las utilidades que genere el Fideicomiso derivadas de la renta, operación, uso y explotación del Patrimonio Fideicomitado.

**Mitigación:**

Estos son riesgos inherentes a la figura, por ende, no se pueden mitigar.

**Riesgos Operativos relacionados con la gestión del Fideicomiso.** Es el riesgo de pérdidas directas o indirectas resultantes de procesos inadecuados o fallidos, o actos de personal del Fiduciario. Este tipo de riesgo es el más común en la práctica fiduciaria por lo cual la Fiduciaria debe contar con personal experto y calificado. El Fiduciario cuenta con el personal calificado para la operación y administración fiduciaria, no obstante, el riesgo operativo atañe a su vez a los errores humanos que el momento de la operación llegasen a ocurrir.

**Mitigación:**

El Fiduciario cuenta con un personal calificado para la constitución, administración y operación de los fideicomisos que tiene en su cartera. El personal directivo como sus asesores cuentan con experiencia fiduciaria nacional e internacional. Este riesgo se puede mitigar a través de manuales, medidas y controles utilizados en las mejores prácticas fiduciarias.

**Riesgos del orden público.** El fiduciario tiene la obligación de realizar todos los registros o de cumplir con la normatividad aplicable al Fideicomiso como los registros y actualizaciones de la inscripción del Fiduciario como Fiduciario en la Superintendencia del Mercado de Valores, ya que el incumplimiento de esta obligación puede traer como consecuencia la imposición de multas o sanciones con cargo al Fideicomiso.

**Mitigación:**

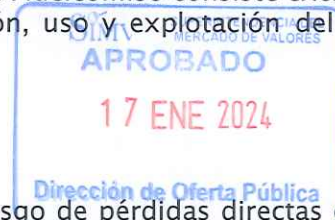
Es en responsabilidad de la Fiduciaria cumplir con las obligaciones legales correspondientes para prevenir este tipo de inconvenientes.

**Riesgo de tipo de cambio.** En este fideicomiso existe un riesgo cambiario, la razón principal es que la emisión se está realizando en una moneda distinta a la moneda local, en consecuencia, cualquier variación negativa de la tasa cambiaria puede afectar el desempeño de los valores del fideicomiso al momento de cubrir sus obligaciones en peso dominicano.

**Mitigación**

Estos son riesgos inherentes del mercado, por ende, no se pueden mitigar, sin embargo, los contratos están pactados en dólares para evitar fluctuaciones en la recepción de los ingresos.

**Riesgos de disminución o detrimento del Patrimonio del Fideicomiso.** El Fiduciario tiene la obligación de conservar los Activos Inmobiliarios en su integridad, el riesgo de no proporcionar un adecuado mantenimiento estaría en detrimento del patrimonio fideicomitado, del cual provienen los recursos que generan las utilidades consideradas como beneficios para los Tenedores, por lo cual es obligación del Fiduciario verificar que se lleve a



cabo el mantenimiento y proteger a los Activos Inmobiliarios frente a terceros estando obligado a notificar y llevar las acciones que se indican en el Fideicomiso.

**Mitigación:**

Este riesgo puede mitigar realizando mejoras de los inmuebles y realizando el mantenimiento necesario. Está definido en la política de endeudamiento tomar los mismos con un límite de un 45 % del valor de los Activos Inmobiliarios en el último estado interino para la realización de mejoras y completar el CAPEX para los casos que las que sea necesario y se exceda el dinero reservado en el fondo de contingencia del 5% del flujo de caja libre destinado para reparaciones de CAPEX.

**Riesgos del sector inmobiliario** Este riesgo corresponde a las variaciones significativas de los ciclos económicos que pueda afectar directamente el valor del inmueble que forma el patrimonio fideicomitado.

**Mitigación**

Estos son riesgos inherentes a la figura, por ende, no se pueden mitigar.

**Riesgos por desastres naturales:** Este riesgo se refiere a la ocurrencia de un desastre natural causado por las variaciones climáticas (Ciclón, huracán, Terremotos, inundaciones, incendios, etc..) que pueda causar una pérdida significativa o total del inmueble afectando los ingresos durante el periodo de su reparación o reconstrucción.

**Mitigación:**

Este riesgo se mitiga la pérdida física con la póliza de seguro solicitada del 100% del valor de tasación de los activos inmobiliarios. El riesgo de la pérdida de los flujos se está a mitigando mediante una póliza de interrupción de negocio que aseguran los flujos de los tenedores para en caso de un siniestro el fideicomiso siga recibiendo los flujos. Estos acontecimientos de fuerza mayor que interrumpan el cobro de los alquileres no afectarían el flujo de los inversionistas durante la reconstrucción del activo inmobiliario utilizando la remuneración recibida de la póliza todo riesgo del valor del activo, aunque no es muy común que un suceso de esta índole ocurra. Esta póliza solo cubriría la interrupción por daños directo a estos locales en base a las coberturas de la póliza de seguros de incendio vigente al momento de la pérdida. Se entiende que el periodo de doce (12) meses sería en periodo estimado de reconstrucción y puesta en operación de la plaza o local.

**Riesgos de morosidad:** Este riesgo se refiere a la posibilidad de ocurran acumulaciones de impagos o tardanzas de los alquileres y sus cargos adicionales que puedan generar.

**Mitigación:**

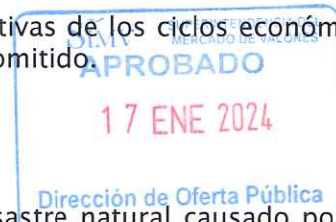
Los contratos de alquiler tienen penalidades por concepto de mora e intereses para poder garantizar el cumplimiento de las obligaciones de los inquilinos en el tiempo estipulado en los contratos y de paso contar con el flujo esperado.

**Riesgo por desocupación de los inmuebles:** Este riesgo se refiere a la desocupación que pueda ocurrir debido a situaciones no pronosticadas de que los inquilinos necesiten otro local por temas de espacios, precios u otra característica que el inquilino considere importante para hacer un cambio.

**Mitigación:**

Los contratos de alquiler están a mediano plazo, indexados al IPC estadounidense y además cuentan con una clausura de aviso previo a la cancelación de noventa días. En caso de no cumplirse con esta disposición el inquilino debe pagar una penalidad equivalente a la suma de 3 meses de alquiler más la pérdida de los valores otorgados en calidad de depósitos de garantía. Actualmente no contamos con la data suficiente para proporcionar un tiempo promedio que un local pueda volverse a ocupar en este edificio, sin embargo, en la experiencia de activos similares bajo nuestra administración, mediante una gestión inmobiliaria adecuada, tiende a durar de 3 a 6 meses desocupado, Lo que se puede concluir, es que, en el peor de los casos, la mitad del tiempo de desocupación está cubierto por las penalidades. La duración promedio de los contratos de alquiler actuales a la fecha de elaboración del presente prospecto es de 5.2 años.

**Riesgos de concentración de Inquilinos:** Debido a que los Activos Inmobiliarios son locales corporativos, en algunos casos un inquilino podría ocupar más de un local, por tanto, la desocupación de un Inquilino puede implicar la desocupación de uno o más locales.



#### Mitigación

Una manera de mitigar es que la negociación de los contratos sea realizada de forma escalonada para que los vencimientos no coincidan con el otro. Por otra parte, el hecho de que los inquilinos estén concentrados tenga más de un local y que en los mismos hayan realizado remodelaciones para acomodar dichos inmuebles a sus necesidades, proyecta confianza y planificación por parte de los inquilinos.

**Riesgo de concentración de cantidad de locales en un mismo edificio:** El 100% de la fuente de ingreso proviene de la Torre Corporativa Parque Hábitat.

#### Mitigación

En caso de que ocurra un siniestro que cause que el edificio no pueda operar, los flujos se mitigarían mediante la póliza de interrupción de negocio donde se aseguran los flujos de los tenedores por el plazo de 1 año.

**Riesgo de Liquidez Inmediata de los Tenedores de Valores:** Este riesgo se refiere a la tolerancia que deben poseer los tenedores para enfrentar la falta de liquidez al corto plazo que podrán tener al obtener los valores al momento de comercializarlos en el mercado secundario.

#### Mitigación:

Este Riesgo se puede mitigar si al momento de seleccionar los tenedores que van a ser le van a comercializar los valores para invertir en el Fideicomiso, es tarea del Agente colocador contratado exponer sobre la existencia de este riesgo y la decisión final de realizar su inversión queda la decisión en los potenciales tenedores de valores.

**Riesgo de carencia de ocupación histórica del inmueble:** Al tratarse de un edificio nuevo el mismo no cuenta con un histórico de alquiler de sus locales y todos los contratos se han firmado en el periodo 2021, 2022 y 2023 posterior a la terminación de la construcción.

#### Mitigación:

Esto se está mitigando mediante la elección de los perfiles de los inquilinos que se han seleccionado para ocupar los locales que forman parte del Fideicomiso. Con esta depuración al momento de la selección se logrará crear este historial.

**Riesgo de concentración de inquilino por grupo económico:** Actualmente existe una concentración del 27% de los ingresos del Fideicomiso que proviene de inquilinos que perteneciente al mismo grupo económico del sector financiero.

#### Mitigación:

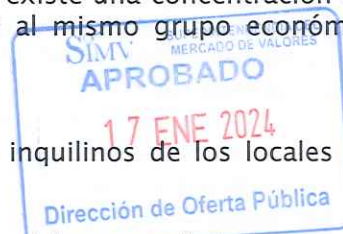
Este riesgo se está mitigando mediante la diversificación en los demás inquilinos de los locales pendientes de alquilar.

**Riesgo país:** riesgos de cambio en la política monetaria, eventos políticos, sociales y económicos que pueden generar cambios significativos en la situación económica del país y en el mercado inmobiliario.

**Mitigación:** Este riesgo no se puede mitigar, debido a que las directrices provienen de instituciones gubernamentales, sin embargo, los alquileres están sujetos a incrementos periódicos y la moneda es en dólar norteamericano.

**Riesgo efectos pandemia.** Existe el riesgo de producirse una pandemia con otra enfermedad diferente a la pasada del COVID - 19 que afecte el sector inmobiliario, en consecuencia, del cumplimiento de instrucciones gubernamentales de proceder con el cese de las operaciones cotidianas de los inquilinos que tienen las obligaciones de pagar los alquileres y las cuotas de mantenimiento. Esto podría afectar directamente los negocios que necesiten que sus clientes asistan de manera presencial para utilizar sus instalaciones.

**Mitigación:** A pesar de que este riesgo no se puede mitigar al 100% porque se desconoce cuál podría ser las consecuencias o la enfermedad que la pudiese generar, existen posibilidades de otorgar descuentos, facilidades y exoneraciones del pago, con previa autorización de la asamblea de tenedores del Fideicomiso a los inquilinos tomando en cuenta la actividad comercial ejecuten en el activo, hasta la recuperación de sus actividades cotidianas. Sin embargo, es importante señalar, que no podemos prever el tiempo que se tome dicha recuperación, y por ende,



tomando en cuenta que es un instrumento de renta variable, el rendimiento de los tenedores de valores que ocupen los activos del Fideicomiso no está garantizado.

Riesgo de la administración de los activos: Existe el riesgo de que, por una deficiencia por parte del administrador de los activos, ocasione un deterioro en el servicio brindado a los activos que actualmente están siendo ocupados por los inquilinos.

Mitigación: El administrador del condominio es designado mediante la asamblea del condominio, en caso de existir deficiencias en sus servicios, el fideicomiso y los demás propietarios pueden proponer la sustitución ante esta asamblea, y el condominio puede proceder con la contratación de otro administrador. La responsabilidad de la administración del condominio es de Fiduciaria Universal, esta responsabilidad es indelegable, por lo que tiene la potestad de solicitar al administrador del condominio informes y retroalimentaciones de trabajos de mantenimiento realizados a los activos, así como velar que los mismos sean correctamente realizados.

Como Anexo III al Acto Constitutivo de Fideicomiso y con fundamento en el inciso j) del Artículo 79 inciso j) de La Norma de Fideicomisos de Oferta Pública el Fiduciario ha elaborado un Documento de Determinación de Riesgos y la responsabilidad de mitigarlos; con la finalidad de que los Fideicomisarios lo conozcan.

## **IX ESTRUCTURA Y RÉGIMEN LEGAL DE LA EMISIÓN**

### **9.1. Creación del Fideicomiso**

El Fideicomiso Irrevocable de Desarrollo Inmobiliario Parque Hábitat centro de usos múltiples (PHCUM) fue constituido para la construcción y desarrollo inmobiliario del Edificio Parque Hábitat centro de usos múltiples (PHCUM).

EL contrato se firmó el 21 de diciembre del 2017 entre Nordhavn, seguros universal y corporación Parque Hábitat Inc. En este contrato se determinó el presupuesto inicial del proyecto y se formalizó el aporte del inmueble con las mejoras hasta el momento. El 12 de marzo del 2019, se firmó el primer Adendum, en la cual se determinó el porcentaje que Seguro Universal debe aportar con respecto al presupuesto aprobado.

Los inmuebles aportados para el desarrollo fueron los siguientes:

Los inmuebles identificados para el desarrollo son el 400411096063, con una superficie de 2,366.92 metros cuadrados, con la matrícula No. 0100323582 y el 400411099189, que tiene una superficie de 1,300.03 metros cuadrados con la matrícula No. 0100286905, ambos ubicados en el Distrito Nacional; de conformidad con lo indicado con el documento de Título de Distrito Nacional. El derecho tiene su origen en Refundición y Subdivisión, según consta en los documentos de fecha 17 de diciembre del 2013, de acuerdo con el Oficio de Aprobación No. 663201310408, emitido por la Dirección Regional de Mensura Catastrales del Departamento Central, inscritos en el libro diario el 13 de mayo de 2015.

Mediante el Adendum IV fue cedida la participación en derechos fiduciarios de Nordhavn y Corporación Parque Hábitat Inc. a Grupo Universal firmado en fecha 20 de noviembre 2019. Posterior a esto se firmó el Adendum V, en fecha el 6 de octubre de 2020, en el cual fue excluido Seguros Universal y su participación en el proyecto fue cedida a los siguientes Fideicomitente: Leasing De La Hispaniola, S.R.L., Agencia Bella, S.A.S., Transagrícola, S.A., Covington Business Finance Corp., Corporación América, S.A. Fideicomiso Irrevocable De Administración, Pagos E Inversión Pisos 1, 4 Y 6., Fideicomiso Irrevocable De Administración, Pagos E Inversión Pisos 5, 7 Y 8., Tenedora Dominicana. S.A.S., Inversiones Kirmar, S.A.S., Inversiones Roper, S.A.S. y Grupo Universal, S.A.

Mediante el contrato de cesión de derechos firmado en fecha 14 de noviembre de 2022 y el Adendum VIII fue cedida la participación en derechos fiduciarios de Covington Business Finance Corp a Grupo Universal firmado en fecha 6 de febrero 2023. Después de este acontecimiento a continuación se presenta el listado definitivo de Fideicomitentes:

Leasing De La Hispaniola, S.R.L., Agencia Bella, S.A.S., Transagrícola, S.A., Corporación América, S.A. Fideicomiso Irrevocable De Administración, Pagos E Inversión Pisos 1, 4 Y 6., Fideicomiso Irrevocable De Administración, Pagos E Inversión Pisos 5, 7 Y 8., Tenedora Dominicana. S.A.S., Inversiones Kirmar, S.A.S., Inversiones Roper, S.A.S. y Grupo Universal, S.A.





En las adendas IX y X fueron firmadas en las fechas 12 de junio del año 2023 y el 3 de julio 2023 respectivamente para rectificar los aportes realizados al comienzo del proyecto por entidades Nordhavn Corporation y Corporación Parque Hábitat Inc. y Seguros Universal previo a la cesión de los derechos realizados mediante el adendum IV.

El FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HABITAT CENTER 04 – FU se constituyó mediante la firma la adenda XI Acto Constitutivo de Fideicomiso de fecha dieciséis [16] de noviembre de Dos mil veintitrés [2023]. Para fines de referencia ver el ANEXO VII del presente prospecto.

## **9.2. Documentos y autorizaciones para la constitución del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HABITAT CENTER 04 -FU y su programa de emisiones.**



El Programa de Emisiones cuenta con la aprobación de la Superintendencia del Mercado de Valores mediante la Primera Resolución de fecha dieciocho (18) de octubre de Dos Mil veintitrés (2023) e inscrita en el Registro del Mercado de Valores bajo el Registro No. SIVFOP-011. El acuerdo y deliberación por el que se procede a la realización del presente Programa de Emisiones y cuya vigencia consta en las actas y contratos remitidos a la SIMV, que se enuncian a continuación:

- a) Acta de Asamblea extraordinaria de Fiduciaria Universal de fecha (25) veinticinco de agosto del 2022 inscrita en la Cámara de comercio con el número de Registro 8186196, donde se autoriza la Emisión y Colocación de Valores de Fideicomiso, a través de una Oferta Pública de Renta Variable en el Mercado de Valores de la Republica Dominicana, por un monto de hasta USD35,000,000.
- b) Acta de Asamblea extraordinaria de Fiduciaria Universal de fecha (21) veintiuno de febrero del veintitrés [2023] inscrita en la Cámara de comercio con el número de Registro 8228441, donde se autoriza la Emisión y Colocación de Valores de Fideicomiso, a través de una Oferta Pública de Renta Variable en el Mercado de Valores de la Republica Dominicana, por un monto de hasta USD38,000,000.
- c) Acta de Asamblea extraordinaria de Fiduciaria Universal de fecha (25) veinticinco de mayo del veintitrés [2023] inscrita en la Cámara de comercio con el número de Registro 8828539, donde se autoriza la Emisión y Colocación de Valores de Fideicomiso, y se designó a Fiduciaria Universal como administrador de los activos a través de una Oferta Pública de Renta Variable en el Mercado de Valores de la Republica Dominicana, por un monto de hasta USD38,000,000.
- d) Acta de Asamblea extraordinaria de Fiduciaria Universal de fecha (15) quince de diciembre del veintitrés [2023] inscrita en la Cámara de comercio con el número de Registro 9370428, donde se autoriza la Emisión y Colocación de Valores de Fideicomiso, y se Cambió la denominación del fideicomiso a FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA INMOBILIARIA DE VALORES DE RENTA VARIABLES HABITAT CENTER 04 – FU a través de una Oferta Pública de Renta Variable en el Mercado de Valores de la Republica Dominicana, por un monto de hasta USD38,000,000.
- e) Acta del comité Fiduciario de fecha veintidós (22) de julio del [2022] para el FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO PARQUE HABITAT CENTRO DE USOS MULTIPLES (PHCUM) donde se autoriza la única emisión de oferta pública del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA INMOBILIARIA DE VALORES DE RENTA VARIABLES HABITAT CENTER 04 – FU.
- f) Acta del comité Fiduciario de fecha once (11) de abril del dos mil veintitrés [2023] para el FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO PARQUE HABITAT CENTRO DE USOS MULTIPLES (PHCUM) donde se cambian las características de la única emisión de oferta pública y el cambio de nombre del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HABITAT CENTER 04 – FU.
- g) Acta del comité Fiduciario de fecha dieciocho (18) de septiembre del dos mil veintitrés [2023] para el FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO PARQUE HABITAT CENTRO DE USOS MULTIPLES (PHCUM) donde se conoció la situación del Fideicomiso a la Fecha, ratifico de distribución de dividendos al 31 de diciembre del 2022 y se presentó la propuesta de inversión a los Fideicomitentes en el FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HABITAT CENTER 04 – FU.
- h) Adenda Acto Constitutivo de Fideicomiso de fecha dieciséis [16] de noviembre de Dos mil veintitrés [2023].

- i) Contrato de Programa de Emisiones de fecha [18] dieciocho de diciembre del dos mil veintitrés [2023], entre Fiduciaria Universal, S.A. en carácter de Fiduciario del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HABITAT CENTER 04 - FU y Salas, Piantini & Asociados S.R.L., en su carácter de Representante de los Tenedores de los VALORES DE renta variable.
- j) Contrato de Colocación de fecha diecinueve [19] de diciembre del dos mil veintitrés [2023], entre Inversiones Popular Puesto de Bolsa, S.A, como Agente Colocador y Fiduciaria Universal, S.A. en carácter de Fiduciario del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HABITAT CENTER 04 - FU.
- k) Contrato de Depósito y Custodia de fecha diecinueve [19] de diciembre de dos mil veintitrés [2023], entre Fiduciaria Universal S.A. en carácter de Fiduciario del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HABITAT CENTER 04 - FU cómo depositante, y CEVALDOM como depositario.
- l) Declaración Jurada del Representante de Tenedores de fecha [18] diciembre de 2023 del dos mil veintitrés [2023] en donde este hace constar que este no está enmarcado dentro de las prohibiciones establecidas en los Artículos 60 y 61 del Reglamento 664-12 del Mercado de Valores.
- m) Acto Auténtico No. 32-2018, de fecha dieciocho [18] de diciembre del dos mil veintitrés [2023] mediante el cual el Fiduciario por cuenta y orden del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HABITAT CENTER 04 - FU hace constar los VALORES DE RENTA VARIABLE de la Emisión representada mediante anotación en cuenta de conformidad con lo establecido en el Artículo 92 del Reglamento de Mercado de Valores.

### **9.3. Plazo de duración:**

El FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HABITAT CENTER 04 - FU tendrá una duración de 10 años contados a partir de la fecha de emisión del Programa de emisión única. 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, por lo que el "FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HÁBITAT CENTER 04 - FU" tendrá como nuevo plazo el que se acuerde.

### **9.4. Destino específico de los activos del fideicomiso**

Los Activos Inmobiliarios emplearán su actividad económica actual; operar, rentar y explotar el Edificio Hábitat Center en Santo Domingo específicamente en el Distrito Nacional en la República Dominicana.

### **9.5. Derechos económicos derivados del Fideicomiso y su Distribución.**

Los Valores de fideicomiso no tienen un rendimiento fijo. Con los recursos obtenidos por la explotación de los Activos Inmobiliarios el Fiduciario procederá a realizar las distribuciones conforme a la prelación que se detalla a continuación: (i) Pago de Gastos de Emisión. (ii) Pagos Gastos del Fideicomiso. (iii) Pago Gastos de Administración. (iv) Retención del cinco por ciento (5%) del flujo de caja libre destinado al fondo de CAPEX (V) Pago del cien por ciento (100%) del flujo de caja libre luego de haberse descontado lo indicado en el numeral iv del presente artículo del Fideicomiso a favor de los Tenedores de Valores. En adición, el cinco por ciento (5%) al flujo de caja libre del Fideicomiso estará destinado a conservar un fondo de CAPEX que será invertido conforme a la Política de Inversión establecida en el artículo 13.12 del presente prospecto, a efectos de garantizar la inversión en posibles mejoras de los Activos Inmobiliarios, y conservación del Patrimonio del Fideicomiso, los cuales serán deducidos previo a la distribución del flujo de caja libre disponible para distribuir a favor de los Tenedores de Valores.

Las distribuciones del Flujo de Caja Libre del "FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HÁBITAT CENTER 04 - FU" serán repartidas a los Beneficiarios de forma trimestral a partir de la colocación de la totalidad de los valores siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto, conforme a la operación de las cuentas, ingresos, inversiones y egresos, conforme a lo establecido en el artículo 9.4.8 del acto constitutivo.



#### **9.6. Política de endeudamiento del fideicomiso.**

EL FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA INMOBILIARIA DE VALORES DE RENTA VARIABLES HABITAT CENTER 04 - FU no contraerá créditos o endeudamientos de ninguna índole salvo que se apruebe por la Asamblea de Tenedores una vez se presente 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 para los fines del financiamiento y debe ser contraída con una institución bancaria que se rija por las regulaciones establecidas por la Junta Monetaria y supervisada por la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana. La finalidad de estos endeudamientos corresponderá para mejoras que se deban realizar en los inmuebles que conforman el Patrimonio Fideicomitado o que no puedan ser cubiertas por las reservas realizadas para tales fines.

#### **9.7. Fuente de pago de las obligaciones con cargo al Patrimonio del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HABITAT CENTER 04 - FU.**

Las obligaciones de pago serán cubiertas exclusivamente con los recursos que se generen de las utilidades del Patrimonio del Fideicomiso mismos que se obtendrán de la renta, operación, explotación de los Activos Inmobiliarios fideicomitados y demás activos que pertenezcan al fideicomiso, de conformidad al acto constitutivo del mismo.

### **X. Representante de Tenedores de VALORES DE RENTA VARIABLE.**

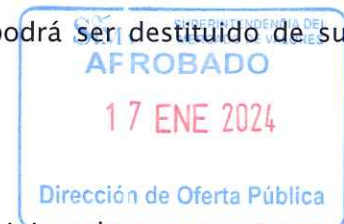
#### **10.1. Designación, remoción y sustitución del Representante de Tenedores.**

El Representante de los Tenedores será **SALAS PIANTINI & ASOCIADOS, S.R.L.** o quien lo sustituya en sus funciones acepta su designación como Representante de los Tenedores de los Valores de Participación Fiduciaria en virtud de la celebración de este Acto Constitutivo y los contratos y documentos que del mismo se desprenden, y acuerda actuar de conformidad con los términos y condiciones del “FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HÁBITAT CENTER 04 - FU” y los de la Ley Aplicable. El Representante de Tenedores de los VALORES DE RENTA VARIABLE comparece a la firma del contrato del programa de emisiones, lo suscribe como evidencia del conocimiento de contenido y conformidad con su encargo.

#### **Causas de Destitución o Sustitución.**

EL REPRESENTANTE DE TENEDORES o quien le sustituya en esas funciones podrá ser destituido de su cargo o sustituido por las siguientes causas que no son limitativas:

- a) Por voluntad de la Asamblea de Tenedores;
- b) Renuncia a su cargo ante una Asamblea de Tenedores;
- c) Vinculaciones o Conflictos de intereses con EL FIDUCIARIO o con los administradores, gerentes, comisario o empleados de EL FIDUCIARIO y con los Fideicomitentes;
- d) Por reunir uno cualquiera de los impedimentos establecidos en el artículo 98 de la Norma R-CNV-2013-26-MV;
- e) Incumplimiento de lo dispuesto en la Ley de Mercado de Valores 249-17 o en su Reglamento de Aplicación No. 664-12 exceptuando los artículos derogados por los Reglamentos posteriores publicados por la Superintendencia del Mercado de Valores o en la Ley General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada No.479-08 de fecha 11 de diciembre de 2008 modificada por la Ley 31-11 o en el Acto Constitutivo;
- f) Por revocación o incapacidad judicial declarada de EL REPRESENTANTE DE TENEDORES;
- g) Por disolución, quiebra o liquidación de EL REPRESENTANTE DE TENEDORES.



De presentarse, con posterioridad a la suscripción del contrato del programa de emisiones, algunas de las situaciones descritas en el Art. 98 de la norma R-CNV-2013-26-MV (Impedimentos) u otros impedimentos o

prohibiciones de la normativa vigente, EL REPRESENTANTE DE TENEDORES deberá revelar, por lo menos en los tres (3) días hábiles siguientes a que se produzca tal situación y tenga conocimiento efectivo, a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Asamblea de Tenedores a efectos de que se proceda a nombrar a su reemplazante.

En caso de que EL REPRESENTANTE DE TENEDORES sea relevado por la Asamblea de Tenedores de Valores de Fideicomiso de Participación, el que lo sustituya en esas funciones por designación de la Asamblea General Ordinaria de Tenedores de Valores de Fideicomiso de Participación asumirá de pleno derecho todas las obligaciones y los deberes resultantes del contrato del programa de emisiones, de la Ley 249-17 sobre Mercado de Valores, del Reglamento No. 664-12 exceptuando los artículos derogados por los Reglamentos posteriores publicados por la Superintendencia del Mercado de Valores, de la Ley de Sociedades y la Norma R-CNV-2013-26-MV, y quedará subrogado en los derechos y obligaciones resultantes del contrato del programa de emisiones, sin limitaciones ni reservas, incluyendo los términos y condiciones para el pago de sus gastos y honorarios que se le impondrán de pleno derecho, incluso, la obligación de perseguir y recuperar los montos que puedan ser debidos a favor del antiguo representante de tenedores, para la entrega y saldo a favor de éstos, sin perjuicio de las penalidades o indemnizaciones de las que el antiguo representante de tenedores sea acreedor u ostente tales derechos. Queda expresamente convenido entre las Partes, que dicha destitución sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un Representante de Tenedores sustituto haya sido designado, y el Representante de Tenedores sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo.

Homologando lo establecido por la Ley General de Sociedades, los representantes de los tenedores de Valores de Fideicomiso de Participación, sea cual fuere la forma en que hayan sido designados, podrán ser relevados de sus funciones por la Asamblea General Ordinaria de los Tenedores de Valores de Fideicomiso de Participación, de conformidad con lo establecido en el artículo 335 de la Ley de Sociedades. Las reglas para la convocatoria, celebración y quórum de las asambleas de tenedores de Valores de Fideicomiso de Participación serán las que establece el Reglamento No. 664-12 en su artículo 490, la Norma R-CNV-2013-26-MV en su Título VI, Capítulo I relativa a la Asamblea de Tenedores de Valores de Fideicomiso, la Ley de Sociedades, el artículo 236 de Ley 249-17, el Acto Constitutivo y el presente prospecto.

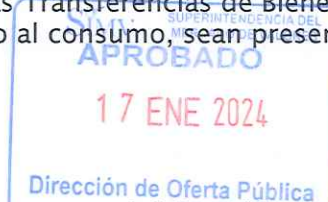
Como contraprestación por sus servicios está suscrito en el artículo 12.3 Acto Constitutivo que el representante de las masas tendrá derecho a recibir los honorarios de USD 5,400 anual. El monto previamente indicado no contempla cualquier impuesto que puedan ser aplicables, tales como Impuesto a las Transferencias de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS) y cualquier otro impuesto al valor agregado o selectivo al consumo, sean presentes o futuros, los cuales serán asumidos con cargo al Patrimonio Fideicomitado.

## 10.2. Obligaciones del Representante de Tenedores.

El Representante de los Tenedores o quien lo sustituya en sus funciones tendrá las obligaciones, derechos y facultades previstos en la Quinta Resolución Del Consejo Nacional De Valores del tres (03) de marzo de dos mil dieciséis (2016) R-CNV-2016-14-MV, Norma que establece disposiciones sobre el representante de la masa en virtud de una emisión de oferta pública de valores ,en virtud de lo dispuesto en el Artículo 414 del Reglamento 664-12 de la Ley del Mercado de Valores, en lo que sea aplicable al “ FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HÁBITAT CENTER 04 - FU ” En cualquier circunstancia no prevista en el Título, en El “FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HABITAT CENTER 04 – FU”, o en la Ley del Mercado de Valores el Representante de los Tenedores actuará de conformidad con las instrucciones de la Asamblea de Tenedores. El Representante de los Tenedores representa a los Tenedores en su conjunto y no a cualquiera de ellos individualmente.

En adición a lo dispuesto en el artículo 488 del Reglamento No. 664-12 (Obligaciones del representante de la masa de obligacionistas), en este Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso de Participación, en la Norma R-CNV2013-26-MV y en las normativas vigentes del mercado de valores, EL REPRESENTANTE DE TENEDORES DE VALORES DE RENTA VARIABLE se compromete a realizar y cumplir con las siguientes obligaciones:

- 1) Realizar todos los actos necesarios para el ejercicio de los derechos y la defensa de los intereses comunes de los tenedores de Valores de Fideicomiso de Participación.
- 2) En lo referente al programa de emisiones de Valores de Fideicomiso de Participación objeto del Acto



Constitutivo, representar a los tenedores en todo lo concerniente a su interés común o colectivo, frente a EL FIDUCIARIO o a terceros, cuando corresponda.

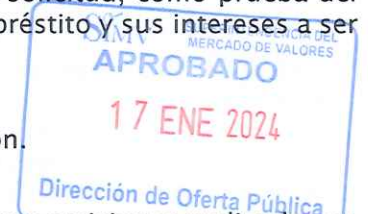
Convocar y presidir la asamblea de tenedores de valores, en la cual intervendrá con voz, pero sin voto, así como ejecutar las decisiones que se tomen en ellas.

- 3) Solicitar a EL FIDUCIARIO los informes y certificaciones que considere necesarios respecto al FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HÁBITAT CENTER 04 - FU y las revisiones indispensables de los libros de contabilidad y demás documentos del Fideicomiso.
- 4) Las demás funciones que se establezcan en el Acto Constitutivo del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso de Participación y el Prospecto de Emisión respectivo o, aquellas que le asigne la asamblea de tenedores de valores.
- 5) Salvo restricción decidida por la asamblea general de obligacionistas, los representantes de la masa tendrán la facultad de realizar, en nombre de la misma, todos los actos de gestión para la defensa de los intereses comunes de los obligacionistas.
- 6) Los representantes de la masa, debidamente autorizados por la asamblea general de obligacionistas, tendrán exclusivamente la calidad para ejercer en nombre de los mismos, las acciones en nulidad del Fideicomiso o de los actos y deliberaciones posteriores a su constitución, así como todas las acciones que tengan por objeto la defensa de los intereses comunes de los obligacionistas y especialmente la liquidación del Fideicomiso.
- 7) Proteger los intereses de los tenedores de valores.
- 8) Actuar con el grado de diligencia propio de un profesional y con el cuidado de un buen hombre de negocios.
- 9) Solicitar a los asistentes a las asambleas generales de tenedores de valores la presentación de la documentación pertinente que los identifique como tenedores. En el caso de personas que asistan en representación de terceros, deberá requerir en adición la presentación del documento debidamente notariado que los acredite como tal.
- 10) Remitir a la Superintendencia el acta y nómina de presencia de la asamblea general de tenedores de valores dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su celebración, debidamente firmadas por los asistentes, para conocimiento y verificación de que dichas decisiones se hayan adoptado conforme a los lineamientos establecidos por la normativa aplicable y para fines de su incorporación al Registro del Mercado de Valores.
- 11) Remitir un informe respecto a las condiciones de la emisión y el cumplimiento de las obligaciones por parte del emisor, conforme a lo dispuesto en el artículo 11 (Informe a la Superintendencia) de la Norma R-CNV-2016-14-MV.
- 12) Suscribir en nombre de sus representados, cualquier contrato o acuerdo con el emisor o con terceros, que haya sido aprobado por asamblea general de tenedores de valores y cuyo objeto se encuentre relacionado a la emisión.
- 13) Realizar todos los actos de administración y conservación que sean necesarios para el ejercicio de los derechos y la defensa de los intereses comunes de los tenedores de valores.
- 14) Llevar a cabo los actos de disposición para los cuales lo faculte la asamblea general de tenedores de valores,

SE  
APROBADO  
17 ENE 2024  
Dirección de Oferta Pública

en los términos legalmente dispuestos.

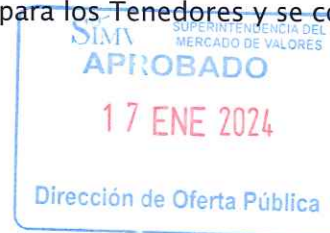
- 15) Representar a los tenedores de valores en todo lo concerniente a su interés común o colectivo.
- 16) Solicitar al emisor, dentro de la competencia de sus funciones como representante de la masa, los informes y las revisiones que considere necesarias de sus libros de contabilidad y demás documentos.
- 17) Supervisar y vigilar que el pago de los rendimientos o intereses y del capital se realicen de acuerdo con lo establecido en la emisión y, en general, cautelar los derechos de los tenedores de valores.
- 18) Verificar que las garantías de la emisión hayan sido debidamente constituidas, comprobando la existencia, el valor de los bienes afectados y que las garantías se mantienen, en todo momento, conforme a las disposiciones establecidas en el contrato de emisión, en caso de existir.
- 19) Verificar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del contrato de emisión, reglamento interno, prospecto de emisión o del contrato de servicios, según corresponda.
- 20) Denunciar ante las autoridades competentes, tan pronto tengan conocimiento, las irregularidades que puedan comprometer la seguridad o los intereses comunes de los tenedores de valores de fideicomiso.
- 21) Llevar el libro de actas de asamblea general de tenedores de valores, de forma organizada y actualizada.
- 22) Ejercer en nombre de la masa de tenedores de valores las acciones que correspondan contra el emisor, contra los administradores o liquidadores y contra quienes hubieran garantizado la emisión.
- 23) Ejercer en nombre de sus representados todas las acciones pertinentes ante cualquier instancia incluyendo las judiciales o administrativas, de conformidad con el ordenamiento dominicano, en protección de los intereses comunes de sus representados.
- 24) Actuar en nombre de los tenedores de valores en los procesos judiciales, según sea el caso, así como también en los que se adelante como consecuencia de la toma de posesión de los bienes y haberes o la intervención administrativa de que sea objeto el emisor. Para tal efecto, el representante de la masa deberá hacerse parte en el respectivo proceso dentro del término legal, para lo cual, acompañará a su solicitud, como prueba del crédito, copia del contrato de emisión y una constancia del monto insoluto del empréstito y sus intereses a ser emitida por el depósito centralizado de valores correspondiente.
- 25) Solicitar la información que considere necesaria respecto del emisor y de la emisión.
- 26) Responder frente a los tenedores de valores y, de los daños que cause por los actos u omisiones realizados en el desempeño de su cargo sin la diligencia profesional con que debe ejercerlo, sin perjuicio de las sanciones administrativas que puedan aplicar.
- 27) Los demás deberes y funciones que se establezcan en el contrato de emisión, el prospecto de emisión, contrato de servicios o reglamento interno, según corresponda o las que le asignen la asamblea general de tenedores de valores u otras normativas aplicables.



- 28) De conformidad a lo establecido en el artículo 11 de la Norma R-CNV-2016-14-MV, el REPRESENTANTE DE TENEDORES, de conformidad con las disposiciones vigentes deberá remitir un informe a la Superintendencia respecto a las condiciones de la emisión y el cumplimiento de las obligaciones por parte del emisor, de forma trimestral, dentro de los veintiséis (26) días hábiles posteriores a la fecha de cierre de cada trimestre, cumpliendo con las consideraciones e informaciones que en dicho Artículo se establecen.
- 29) EL REPRESENTANTE DE TENEDORES deberá cumplir con lo establecido en la Norma R-CNV-2016-14-MV que Establece Disposiciones Generales sobre la Información que deben Remitir Periódicamente los Participantes del Mercado de Valores.
- 30) Asimismo, EL REPRESENTANTE DE TENEDORES deberá remitir a la Superintendencia, dentro de los cinco (5) días hábiles sucesivos a la fecha de ocurrencia de los hechos que se estipulan en el Artículo 12 de la Norma R-CNV-2016-14-MV que establece disposiciones sobre el representante de la masa en virtud de una emisión de oferta pública de valores.
- 31) Examinar los valores objeto de oferta pública, con el propósito de verificar su autenticidad.
- 32) Verificar que el emisor utilice los fondos provenientes de la emisión para los fines especificados en el contrato de programa de emisiones y en el prospecto de emisión.
- 33) Notificar a los obligacionistas y a la Superintendencia cualquier incumplimiento por parte del emisor de las obligaciones asumidas por él en ocasión de la emisión.
- 34) Notificar a la Superintendencia y CEVALDOM respecto de cualquier retraso del Fiduciario en el cumplimiento de sus obligaciones de pago.
- 35) Rendir cuentas de su gestión, cuando le sean solicitadas o al momento de concluir su encargo
- 36) Guardar reserva sobre toda la información de carácter confidencial que conozca en ejercicio de su función como representante de la masa de obligacionistas, en cuanto no fuere indispensable para la protección de los intereses de sus representados.
- 37) Cumplir con los demás deberes y atribuciones que le imponga la Ley de Sociedades, el Código Civil, la Ley, el Reglamento, las normas que establezca la Superintendencia, el contrato de programa de emisiones suscrito con el emisor y los acuerdos adoptados en las asambleas de obligacionistas.

Para cualquier información adicional sobre las relaciones entre EL FIDUCIARIO y EL REPRESENTANTE DE TENEDORES, el inversionista puede consultar la Ley de Sociedades, el Reglamento No. 664-12 (Artículos 58 al 71), la Norma la Norma R-CNV-2013-26-MV que Establece Disposiciones sobre del Representante de la Masa en virtud de una Emisión de Oferta Pública de Valores en los acápites correspondientes, el Acto Constitutivo, la Declaración Jurada de EL REPRESENTANTE DE TENEDORES, y cualquier otra disposición aplicable.

Toda representación de todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante de los Tenedores en por cuenta de los Tenedores de conformidad con los términos establecidos en el contrato, el título respectivo y los demás documentos de los que sea parte o la Ley Aplicable, serán obligatorios para los Tenedores y se considerarán como aceptados por los mismos.





### 10.3. Sustitución Representante de Tenedores.

EL REPRESENTANTE DE TENEDORES sólo podrá presentar renuncia de conformidad con el artículo 94 de la Norma R-CNV-2013-26-MV de su cargo por:

- 1) Incapacidad física, técnica u operativa para ejercer sus funciones.
- 2) Encontrarse envuelto en situaciones de hecho que pudieran entorpecer el desempeño de sus funciones, en perjuicio de sus representados.
- 3) Conflicto de intereses.
- 4) Cualquier otra circunstancia le impida ejercer sus funciones como Representante.

### Sustitución por renuncia del Representante de Tenedores.

Para el caso de renuncia del Representante de los Tenedores, deberá proporcionar al Fiduciario con no menos de 60 (sesenta) días calendario de anticipación, un aviso por escrito de dicha renuncia. Luego del Fiduciario haber recibido el aviso de renuncia por parte del Representante de Tenedores deberá convocar a la Asamblea de Tenedores de Valores de Fideicomiso en un plazo no mayor de diez (10) hábiles para que éstos tomen conocimiento de la renuncia del Representante de Tenedores de Valores y nombren, mediante resolución adoptada por dicha asamblea, a su sustituto. Queda expresamente convenido entre las partes, que dicha renuncia no entrará en vigor hasta que dicho Representante de Tenedores haya aceptado su nombramiento y tomada posesión del cargo.

Las funciones del Representante de los Tenedores concluirán cuando FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HÁBITAT CENTER 04 - FU haya concluido, su patrimonio liquidado y en consecuencia se lleve a cabo el acto de extinción.

### 10.4. Independencia.

No existe relación de propiedad, negocios o parentesco entre el Fiduciario y/o los Fideicomitentes con el Representante de los Tenedores de VALORES DE RENTA VAIABLE. El representante de tenedores de valores deberá informar de cualquier inhabilidad que se le presente a la Superintendencia del Mercado de Valores a más tardar el día hábil siguiente de producirse la inhabilidad y deberá convocar la asamblea general de tenedores de valores dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación de la Superintendencia.

### 10.5. Fiscalización

El Representante de los Tenedores manifiesta y declara que no se encuentra inhabilitado para desarrollar sus funciones de conformidad con el contrato del programa de emisiones suscrito con la fiduciaria y que conoce el régimen legal aplicable a la función de Representante de los Tenedores, así como lo establecido en el presente Prospecto.

El Representante de los Tenedores tendrá todas las atribuciones que le confieren las disposiciones legales vigentes y el contrato del programa de emisiones, además de las facultades que se le otorguen por la Asamblea de Tenedores. Especialmente corresponde al Representante de los Tenedores el ejercicio de todas las acciones judiciales que competan a la defensa de los intereses comunes de sus representados.

De conformidad con los requerimientos de la Reglamentación aplicable, el Representante de los Tenedores ha realizado la siguiente declaración jurada en el Contrato del Programa de Emisiones: "Aceptar, por parte del Fiduciario la designación de Representante de los Tenedores de los Valores de Fideicomiso, declarando conocer el régimen legal aplicable a dicha gestión".



## 10.6. Información adicional

### **Disposiciones Especiales Relativas a las Asambleas de Tenedores de Valores de Fideicomiso de Participación.**

Convocatoria y Reuniones de la Asamblea de Tenedores de Valores de Fideicomiso de Participación. La convocatoria para la Asamblea de Tenedores de Valores de Fideicomiso de Participación será efectuada por EL FIDUCIARIO o por EL REPRESENTANTE DE TENEDORES DE VALORES DE RENTA VARIABLE. El funcionamiento de la Asamblea de Tenedores de Valores de Fideicomiso de Participación se rige por lo establecido en el presente prospecto, en el Reglamento No. 664-12, el artículo 236 de la Ley 249-17 y, en lo no contemplado por las referidas disposiciones, se regirá por lo establecido en la Ley de Sociedades en lo referente a la Asamblea de la Masa de Obligacionistas.

Los tenedores de VALORES DE RENTA VARIABLE que representen no menos del diez por ciento (10%) del valor nominal de la emisión, podrán exigir a EL FIDUCIARIO o a EL REPRESENTANTE DE TENEDORES DE VALORES DE RENTA VARIABLE, que convoque a la asamblea. Si la asamblea no fuese convocada en el plazo de un (1) mes a partir de la solicitud de su convocatoria, los autores de esa solicitud podrán encargar a uno de ellos para solicitar al juez de los referimientos la designación de un mandatario que convoque la asamblea y fije el orden del día de la misma. Este hecho deberá ser previamente comunicado a la Superintendencia del Mercado de Valores, acompañado de la copia de la solicitud de convocatoria presentada en la que se consigne la constancia de recepción.

La Superintendencia del Mercado de Valores podrá convocar a la asamblea de tenedores de Valores de Fideicomiso de Participación u ordenar su convocatoria a EL FIDUCIARIO o a EL REPRESENTANTE DE TENEDORES DE VALORES DE RENTA VARIABLE, cuando ocurran hechos que deban ser conocidos por los tenedores de Valores de Fideicomiso de Participación o que puedan determinar que se le impartan instrucciones a EL REPRESENTANTE DE TENEDORES DE VALORES DE RENTA VARIABLE o que se revoque su nombramiento.

Cualquier decisión de la asamblea de tenedores de Valores de Fideicomiso de Participación que pueda afectar negativamente los intereses de LOS FIDEICOMITENTES, debe contar con la aprobación de éstos.

De conformidad con el artículo 342 de la Ley de Sociedades la convocatoria de la asamblea general de los tenedores de Valores de Fideicomiso de Participación será hecha en las mismas condiciones que la asamblea de accionistas. Asimismo, el aviso de convocatoria contendrá las siguientes menciones especiales: a) La indicación del programa de emisiones correspondiente a los tenedores de Valores de Fideicomiso de Participación de la masa cuya asamblea es convocada; b) El nombre y el domicilio de la persona que haya tomado la iniciativa de la convocatoria y la calidad en la cual actúa; y, c) En su caso, la fecha, número y tribunal de la decisión judicial que haya designado el mandatario encargado de convocar la asamblea.

En Adición según lo establecido en tercer párrafo del artículo 236 de la ley del Mercado de Valores 249-17 la asamblea podrá también ser convocada por la sociedad Fiduciaria. La Superintendencia podrá establecer mayorías decisorias especiales para tratar temas específicos de relevancia según las características de los procesos del Fideicomiso y la importancia de las decisiones a tomarse.

En virtud de lo establecido en el artículo 343 de la Ley de Sociedades, el aviso de convocatoria será insertado en más de un periódico de amplia circulación nacional. El plazo entre la fecha de la convocatoria y la de la asamblea deberá ser de quince (15) días por lo menos en la primera convocatoria y de seis (6) días en la convocatoria siguiente. En caso de convocatoria por decisión judicial, el juez podrá fijar un plazo diferente. Cuando una asamblea no pueda deliberar regularmente, por falta de quórum requerido, la segunda asamblea será convocada en la forma precedentemente indicada mencionando la fecha de la primera. El orden del día de la asamblea de tenedores de Valores de Fideicomiso de Participación será fijado por el autor de la convocatoria.

Derecho de Voto y Quórum: Cada VALOR DE RENTA VARIABLE dará derecho a un (1) voto al tenedor del mismo. Todo tenedor de un Valor de Fideicomiso podrá participar en las asambleas generales de Tenedores de Valores de Fideicomiso de Participación.

De conformidad con lo establecido en los artículos 190 y 191 de la Ley de Sociedades, la asamblea general ordinaria de tenedores de Valores de Fideicomiso de Participación deliberará válidamente en la primera convocatoria con tenedores de los Valores de Fideicomiso de Participación presentes o representados que sean titulares por lo menos del cincuenta por ciento (50%) de los Valores de Fideicomiso de Participación colocados y en circulación; y en la segunda convocatoria con tenedores de Valores de Fideicomiso de Participación presentes o representados que sean

Superintendencia del Mercado de Valores  
APROBADO  
17 ENE 2014  
Dirección de Oferta Pública

titulares de por lo menos el veinticinco por ciento (25%) de los Valores de Fideicomiso de Participación colocados y en circulación. La asamblea general ordinaria de tenedores de Valores de Fideicomiso de Participación adoptará sus decisiones por mayoría de votos de los tenedores presentes o representados.

Por su parte, la asamblea general extraordinaria de tenedores de Valores de Fideicomiso de Participación deliberará válidamente en la primera convocatoria con tenedores de los Valores de Fideicomiso de Participación presentes o representados que sean titulares por lo menos de las dos terceras (2/3) partes de los Valores de Fideicomiso de Participación colocados y en circulación; y en la segunda convocatoria con tenedores de los Valores de Fideicomiso de Participación presentes o representados que sean titulares de la mitad (1/2) de los Valores de Fideicomiso de Participación colocados y en circulación. La asamblea general extraordinaria adoptará sus decisiones por la mayoría de las dos terceras (2/3) partes de los votos de los tenedores de Valores de Fideicomiso de Participación presentes o representados.

Mayorías decisorias especiales. La asamblea de tenedores de los Valores de Fideicomiso de Participación podrá tomar decisiones de carácter general con miras a la protección colectiva de los tenedores de los Valores de Fideicomiso de Participación. Para el caso de liquidación anticipada del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HÁBITAT CENTER 04 - FU, deberá contarse con la resolución tomada por los Tenedores que representen el 90% (noventa por ciento) de los VALORES DE RENTA VARIABLE acordada en una Asamblea Extraordinaria de Tenedores en la que se apruebe la disolución del Fideicomiso. En este caso la Asamblea también determinará y hará del conocimiento al Fiduciario el proceso de liquidación de este, salvaguardando el derecho de readquisición de los Activos Inmobiliarios que conservan de los Fideicomitentes. La asamblea de tenedores de Valores de Fideicomiso de Participación, con las mayorías y requisitos que se establecen en el Acto Constitutivo del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso de Participación, en el Acto Constitutivo de Fideicomiso y en la Ley 189-11, deberá consentir sobre los asuntos indicados en los incisos a), b), c) y d) del artículo 490 del Reglamento No. 664-12 y otros que, por su importancia e impacto, se establezcan según lo estipulado en el párrafo I inciso e) artículo 490 (Asamblea de tenedores de valores utilizados o de Valores de Fideicomiso de Participación) del Reglamento No. 664-12.

Sin perjuicio de lo establecido por la normativa vigente, le compete a la Asamblea de Tenedores de Valores de Fideicomiso de Participación las siguientes funciones:

- a) Aprobar las modificaciones al contrato de programa de emisiones y sus anexos.
- b) Aprobar las operaciones de endeudamiento del patrimonio separado o del patrimonio autónomo en los términos previstos por el Acto Constitutivo de fideicomiso o en el contrato de programa de emisiones de los valores de fideicomisos.
- c) Remover en cualquier momento al Representante de Tenedores de valores.
- d) Aprobar la liquidación anticipada del patrimonio separado o del fideicomiso.
- e) Las demás previstas en el contrato de programa de emisiones y/o prospecto de emisión y las que establezca la Superintendencia mediante norma de carácter general.
- f) Aprobar una distribución menor al 100% de las utilidades o beneficios que genere el FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HÁBITAT CENTER 04 - FU .
- g) Aprobar la venta o sustitución de Activos Inmobiliarios del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA INMOBILIARIA DE VALORES DE RENTA VARIABLES HABITAT CENTER 04 - FU.
- h) Designar Fiduciario sustituto si fuese necesario.
- i) Aprobar la prórroga del plazo de vencimiento del Fideicomiso si fuera el caso.
- j) Aprobar la estrategia de liquidación del Patrimonio del Fideicomiso.
- k) Aprobar la sustitución del Administrador de los Activos Inmobiliarios
- l) Aprobar cualquier modificación a los honorarios del Administrador de los Activos Inmobiliarios.
- m) Aprobar modificaciones a los conceptos determinados como Gastos de Administración o Gastos del Fideicomiso relacionados contemplados en el Fideicomiso y/o del Prospecto de Emisión.
- n) Aprobar las acciones que en virtud del Acto Constitutivo del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HÁBITAT CENTER 04 - FU .
- o) y/o del Prospecto de Emisión sean de incumbencia de los tenedores de los VALORES DE RENTA VARIABLE.



Las decisiones que adopte la asamblea en el marco de lo dispuesto por el presente artículo deberán ser remitidas a la Superintendencia para su no objeción. Para este fin, esta institución comprobará previamente que dichas decisiones se hayan adoptado dentro de los lineamientos establecidos por las leyes y demás normas aplicables.

Para el caso de los Valores de Fideicomiso de Participación, con los recursos del fideicomiso se sufragarán los gastos que ocasionen la convocatoria y la realización de la asamblea de tenedores de valores, lo cual deberá establecerse en el Acto Constitutivo del fideicomiso, el contrato de programa de emisiones y en el prospecto de emisión.

Otros aspectos de las Reuniones de Asamblea de Tenedores de Valores de Fideicomiso de Renta Variable. En lo correspondiente a la forma en que se desarrollará la asamblea de tenedores de Valores de Fideicomiso de Renta Variable se aplicará lo establecido en el artículo 236 de la Ley 249-17 y en lo no contemplado se regirá por lo establecido en la Ley de Sociedades, en lo referente a la asamblea de la masa de obligacionistas.

Conocimiento por parte de la Superintendencia de los acuerdos tomados por la asamblea y verificación de su legalidad. Las decisiones que adopte la asamblea deberán ser remitidas a la Superintendencia para su conocimiento y verificación de que se ha cumplido con las condiciones necesarias en las que se llevó a cabo la asamblea dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a su celebración, a cuyos fines, la Superintendencia del Mercado de Valores comprobará que dichas decisiones se hayan adoptado dentro de los lineamientos establecidos por la Norma R-CNV-2013-26-MV y demás disposiciones aplicables.

De manera supletoria a las disposiciones establecidas previamente la Asamblea de Tenedores de Valores de Fideicomiso de Participación se regirá por las siguientes previsiones legales establecidas en la Ley General de Sociedades Comerciales para las Asambleas Generales de los Obligacionistas:

La asamblea general de los obligacionistas de una misma masa podrá reunirse en cualquier momento (Artículo 340);

La asamblea de tenedores de valores podrá ser convocada por la sociedad Fiduciaria, por los representantes de tenedores o por los liquidadores durante el período de la liquidación de Fideicomiso (Artículo 341 modificado por la Ley No. 31-11 de fecha 08 de febrero de 2011, que introduce nuevas modificaciones a la Ley No. 479-08 sobre Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada.);

Uno o varios obligacionistas que tengan por lo menos la décima parte (1/10) de los títulos de la masa, podrán dirigir a al representante de la masa una solicitud para la convocatoria de la asamblea, por comunicación con acuse de recibo que indique el orden del día propuesto para ser sometido a la asamblea (Artículo 341, párrafo I modificado por la Ley No. 31-11 de fecha 08 de febrero de 2011, que introduce nuevas modificaciones a la Ley No. 479-08 sobre Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada.);

Si la asamblea no fuese convocada en el plazo de dos (2) meses a partir de la solicitud de su convocatoria, los autores de esa solicitud podrán encargar a uno de ellos para solicitar al juez de los referimientos la designación de un mandatario que convoque la asamblea y fije el orden del día de la misma (Artículo 341, párrafo II);

El derecho de voto atribuido a las obligaciones deberá ser proporcional a la parte del monto del empréstito que representen. Cada obligación dará derecho a un voto por lo menos (Artículo 353).

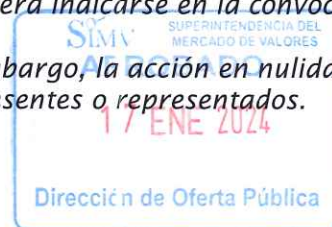
La asamblea será presidida por un representante de la masa. En ausencia de los representantes o en caso de desacuerdo entre ellos, la asamblea designará una persona para ejercer las funciones de presidente. Cuando se trate de convocatoria por un mandatario judicial, la asamblea será presidida por este último. Asimismo, la asamblea designará su secretario. (Artículo 350)

A falta de representantes de la masa designados en las condiciones previstas en los Artículos 333 y 334, la primera asamblea será abierta bajo la presidencia provisional de titular que tenga o del mandatario que represente el mayor número de obligaciones.

Otras disposiciones sobre la asamblea obligacionista de tenedores de la ley de sociedades son los artículos;

**Artículo 344.** *El derecho de participar en las asambleas de obligacionistas podrá estar subordinado a la inclusión de éstos en el registro de obligaciones nominativas o a la orden de la sociedad, o al depósito en los lugares indicados por el aviso de convocatoria, de las obligaciones al portador o de un certificado de custodia expedido por un depositario calificado. La fecha antes de la cual estas formalidades deberán ser cumplidas, no podrá ser fijada más de cinco (5) días antes de aquélla prevista para la reunión de la asamblea y deberá indicarse en la convocatoria.*

**Párrafo.** *Toda asamblea irregularmente convocada podrá ser anulada. Sin embargo, la acción en nulidad no será admisible cuando todos los obligacionistas de la masa interesada estuvieren presentes o representados.*



**Artículo 345.** Salvo cláusula contraria del contrato de emisión, la asamblea general de obligacionistas se reunirá en la sede del domicilio de la sociedad deudora o en cualquier otro lugar.

**Artículo 346.** El orden del día de la asamblea será fijado por el autor de la convocatoria.

**Párrafo I.-** Sin embargo, uno o varios obligacionistas que reúnan las condiciones previstas en el Párrafo I del

**Artículo 347.** Si existen varias masas de obligacionistas, éstas no podrán, en ningún caso, deliberar en el seno de una asamblea común.

**Párrafo I.-** Todo obligacionista tendrá el derecho de participar en la asamblea o hacerse representar por un mandatario de su elección.

**Párrafo II.-** Podrán participar en la asamblea los portadores de obligaciones redimibles, pero no reembolsadas como consecuencia del incumplimiento de la sociedad deudora o en razón de un litigio sobre las condiciones de reembolso.

c) Según las disposiciones del reglamento de aplicación de la ley de mercado de valores 664-12:

**Artículo 71.-** Deberes y obligaciones del emisor para con el representante. El emisor, en relación con las funciones del representante de la masa de obligacionistas, está sujeto en adición a lo establecido en la Ley de Sociedades a los deberes y obligaciones siguientes:

- i. Suministrarle la información financiera, técnica, contable, o de cualquier naturaleza que fuere necesaria para el cabal cumplimiento de sus funciones.
- ii. Notificarle, con suficiente anterioridad, la redención anticipada de las obligaciones y suministrarle una exposición razonada de dicha decisión y del procedimiento para el rescate, de conformidad a lo establecido en el contrato de programa de emisiones.
- iii. Informarle todo hecho o circunstancia que implique el incumplimiento de las condiciones del contrato de programa de emisiones.
- iv. Pagarle sus honorarios en ocasión de sus funciones de conformidad a lo establecido en el contrato de programa de emisiones.

## 10.7. Calificadora de riesgos

 <p><b>Feller Rate</b> Calificadora de Riesgo</p>	<p><b>Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgos, S.R.L.</b> R.N.C. 1-30-13185-6 Freddy Gatón Arce No. 2, Arroyo Hondo, Sto. Dgo., Rep. Dom. Tel.: (809) 566-8320; Fax: (809) 567-4423 <a href="http://www.feller-rate.com.do">www.feller-rate.com.do</a> Contacto: <b>Ernesto Molina</b> Registro del mercado de Valores SVCR-002</p>
---	--



Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgos, S.R.L es una agencia calificadora de riesgos inscrita en el Registro del Mercado de Valores de la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana bajo el registro SVCR-002 desde el 4 de abril del 2005.


La calificación de las emisiones de valores de un fideicomiso de oferta pública es una opinión sobre el riesgo propio de los activos o derechos que conforman el fideicomiso y la probabilidad que sean administrados en forma profesional e idónea por una sociedad fiduciaria. Todo lo anterior, conforme a lo establecido en el contrato y prospecto de emisión.

La metodología de calificación de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgos, S.R.L., agencia designada para la presente emisión, comprende dos procesos complementarios: la evaluación de la sociedad fiduciaria y el análisis del fideicomiso específico.

Como contraprestación por sus servicios está **suscrito** en el artículo 13.2 del Acto Constitutivo que la calificadora de riesgo tendrá derecho a recibir los honorarios de USD 6,000 anual. El monto previamente indicado no contempla cuales quiera impuesto que puedan ser aplicables, tales como Impuesto a las Transferencias de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS) y cualquier otro impuesto al valor agregado o selectivo al consumo, sean presentes o futuros, los cuales serán asumidos con cargo al Patrimonio Fideicomitado.

## XI. INFORMACIÓN DEL FIDUCIARIO Y ADMINISTRADOR DE LOS ACTIVOS

### 11.1. Identificación General

	<p><b>Fiduciaria Universal, S.A.</b>, 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., bajo el No. 92634SD, y se encuentra inscrita en el Registro Nacional del Contribuyente (RNC) con el número 1-30-95165-9, 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. Autorizada con el número SIVSF-004 del Registro del Mercado de Valores de SIMV.</p>
--	--

### 11.2. Fecha de Constitución y Plazo de Duración

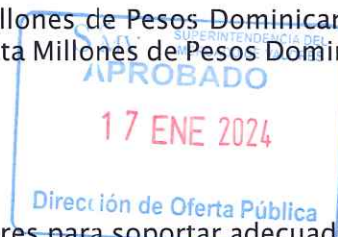
La sociedad Fiduciaria Universal, S.A., fue constituida el 12 del mes de septiembre de 2012, con una duración ilimitada de tiempo.

A la fecha la sociedad cuenta con un Capital Social Autorizado de Doscientos Millones de Pesos Dominicanos con 00/100 (RD\$200,000,000.00), y con un Capital Suscrito y Pagado de Ciento noventa Millones de Pesos Dominicanos con 00/100 (RD\$190,000,000.00).

### 11.3. Estructura Organizativa y Funcional

La estructura organizacional de Fiduciaria Universal, S.A. cuenta con distintos pilares para soportar adecuadamente las gestiones y responsabilidades asumidas en el desarrollo de cada negocio fiduciario.

Asamblea General de Accionistas: En esta instancia se toman las decisiones de mayor relevancia para el funcionamiento de Fiduciaria Universal, S.A., ya sea en sus reuniones ordinarias como extraordinarias. Las principales obligaciones de esta instancia se encuentran comprendidas en la Ley 479-08 de Sociedades Comerciales y sus modificaciones. Entre otros aspectos, la Asamblea de Accionistas debe amparar y facilitar el ejercicio de los derechos de los accionistas, entre los que se encuentran el asegurar su participación y voto; la elección y revocación de los Miembros del Consejo de Administración, Comisario de Cuentas y Auditores Externos; y la participación en los beneficios de la sociedad. Los accionistas deben poder participar en las decisiones que impliquen cambios relevantes en la sociedad y ser informados sobre las mismas.



Dentro de los poderes de la Asamblea General de Accionistas se encuentran las modificaciones en los estatutos; modificaciones al capital; y las transacciones extraordinarias, incluida la transferencia de la totalidad o de una parte sustancial de los activos que, en la práctica, suponga la venta de la sociedad. Asimismo, en las asambleas, los accionistas deberán tener la oportunidad de participar y votar los acuerdos presentados a su consideración, debiendo ser debidamente informados sobre las normas que las rigen, incluidos los procedimientos de votación.

Consejo de Administración: Conforme a la Ley 479-08 de Sociedades Comerciales y sus modificaciones, la sociedad Fiduciaria Universal, S.A. debe ser administrada por un Consejo de Administración (en lo adelante “el Consejo de Administración”), el cual tendrá la labor de dirigir y controlar su funcionamiento. El Consejo de Administración de Fiduciaria Universal, S.A. estará integrado por una cantidad (impar y no menor de cinco) establecida de Miembros y sus obligaciones son las contenidas en la Ley 249-17 y la Ley 479-08 y en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

Dentro de los cargos del Consejo de Administración se encuentran:

Presidente del Consejo de Administración: El Presidente será el principal funcionario u oficial ejecutivo de la sociedad y tendrá, las atribuciones que le confieren los Estatutos Sociales de la Sociedad. Este cargo es representado por el Sr. Rafael Ernesto Izquierdo De León.

Vicepresidente del Consejo de Administración: El Vicepresidente del Consejo de Administración fungirá como sustituto del Presidente cuando éste por cualquier circunstancia no pueda realizar sus funciones. Actualmente, el Sr. José Antonio Acebal Doorly desempeña esta función.

Secretario del Consejo de Administración: Tiene las atribuciones conferidas por los Estatutos, además de aquellas otras que le sean conferidas en las Asambleas. La Sra. Olinda Vásquez es quien desempeña esta función.

Gestor Fiduciario y Vicepresidencia Ejecutiva: El Gestor Fiduciario y/o Vicepresidente Ejecutivo es el encargado de la dirección de los fideicomisos bajo la administración, quien asume la responsabilidad por los actos, contratos y operaciones que se relacionen con los referidos fideicomisos. Esta función es ocupada por la Lic. Rebecca Wachsmann Fleischmann, la cual posee amplia experiencia de la industria de Fideicomiso, y para dar cumplimiento a la responsabilidad para dirigir la organización a conseguir el logro de los objetivos estratégicos planteados.

La Vicepresidencia Ejecutiva depende directamente del Consejo de Administración y su Presidencia. Es la responsable de brindar los lineamientos estratégicos para toda la organización, tomando decisiones y estando en estrecha relación con los lineamientos plasmados por el Consejo de Administración, la cual tiene a su cargo los departamentos descritos a continuación:

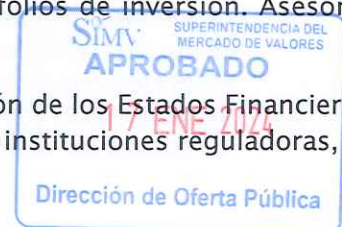
Dirección Administrativa y Operativa: Administración de los Fideicomisos y cumplimiento de las obligaciones y gestiones adquiridas por la sociedad Fiduciaria Universal, S.A. frente a sus clientes. Actualmente, la Lic. Edwin José Vásquez Vásquez desempeña este puesto.

Dirección de Estructuración de Negocios: Esta Dirección se encarga de la estructuración de los contratos de Fideicomiso administrados por Fiduciaria Universal. Al igual que brinda acompañamiento y asesoría permanente al cliente. Actualmente, el Lic. Néstor Alcides Beltré Féliz desempeña este puesto.

La organización cuenta con el apoyo directo de las áreas de: (i) Contabilidad, (ii) Inversiones y Tesorería, y (iii) Control Interno de Grupo Universal, S.A., mediante acuerdo de servicios suscritos con las mismas.

Inversiones y Tesorería: Diseño y administración de los diferentes tipos de portafolios de inversión. Asesoría en vehículos y alternativas de inversión.

Dirección de Contabilidad: Esta Dirección es responsable de la preparación y emisión de los Estados Financieros de los fideicomisos bajo la gestión de Fiduciaria Universal, S.A. frente a sus clientes e instituciones reguladoras, de la



contabilización de cada una de las operaciones de las cuentas por pagar y dar seguimientos a las auditorías externas y las solicitudes de información realizadas durante el proceso.

Control Interno: Auditoria y monitoreo, mediante la identificación de información oportuna y objetiva que facilita la toma de decisiones de la gerencia de la Fiduciaria Universal, S.A. y la administración de los contratos de fideicomiso.

#### 11.4. Recursos Humanos e Infraestructura Técnica y Administrativa

Fiduciaria Universal, S.A., cuenta con una estructura administrativa que le permite el manejo de los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores, de conformidad con lo indicado en el artículo 60 y demás disposiciones aplicables de la Ley 189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, el Reglamento de Aplicación establecido mediante el Decreto 95-12, la Ley 249-17 del Mercado de Valores, el Reglamento de Aplicación de la Ley del Mercado de Valores, establecido mediante el Decreto 664-12, y la Primera Resolución del Consejo Nacional de Valores de fecha cuatro (04) del mes de octubre de dos mil trece (R-CNV-2013-26-MV modificada mediante la resolución R-CNMV-2018-07-MV), que regula las sociedades fiduciarias y los fideicomisos de oferta pública de valores.

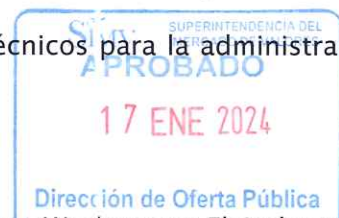
La estructura de Fiduciaria Universal, S.A., cuenta con la Vicepresidencia Ejecutiva quien funge como Gestor Fiduciario, la Dirección Administrativa y de Operaciones, la Dirección de Contabilidad de Fideicomisos y la Dirección de Estructuración de Negocios, cuyas funciones y lineamientos son regidos por el Manual de Organización y Funciones de la sociedad.

La sociedad Fiduciaria Universal, S.A. cuenta con un Manual de Políticas, Procedimientos y Control Interno en Administración de Fideicomisos de Oferta Pública de Valores, cuyo objeto se enmarca en regular la realización de los procedimientos siguientes:

- Estructuración y debida diligencia en la administración de los Fideicomiso de Oferta Pública de Valores;
- Constitución y Liquidación de los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores;
- Administración y Control de los activos aportados por los fideicomitentes a los fideicomisos correspondientes;
- Administración y control de Patrimonio de los Fideicomisos;
- Pago de los Valores de Fideicomiso.

En otro plano, la sociedad Fiduciaria Universal, S.A., cuenta con las licencias correspondientes del Software Gestor Fiducia Web de la empresa Gestor, sociedad que tiene más de 15 años de experiencia en el desarrollo y entrega de soluciones tecnológicas especializadas para el sector financiero. Dicho Software permite el manejo de todo tipo de fideicomisos, mediante los siguientes módulos del sistema:

El módulo de Titularización cumple con las especificaciones y requerimientos técnicos para la administración de Fideicomisos de Oferta Pública.



#### 11.5. Principales Funcionarios y Apoderados Legales

Los apoderados legales son los Señores Rafael Ernesto Izquierdo de León y Rebecca Wachsmann Fleischmann .

A continuación, se presentan los principales funcionarios de Fiduciaria Universal a la fecha de la elaboración del presente documento. A saber

Departamento	Posición
<b>Vicepresidente Ejecutivo:</b> Rebecca Wachsmann Fleischmann	Vicepresidente Ejecutivo / Gestor Fiduciario
<b>Dirección Administrativa y de Operaciones:</b> Edwin José Vásquez Vásquez_	Director Administrativo y de Operaciones
<b>Dirección de Negocios:</b> Nestor Alcides Beltré Félix	Director de Estructuración y Negocios
<b>Dirección de contabilidad fideicomisos:</b>	Directora



Juana Luisa Valenzuela

La conformación actual del Consejo de Administración de la sociedad Fiduciaria es la siguiente:

<b>Nombres</b>	<b>Cargos</b>
Rafael E. Izquierdo De León	Presidente
José Antonio Acebal Doorly	Vicepresidente
Olinda Vásquez	Secretaria
Luis Grullon Finet	Miembro
Inversiones Planificadas, representada por el Sr. Hector Breton	Miembro
Jose Antonio Alvarez Alonzo	Miembro
Ernesto M. Izquierdo	Miembro



### 11.6. Principales Ejecutivos

Fiduciaria Universal, S.A., cuenta con un equipo de trabajo con un alto grado de especialización en el negocio fiduciario, fundamentando en la probada experiencia de sus funcionarios, en las áreas administrativa, comercial y legal, y de alta dirección gerencial de diferentes sociedades fiduciarias y financieras:

#### Equipo Gerencial

<u>Nombres</u>	<u>Cargos</u>	<u>Experiencia (Gestión Fiduciaria)</u>
Rebecca Wachsmann Fleischmann	VP Ejecutivo/ Gestor Fiduciario	15 años
Edwin José Vásquez Vásquez_	Director administrativo y de Operaciones	12 años
Nestor Alcides Beltré Félix	Director de Negocios	6 años
Juana Luisa Valenzuela	Directora de Contabilidad	6 años
Orlando Manuel Lopez Veloz	Gerente de Administración y Estructuración de Inversión Pública y Privada	5 años

Rebecca Wachsmann Fleischmann Licenciada Administración de Empresas, graduada en la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra, Summa Cum Laude. Posee maestría en Negocios de Barna Business School y es Coach Ejecutiva Certificada. Cuenta con más de 16 años de experiencia en el sector financiero en las áreas de Negocios, Riesgos y Operaciones, donde ha asumido diversos roles de liderazgo. Ha completado diversos cursos y diplomados en temas relacionados a Liderazgo, Riesgos y Negocios Fiduciarios.

Experiencia:

Fiduciaria Universal, S.A.	Vicepresidente Ejecutivo (2022- Actual)
Fiduciaria BHD, S.A.	Segundo VP Operaciones (2018-2022)
Banco BHD Leon	Gerente Reorganización Financiera (2014-2018)
Banco Leon	Director Normalización Corporativa (2012-2014)
Banco Leon	Gerente de Riesgo Operacional (2009-2012)
Banco Leon	Gerente de Proyecto y Paramétricas de Fabrica de Créditos (2008-2009)

Edwin José Vásquez Vásquez Contador Público egresado de la Universidad de Cartagena (Colombia), realizó MBA con especialidad en Gerencia de Proyectos en la Universidad Rey Juan Carlos (España) y Transformación Digital en la escuela Platzi. Cuenta con una amplia experiencia de más de 10 años en el sector Fiduciario desempeñándose

como Gerente de Consultoría e Implementaciones Fiduciarias, Estructurador de Negocios y Gerente de Operaciones de Vinculación, Recaudos y Procesos tecnológicos en República Dominicana. Actualmente se desempeña como Director Administrativo y de Operaciones.

Experiencia:

Fiduciaria Universal, S.A. (2023- Actual)	Director Administrativo y Operaciones
Fiduciaria BHD 2019-2022	Gerente de Vinculación y Recaudos
ITC Soluciones tecnológicas 2010-2019	Gerente de consultoría e implementaciones fiduciarias

Néstor Alcides Beltré Feliz. Licenciado en Derecho egresado de la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM). Ha realizado diversos diplomados y cursos de especialización concentrados en la gestión de Negocios Fiduciarios y otras ramas afines al Derecho. Actualmente se encuentra cursando la Maestría sobre el Derecho de los Negocios Corporativos en la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM). Posee una amplia experiencia sobre el Derecho de los Negocios Corporativos, en el ejercicio de sus funciones dentro del Departamento Corporativo y Administrativo de Grupo Universal, desempeño como Gerente Legal Financiero de Fiduciaria Universal y actualmente se desempeña como Director de Estructuración de Negocios.

Experiencia:

Fiduciaria Universal, S.A.	Director de Estructuración de Negocios (2021- Actualidad)
Fiduciaria Universal, S.A.	Gerente Legal (2017- 2021)

Juana Luisa Valenzuela Sabiñón. Licenciada en Contabilidad egresada de la Universidad Autónoma de Santo Domingo, con maestría en administración financiera de la Universidad Acción Pro-Educación y Cultura (APEC). Su trayectoria como encargada del departamento de contabilidad ha podido proporcionarle bastante experiencia en diversos sectores económicos del país incluyendo más de 6 años de experiencia en fiducia, lo que le permite conocer más ampliamente los fideicomisos y sus procesos contables. Actualmente desempeña la función de Directora de contabilidad fideicomisos de la Fiduciaria Universal, S.A.

Experiencia:

Fiduciaria Universal, S. A.	Directora del departamento de contabilidad fideicomisos (2021- Actualidad).
Fiduciaria Universal, S.A.	Gerente de Operaciones (2019-2021)
G-MAT Fiduciaria, S.A.	Gerente de contabilidad (2016-2019)

Orlando Manuel López Veloz. Licenciado en Administración de Empresas egresado de la Universidad Iberoamericana (UNIBE), con una doble titulación de Máster en Dirección y Gestión financiera otorgado por EAE Business School y Dirección Financiera y Contable otorgado por la Universidad Politécnica de Barcelona. Su experiencia laboral del sector bancario como analista de factibilidad crediticia le permite obtener conocimiento sobre el análisis crediticio de clientes con necesidades de financiamientos. La experiencia obtenida siendo Analista de Autorización de Ofertas Públicas en el regulador del Mercado de Valores le permitió obtener amplios conocimientos sobre estructuración, diseño y elaboración de prospectos de diferentes instrumentos comercializados en el mercado de valores. Desempeño como Gerente de Estructuración de inversiones públicas y privadas de Fiduciaria Universal y en la actualidad es administrador y estructurador de fideicomisos de inversiones públicas y privadas.

Experiencia:

Fiduciaria Universal



Gerente de administración y estructuración de fideicomisos de Inversión (2021- actualidad)

Fiduciaria Universal	Gerente de estructuración de Inversión Pública y Privada (2017- 2021).
Superintendencia del Mercado de Valores	Analista de Autorización de Oferta Publicas (2014-2016)
Banco Nacional del Fomento a la Vivienda	Analista de Factibilidad Crediticia (2012-2014)

### 11.7. Grupo Económico

La sociedad Fiduciaria Universal, S.A., es una filial de Grupo Universal, S.A., sociedad comercial constituida conforme a las leyes de la República Dominicana, con domicilio y asiento social en la Avenida Winston Churchill No. 1100, Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, con Registro Mercantil No. 85086SD, y Registro Nacional del Contribuyente No. 1-30-84725-8, la cual tiene por objeto establecer, gestionar e implementar en general los negocios de inversiones, corredurías, garantías, consultorías, suscripción y venta de valores mercantiles, compra y venta de bienes, fabricación, exportación, importación de productos, construcción, comercio marítimo, transporte, publicidad, hoteles, alimentos, bebidas, minería, pesquería, comunicaciones y financiamientos y, en general, llevar a cabo cualquier otro comercio, negocio o actividad lícita, aunque dicho comercio, negocio o actividad sea o no similar a los objetos antes mencionados .

### 11.8. Accionistas del Fiduciario con participación influyente.

Actualmente Grupo Universal, S. A. tiene el control y posee la mayoría de las acciones de la Fiduciaria.

<u>Accionista</u>	<u>Número de acciones</u>	<u>Porcentaje</u>
Grupo Universal, S.A.	1,178,499	99.9999%
Ernesto Marino Izquierdo Méndez	1	0.0001%

Total de Acciones por los 2 accionistas: 1,178,500.



### 11.9. Personas Vinculadas al Fiduciario

Las siguientes Sociedades y personas son las que guardan vinculaciones y relaciones con Fiduciaria Universal, S.A.:

#### Miembros del Consejo de Administración de la sociedad Fiduciaria Universal:

Rafael Ernesto Izquierdo De León, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0094142-6, domiciliado y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional, en calidad de Presidente del Consejo de Administración.

José Antonio Acebal Doorly, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0790313-0, domiciliado y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional, en calidad de Miembro del Consejo de Administración.

Olinda Ysabel Vásquez Rijo, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-0097442-7, domiciliado y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional, en calidad de Secretaria del Consejo de Administración.

Inversiones Planificadas, representada por el Sr. Hector Alberto Breton Sanchez dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0107735-2, domiciliado y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional, en calidad de Miembro del Consejo de Administración

Luis Enrique Grullón Finet, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 031-0095963-8, domiciliado y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional, en calidad de Miembro del Consejo de Administración.

Ernesto Marino Izquierdo Mendez, dominicano, mayor de edad, ejecutivo de empresas, con domicilio y residencia en la ciudad de Santo Domingo, República Dominicana, portador de la cédula de identidad y electoral número 001-0094143-4, domiciliado y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional.

**Ejecutivos y Empleados Fiduciaria Universal:**

Rebecca Wachsmann Fleischmann, de nacionalidad dominicana mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 031-0414694-3, domiciliado y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional, en su calidad de Vicepresidente Ejecutivo y Gestor Fiduciario.

Edwin José Vásquez Vásquez, de nacionalidad colombiana mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 402-4670156-5, domiciliado y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional, en su calidad de Director Administrativo y de Operaciones.

Nestor Alcides Beltré Félix, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 402-2147190-3, domiciliado y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional, en su calidad de Director de Estructuración de Negocios.

Juana Valenzuela de nacionalidad dominicana mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 223-0013185-4, domiciliada y residente en Santo Domingo Este, en su calidad de Directora de contabilidad de Fideicomisos.

Orlando Manuel López Veloz, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-1622232-4 domiciliado y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional, en su calidad de Gerente de administración y estructuración de fideicomisos de Inversión.

**Accionistas:**

**Grupo Universal, S.A.**, sociedad comercial constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con domicilio y asiento social en la Avenida Winston Churchill No. 1100, Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, con Registro Mercantil No. 85086SD, y Registro Nacional de Contribuyentes No. 1-30-84725-8, la sociedad tiene por objeto establecer, gestionar, e implementar en general los negocios de inversiones, corredurías, garantías, consultorías, suscripción y venta de valores mercantiles; compra y venta de bienes, fabricación, exportación, importación de productos, construcción, comercio marítimo, transporte, publicidad, hoteles, alimentos, bebidas, minería, pesquería, comunicaciones y financiamientos y, en general, llevar a cabo cualquier otro comercio, negocio o actividad lícita, aunque dicho comercio, negocio o actividad sea o no similar a los objetos antes mencionados, debidamente representada por el señor Ernesto Marino Izquierdo, dominicano, mayor de edad, ejecutivo de empresas, con domicilio y residencia en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, portador de la cédula de identidad y electoral número 001-0094143-4, domiciliado y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional. Sus miembros del Consejo de Administración son los siguientes:

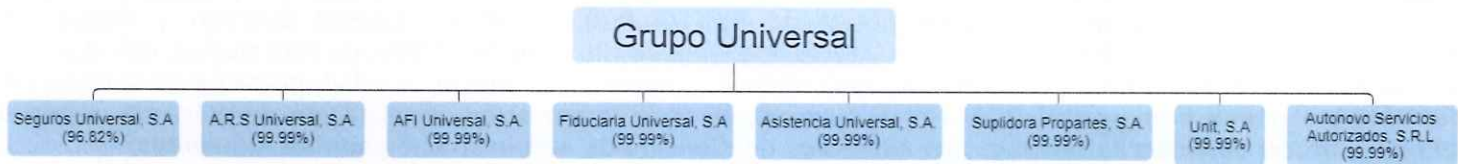
<b>Nombres</b>	<b>Cargos</b>
Ernesto E. Izquierdo De León	Presidente
Marino Ginebra	Vicepresidente
Andrés Bobadilla	Secretario
Félix García Castellanos	Miembro
Luis F. Vázquez	Miembro
Noris Perelló	Miembro
María Isabel Bellapart	Miembro
Lina García	Miembro
Luis Rodríguez	Miembro



José Antonio Acebal	Miembro
José Manuel Pellerano Gómez	Miembro
Julio Bustamante Jeraldo	Miembro

### Empresas Vinculadas

A continuación se presenta las informaciones relevantes sobre las sociedades comerciales vinculadas a Fiduciaria Universal. La relación es directa con Grupo Universal, quien posee la mayoría de las acciones de las sociedades que se presentan a continuación:



**Seguros Universal, S.A.**, sociedad comercial constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, provista del Registro Nacional de Contribuyentes No. 1-01-00194-1 y Registro Mercantil No. 17093SD, con su domicilio social en la Avenida Winston Churchill No. 1100, de esta ciudad, con Capital Social de RD\$2,000,000,000.00 y Capital Suscrito y Pagado de RD\$1,499,373,300.00, debidamente representada por el señor Ernesto Marino Izquierdo Méndez, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral número 001-0094143-4, cuyo objeto es la realización de operaciones de seguros en general (pólizas, fianzas, certificados y similares). Sus miembros del Consejo de Administración son los siguientes:

Nombres	Cargos
Ernesto Marino Izquierdo Méndez	Presidente
Marino Ginebra Hurtado	Vicepresidente
Andrés Bobadilla	Secretario
Félix María García Castellanos	Miembro
Luis Fernando Vásquez Hirujo	Miembro
Noris Perelló	Miembro
María Isabel Bellapart	Miembro
Lina García	Miembro
Luís Rodríguez	Miembro
José Antonio Acebal	Miembro
Christopher Paniagua	Miembro

**Administradora de Riesgos de Salud Universal, S.A. (ARS UNIVERSAL)**, sociedad comercial constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, provista del Registro Nacional de Contribuyentes número 1-24-00560-4 y número de Registro Mercantil 11905SD, la cual tiene un Capital Social de RD\$600,000,000.00 y un Capital Suscrito y Pagado de RD\$564,805,700.00, con su domicilio social en la Avenida Winston Churchill No. 1100, de esta ciudad, debidamente representada por el señor Ernesto Marino Izquierdo Méndez, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral número 001-0094143-4, cuyo objeto es administrar los riesgos relativos a la salud en general, atendiendo las leyes en vigor y las normas complementarias. Sus miembros del Consejo de Administración son los siguientes:

Nombres	Cargos
Ernesto E. Izquierdo De León	Presidente
Marino Ginebra	Vicepresidente
Andrés Bobadilla	Secretario
Noris Perelló	Miembro



Félix García	Miembro
María Isabel Bellapart	Miembro
Luis F. Vásquez	Miembro
Lina García	Miembro
Luis Rodríguez	Miembro
José Antonio Acebal	Miembro

**Suplidora Propartes, S.A.**, sociedad comercial constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, provista del Registro Nacional de Contribuyentes número 1-24-00277-1 y Registro Mercantil No. 13327SD, la cual tiene un Capital Social de RD\$100,000,000.00 y Capital Suscrito y Pagado de RD\$95,000,000.00, con su domicilio social en la Avenida Winston Churchill No. 1100, de esta ciudad, debidamente representada por el señor Ernesto Marino Izquierdo Méndez, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral número 001-0094143-4, cuyo objeto es la importación, exportación de pieza de motor en general y ofrecer servicios automotriz. Sus miembros del Consejo de Administración son los siguientes:

<b>Nombres</b>	<b>Cargos</b>
Ernesto E. Izquierdo De León	Presidente
Rafael Ernesto Izquierdo	Vicepresidente
Alexia Michelle Espinal Di Cristina	Secretaria
Franklin Vásquez Rijo	Miembro
José Antonio Fuentes Izquierdo	Miembro

**Universal Asistencia, S.A.**, sociedad comercial constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, provista del Registro Nacional de Contribuyentes número 1-30-55234-7 y Registro Mercantil número 63787SD, y Capital Social de RD\$30,000,000.00 y Capital Suscrito y Pagado de RD\$5,000,500.00, con su domicilio social en la Avenida Winston Churchill No. 1100, de esta ciudad, debidamente representada por el señor Ernesto Marino Izquierdo Méndez, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral número 001-0094143-4, cuyo objeto es dar servicios de asistencia y especialmente de los viajeros, con independencia del medio de transporte que utilicen, conductores de vehículos o acompañantes que puedan requerir. Sus miembros del Consejo de Administración son los siguientes:

<b>Nombres</b>	<b>Cargo</b>
Ernesto M. Izquierdo De León	Presidente
Roberto Tineo	Vicepresidente
Luis Rodríguez	Secretario
Rafael Ernesto Izquierdo	Miembro
José Antonio Acebal	Miembro

**Administradora de Fondos De Inversión Universal, S.A.**, sociedad comercial constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, provista del Registro Nacional de Contribuyentes número 1-30-96368-1 y Registro Mercantil número 93569SD, con Capital Suscrito y Pagado de RD\$200,000,000.00 y Capital Social de RD\$200,000,000.00, con su domicilio social en la Avenida Winston Churchill esquina Andrés Julio Aybar, Citi Tower, Piso 9, de esta ciudad, debidamente representada por la señora Dolores Pozo Perelló, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral número 001-1408143-3, cuyo objeto es la administración de fondos mutuos y cerrados de inversión. Sus miembros del Consejo de Administración son los siguientes:

<b>Nombres</b>	<b>Cargo</b>
Dolores Pozo Perelló	Presidenta
Marino Antonio Ginebra Hurtado	Vicepresidenta
María Isabel Bellapart	Secretaria
Félix María García Castellanos	Miembro
Luis Carlos López Wonenburger	Miembro



Luis Rodríguez Gutiérrez  
Julio Bustamante Jeraldo

Miembro  
Miembro

**Autonovo Servicios Autorizados, S.R.L.**, sociedad comercial constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, provista del Registro Nacional de Contribuyentes número 1-01-86603-9 y Registro Mercantil número 15764SD, con un Capital Social de RD\$17,460,000.00, con su domicilio social en la Avenida Principal del Sector Los Guayabos, de esta ciudad, debidamente representada por el señor Ernesto Marino Izquierdo, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral número 001-0094143-4, cuyo objeto es el servicio y comercio de reparación, mantenimiento, compra y venta de vehículos de motor, plantas eléctricas, piezas y repuestos. Sus miembros del Consejo de Administración son los siguientes:

Nombres	Cargo
Ernesto Marino Izquierdo	Presidente
Franklin Ubaldo Vásquez Rijo	Vicepresidente
Rafael Ernesto Izquierdo de León	Miembro
Jose Antonio Fuentes Izquierdo	Miembro
Roberto Antonio Tineo Marte	Miembro



#### 11.10. Experiencia de la Fiduciaria

La sociedad Fiduciaria Universal en la actualidad posee dos Fideicomisos de Oferta Pública de Valores bajo administración. Los Fideicomisos son los siguiente: Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G - PATIO 01 - FU y el Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Accionario RICA 03 - FU.

## XII CALIFICACIÓN DE RIESGO

### 12.1. Nombre de la entidad calificadora

 <p><b>Feller.Rate</b> Calificadora de Riesgo</p>	<p><b>Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgos, S.R.L.</b> Calle Hector Salcedo Freddy Gatón Arce # 2 Arroyo Hondo Santo Domingo, República Dominicana Tel.: (809) 566-8320 Fax: (809) 567-4423 www.feller-rate.com.do Registro Nacional del Contribuyente No. 1-30-13185-6 Registrado ante la SIMV bajo el número SVCR-002</p>
---	---

### 12.2. Calificación de riesgo asignada de la sociedad fiduciaria.

La calificación "AA-sf" asignada a Fiduciaria Universal, S.A. (Fiduciaria Universal) indica que ésta posee un buen nivel de estructuras y políticas para la administración de fideicomisos de oferta pública.

### 12.3. Calificación de Riesgo

Las calificaciones otorgadas por **Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgos, S.R.L.** La calificación de sociedades fiduciarias es una opinión sobre la capacidad de la sociedad de administrar en forma profesional e idónea los fideicomisos bajo su gestión. Esta metodología de calificación es un subconjunto de la Metodología de Calificación de Fideicomisos, y corresponde a la parte de Análisis que la Calificadora efectúa de la Sociedad Fiduciaria.

#### 12.4. Fecha de la Calificación de Riesgo

La calificación fue realizada en Mayo 2023.

#### 12.5. Resumen del Informe de los calificadores

La calificación AA-sf asignada a Fiduciaria Universal, S.A. (Fiduciaria Universal) se sustenta en un buen nivel de sus estructuras y políticas para la gestión de fideicomisos, sus completos manuales y un equipo de profesionales con conocimiento del mercado financiero. Además, considera el importante número de fideicomisos bajo administración y el respaldo de su grupo propietario. En contrapartida, considera la industria de fideicomisos en vías de consolidación en República Dominicana y el escenario de desaceleración económica que amplía volatilidad de activos.

La calificación “AA-sf” asignada, indica que ésta posee un alto nivel de estructuras y políticas para la administración de fideicomisos. Fiduciaria Universal es una filial del Grupo Universal S.A., que posee más de 55 años de experiencia en el mercado financiero y asegurador de República Dominicana mediante su principal inversión, Seguros Universal S.A., aseguradora líder en el mercado. Fiduciaria Universal fue constituida en septiembre de 2012, con el objetivo de impulsar los negocios fiduciarios en el país. Al cierre de 2022 Fiduciaria Universal gestionaba 213 fideicomisos con cerca de RD\$47.700 millones bajo administración.

La estructura organizacional de Fiduciaria Universal es potenciada por las sinergias existentes con las otras empresas del Grupo. Sus ejecutivos principales son profesionales con amplio conocimiento del mercado. Su estructura, políticas y manuales han continuado solidificándose producto del crecimiento de los fideicomisos bajo administración y nuevas regulaciones. Los lineamientos de la sociedad fiduciaria son definidos por el Consejo de Administración, recayendo la responsabilidad de su ejecución en el Vicepresidente Ejecutivo. Feller Rate considera que la sociedad fiduciaria posee manuales de procedimientos y una estructura completa para la gestión de recursos bajo administración.

Para la gestión de los fideicomisos, la sociedad fiduciaria se guía por lo establecido en los contratos y documentos constituyentes. Además, por ser filial del Grupo Universal, la sociedad fiduciaria está sometida a auditorías internas y externas completas de sus procedimientos. Adicionalmente, la sociedad fiduciaria posee procedimientos que, unidos al marco legal vigente, alcanzan una adecuada guía y establecen controles suficientes para evitar y mitigar posibles conflictos de interés que puedan surgir respecto de la gestión de fideicomisos y las personas relacionadas. Al cierre de 2022 los ingresos operacionales de la Fiduciaria se mantuvieron relativamente estables (-0,4% respecto a 2021), situándose en RD\$136,0 millones.

Por otra parte, sus gastos aumentaron 11,2% durante el mismo periodo. Pese a esto, se logró un beneficio operacional de RD\$20,1 millones, sin embargo, inferior a lo reportado en 2021 (RD\$32,3). Luego de gastos financieros e impuestos, la Fiduciaria alcanzó una utilidad final de RD\$15,2 millones al cierre de 2022, un 30,6% menor respecto al cierre de 2021. Durante los últimos tres años, el avance de la pandemia en el mundo y su impacto en la economía, sumado a conflictos bélicos, se ha traducido en una mayor inflación a nivel global, que ha sido combatida con una fuerte alza en las tasas de interés mundiales, incrementando la volatilidad de las bolsas bursátiles y los tipos de cambio, impactando en el valor de los activos. Para este año se espera una desaceleración de la economía mundial y local. Con todo, esperamos que la volatilidad de los activos se mantenga mientras no exista claridad de la profundidad de la desaceleración económica, el control de la inflación, la desescalada de tasas de interés y el impacto en el tipo de cambio.

#### FORTALEZAS

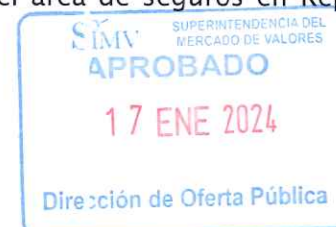
Fiduciaria posee un alto nivel de estructuras y políticas para la gestión de fideicomisos.

Completos manuales de funcionamiento y un equipo de profesionales con conocimiento del mercado financiero.

Importante número de fideicomisos gestionados por la sociedad fiduciaria.

Perteneciente al Grupo Universal, que posee una gran posición de mercado en el área de seguros en República Dominicana.

#### RIESGOS





Industria de fideicomisos en vías de consolidación en República Dominicana. □ Escenario de desaceleración económica e inflación amplia volatilidad de activo

## 12.5. Honorarios del Fiduciario.

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



Sera cobrado dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes el fiduciario emitirá a nombre del Fideicomiso una factura con Número de Comprobante Fiscal (NCF) con valor para crédito fiscal, en la que detallará el monto de la comisión cobrada por concepto de administración del presente Fideicomiso. Este monto deberá ser saldado dentro de los cinco (5) días siguientes a la recepción de la factura con cargo al Patrimonio Fideicomitado. Los montos previamente indicados no contemplan cualesquiera impuestos que puedan ser aplicados tales como ITBIS y cualquier otro impuesto al valor agregado o selectivo al consumo, sean presentes o futuros, los cuales serán asumidos con cargo al patrimonio fideicomitado. La fecha de corte para revisión y verificación de esta comisión será de manera anual, a partir de la fecha de emisión de la única emisión objeto del presente prospecto es decir el 22 de diciembre de cada año, será revisada la ocupación para fines de verificación del porcentaje de ocupación aplicable para definir la comisión mensual del año siguiente a ser cobrada por la fiduciaria de conformidad con el porcentaje.

## 12.5. Política de Inversión.

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 en valores de renta fija, que estén inscritos en el Registro de Mercado de Valores cuya negociación sea realizada en mecanismos centralizados de negociación emitidos o avalados por el Estado Dominicano a través del Ministerio de Hacienda y el Banco Central, Certificados Financieros emitidos por Entidades de Intermediación Financieras de la República Dominicana que se encuentren reguladas por la Ley Monetaria Financiera y la Superintendencia de Banco, así como en fondos abiertos de inversión que se encuentren administrados por Administradoras de Fondos de Inversión (AFI) debidamente autorizadas para operar en la República Dominicana, con un pacto de permanencia máximo de un (1) año, y 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.

La compra de valores o instrumentos de inversión antes descritos se hará sin demoras innecesarias, pero con sujeción a los horarios, disposición y liquidez de los mismos y a las condiciones del mercado existentes en el momento en que la Fiduciaria realice la operación. La Fiduciaria deberá limitarse a actuar conforme a los términos establecidos en el presente artículo y, de manera complementaria, conforme a las instrucciones recibidas por escrito por parte de la Asamblea de Tenedores, por lo que la Fiduciaria no será responsable por las pérdidas o menoscabos que pudieran afectar el Patrimonio Fideicomitado como consecuencia de las inversiones efectuadas en términos del presente Acto Constitutivo, en el entendido que éste tendrá la obligación de actuar como buen padre de familia procurando con la mayor diligencia el resguardo del Patrimonio del Fideicomiso.

## 12.3. Autorización del Presente Programa de Emisiones

Mediante el acta de Reunión de General de Asamblea Extraordinaria celebrada el (25) veinticinco de mayo del año 2023, Fiduciaria Universal, S.A. acordó y aprobó la Oferta Pública de Valores de Fideicomiso objeto del presente Prospecto de Emisión. Adicionalmente, el presente Fideicomiso de Oferta Pública de Valores fue aprobado por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana mediante la Primera Resolución de fecha dieciocho (18) de octubre del 2023 e inscrito en el Registro del Mercado de Valores bajo el registro No. SIVFOP-011.

La Dirección General de Impuestos Internos expidió el Acta de Inscripción en el Registro Nacional del Contribuyente en fecha 17 del mes de noviembre del año 2023, mediante la cual se cambió el nombre del Fideicomiso y manteniendo el Registro Nacional de Contribuyente (RNC) No. 1-31-74813-9 otorgado en su constitución.

### **XIII VIGENCIA, TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA**

#### **13.1. Término de vigencia del fideicomiso de oferta pública**

El Fideicomiso tendrá la vigencia necesaria para la consecución de sus fines.

#### **13.1. Terminación y liquidación del fideicomiso de oferta pública**



Al momento de la liquidación del Fideicomiso, sea esta de manera anticipada o por el hecho de que se haya llegado al término del mismo, el valor de los Bienes Fideicomitados objeto de liquidación deberán determinarse por una tasación realizadora por una firma de expertos escogido por la Asamblea de Tenedores que cumpla con los estándares exigidos por la normativa vigente, inscritos en el Instituto de Tasadores Dominicanos (ITADO) y/o el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA) u otro gremio oficialmente reconocido. Los valuadores que realicen dicha tasación deberán mantener total independencia con respecto a la Fiduciaria y/o Fideicomitente, de conformidad al párrafo segundo (II) del artículo veintiocho (28) de la Norma de Remisión Periódica. La tasación se considerará el valor de los Bienes Fideicomitados, siendo este el método utilizado para determinar el valor de los Bienes Fideicomitados al momento de su constitución y liquidación.

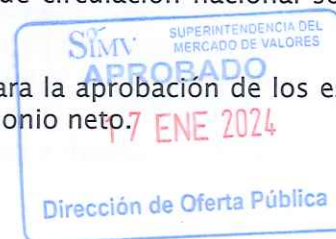
La Fiduciaria podrá actuar como liquidador o contratar un liquidador externo, con cargo al Patrimonio Fideicomitado y previa autorización por parte de la Asamblea de Tenedores, que cuente con acreditada experiencia en la materia y que manifieste no tener conflicto de interés para desempeñar sus labores como liquidador del “ FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA INMOBILIARIA DE VALORES DE RENTA VARIABLES HABITAT CENTER 04 - FU, quien contará con las autorizaciones necesarias para llevar a cabo dicha liquidación.

Asimismo, el Administrador de Activos en caso de ser distinto a La Fiduciaria, actuando en su calidad de Administrador, continuará recibiendo todos los honorarios, reembolsos de gastos y otras cantidades que le corresponden en virtud del Contrato de Administración hasta que se complete con el proceso de liquidación. Aquella persona que haya sido designada como liquidador llevará a cabo todas las acciones que sean necesarias o convenientes para salvaguardar los derechos de los Tenedores de Valores y para preservar el Patrimonio Fideicomitado para efectos de su liquidación. De igual modo, deberá llevar a cabo cualesquiera acciones que sean necesarias, ante cualesquiera autoridades gubernamentales, entidades públicas u organizaciones reguladoras para cancelar la inscripción de los VALORES DE RENTA VARIABLE” en el Mercado de Valores.

A fin de liquidar el Patrimonio del Fideicomiso, el Liquidador que podrá ser la Fiduciaria o un tercero nombrado por esta, previamente autorizado por la asamblea de tenedores implementará las siguientes reglas y términos para ejecutar el procedimiento de liquidación:

- 1) El Liquidador deberá proponer una estrategia de liquidación para el Patrimonio del Fideicomiso que incluya como mínimo la prelación de pago con los siguientes lineamientos.
  - A) Notificar a LOS FIDEICOMITENTES para que ejerzan su derecho de preferencia para readquirir los Activos Inmobiliarios como se establece en el Artículo Cuatro punto Ocho (4.8) del Acto Constitutivo,
  - B) establecer el valor de mercado de los Bienes Fideicomitados conforme a lo establecido en el Artículo Veintisiete punto Uno (27.1) del Acto Constitutivo.
  - C) una vez ofrecida previamente a los inquilinos sin llegar acuerdo, postular los Activos Inmobiliario a comercializar mediante convocatoria abierta en el mercado inmobiliario.
- 2) El Liquidador llevará a cabo cualquier acción necesaria o conveniente para completar el proceso de liquidación, incluyendo la contratación de uno o más asesores financieros o inmobiliarios en la medida que se considere apropiado. Todos los honorarios y gastos que surjan en relación con la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso constituirán Gastos del Fideicomiso.

- 3) El Representante de los Tenedores en cualquier momento podrá solicitar información al Liquidador con respecto a sus actividades.
- 4) Considerando la naturaleza de los activos que componen el Patrimonio Fideicomitado se ha establecido un Período de Liquidación anticipada por vencimiento del Fideicomiso, el cual entrará en efecto al inicio del año ocho (8) contado a partir de la fecha de emisión del programa de emisión única. A partir de esta fecha, se iniciarán las gestiones de ventas de los Activos Inmobiliarios en conjunto primeramente informando a LOS FIDEICOMITENTES a los fines de que comuniquen su decisión de ejercer o no su derecho de adquisición de los mismos, dentro del plazo establecido en el Artículo Cuatro punto Ocho (4.8) y por el valor establecido en el Artículo Veintisiete punto Uno (27.1) del Acto Constitutivo, de esta manera generar la liquidación del Fideicomiso previo a los diez (10) años establecidos como vencimiento. En caso de rechazo por parte de LOS FIDEICOMITENTES de la compra en conjunto de los Activos Inmobiliarios, se le otorgará la posibilidad a los inquilinos que manifiesten su intención de ejercer o no dicho derecho. El inquilino tendrá un periodo de quince (15) días hábiles para notificar su decisión a la Fiduciaria. En caso de aceptación de compra por parte de los Inquilinos, éstos deberán presentar una propuesta que será sometida a la aprobación de la Asamblea de Tenedores por el valor indicado en el Artículo Veintisiete punto Uno (27.1) del acto constitutivo, quienes decidirán sobre los términos y condiciones bajo los cuales se efectuará la venta de los Activos Inmobiliarios. En caso de que no se acepten los términos para la venta por parte de ambas partes el Liquidador continuará la gestión de venta de los mismos durante el periodo restante para la duración del Fideicomiso, en caso de que se reciba una oferta por parte de un tercero interesado que represente por lo menos el noventa por ciento (90%) del valor total de los Activos Inmobiliarios en conjunto que se encuentren disponibles para venta, el Liquidador deberá de presentar dicha oferta a la Asamblea de Tenedores para su conocimiento, evaluación y toma de decisión sobre la misma.
- 5) No obstante a lo anterior, el Fideicomiso solo podrá ser terminado una vez que todas las obligaciones que se encuentren pendiente con el Fideicomiso hayan sido cumplidas y se hayan desinteresado a los terceros que tengan alguna relación con el mismo. Asimismo, una vez se haya materializado la venta de los Activos Inmobiliarios que componen el patrimonio del Fideicomiso, los montos monetarios percibidos serán distribuidos equitativamente a manera de prorrata por Depósito Centralizado de Valores, Sociedad Anónima, en la proporción de participación o parte alícuotas de los Tenedores de Valores de Fideicomiso, garantizándose así un trato equitativo a todos.
- 6) De tomar lugar una liquidación anticipada del Fideicomiso en los casos previstos anteriormente la Fiduciaria comunicará la liquidación anticipada de los valores del Fideicomiso a la SIMV, a la BVRD y a Depósito Centralizado de Valores, Sociedad Anónima, como un hecho relevante. El monto por pagar por cada Valor de Fideicomiso resulta de dividir el monto total neto a liquidar entre el número de Valores de Fideicomiso circulando en el mercado.
- 7) Si a pesar de los mejores esfuerzos y de llevar a cabo las acciones posibles para lograr materializar las ventas de los Activos Inmobiliarios en conjunto durante este periodo de liquidación anticipada, no se pudiera comercializar y materializar la venta de dichos activos y llegado el plazo del vencimiento de los -VALORES DE RENTA VARIABLE, la Fiduciaria solicitará al Representante de los Tenedores para que convoque una Asamblea General Extraordinaria de Tenedores y exponga la situación, a efectos de que este órgano tome los acuerdos necesarios sobre los actos a seguir, ya sea la venta individualizada de los Activos Inmobiliarios, la extensión del plazo de vigencia del Fideicomiso, en caso de que el proceso de liquidación así lo requiera conforme a lo establecido en el Artículo Veinticinco punto Dos (25.2) del acto constitutivo o cualquier otra decisión que sea tomada a lo interno de esta asamblea que sea en provecho de los Tenedores de Valores, decisión que se hará del conocimiento de la Fiduciaria y de la SIMV. La Fiduciaria tiene la obligación de notificar a la SIMV y al mercado como hecho relevante la cancelación del Registro Nacional de Contribuyente, de ser el caso, y deberá publicar en un medio de comunicación masivo de circulación nacional sobre la exclusión del Registro del fideicomiso de oferta pública correspondiente.
- 8) Convocar una asamblea general extraordinaria de tenedores de valores para la aprobación de los estados financieros finales del patrimonio y la propuesta de distribución del patrimonio neto.



#### XIV INFORMACION FINANCIERA FIDEICOMISO

##### 14.1. Información financiera del Fideicomiso de Oferta Pública de Renta Variables Hábitat Center 04 - fu.

En el prospecto definitivo recientemente aprobado, se incluye información financiera que abarca los estados financieros auditados hasta diciembre de 2022, comparados con el año fiscal 2021. Es importante destacar que el estado financiero correspondiente al año 2022 ha sido sometido a la auditoría regular realizada por KPMG.

Adicionalmente, se presentaron en el prospecto definitivo los estados financieros interinos de septiembre de 2023 comparado en el mismo periodo al 2022, proporcionando una visión actualizada a este momento del desempeño económico del fideicomiso. Es fundamental tener en cuenta que estos estados financieros interinos al 2023 no han sido auditados, ya que aún no se había completado el ejercicio fiscal correspondiente. No obstante, ofrecieron información valiosa sobre la situación financiera del Fideicomiso hasta el tercer trimestre del año.

En el documento se incluye un análisis financiero detallado que abarca tanto los estados financieros auditados como los interinos. Este análisis busca proporcionar una comprensión profunda de la evolución financiera del fideicomiso a lo largo de los años mencionados. Los tenedores de valores podrán encontrar en el prospecto información clave para evaluar la situación financiera, la rentabilidad y la gestión de riesgos del Fideicomiso.

Se insta a los lectores a revisar detenidamente este prospecto definitivo para obtener una perspectiva integral de la situación financiera del Fideicomiso, considerando las auditorías para 2022 y la naturaleza interina de los estados financieros para 2023. Esta transparencia en la presentación de la información financiera busca proporcionar a los interesados una base sólida para tomar decisiones informadas en relación con la inversión y la participación en la empresa.

Es importante destacar que las informaciones que se presentan a continuación corresponden a los Estados financieros interinos de diciembre de 2023 comparado en el mismo periodo al 2022 auditado, proporcionando una visión actualizada a este momento del desempeño económico del fideicomiso. Es fundamental tener en cuenta que estos estados financieros interinos al 2023 están en proceso de auditarse a la fecha de elaboración del presente prospecto.

17 ENE 2024  
 Dirección de Oferta Pública

#### Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variables Hábitat Center 04 - FU

Administrado por Fiduciaria Universal, S. A.

Balance general al 31 de diciembre de 2023

Valores en dólares estadounidenses

	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2023
<b>ACTIVOS</b>	<b>43,053,327.03</b>	<b>43,517,452.37</b>
<b>Activos corrientes</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	4,719,494.00	3,730,642.00
Cuentas por cobrar y otras	10,224.00	1,197,877.00
Inversiones a costo amortizado	0.00	0.00
Inversiones a valor razonable con cambio en resultados	0.00	0.00
Gastos pagados por anticipado	110,196.00	189,745.00

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES  
INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HABITAT  
CENTER 04 - FU**



<b>Total activos corrientes</b>	4,839,914.00	5,118,264.00
<b>Activos no corrientes</b>		
Propiedades de inversión	38,100,000.00	38,300,000.00
Otros activos	113,413.00	99,189.00
<b>Total activos no corrientes</b>	<b>38,213,413.00</b>	<b>38,399,189.00</b>
<b>PASIVOS</b>	<b>441,165.30</b>	<b>23,117,040.00</b>
<b>Pasivos corrientes</b>		
Cuentas por pagar corrientes	32,541.00	22,671,624.00
Acumulaciones por pagar y otros pasivos	86,442.00	66,868.00
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>118,983.00</b>	<b>22,738,492.00</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>		
Depósitos recibidos de clientes	322,182.00	378,549.00
<b>Total pasivos no corrientes</b>	<b>322,182.00</b>	<b>378,549.00</b>
<b>CAPITAL</b>	<b>42,612,162.00</b>	<b>20,400,412.00</b>
Aportes de los fideicomitentes	31,016,660.00	0.00
Cuotas de participación	0.00	19,000,000.00
Costos de emisión de cuotas de participación	0.00	-32,353.00
Utilidades retenidas	-20,222.	0.00
Resultados del ejercicio	11,615,724.00	1,432,765.00
<b>Total pasivo más patrimonio</b>	<b>43,053,327.00</b>	<b>43,517,453.00</b>

**Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variables Hábitat Center 04 - FU  
Administrado por Fiduciaria Universal, S. A.  
Estado de resultados del 1 de enero al 31 de diciembre de 2023  
Valores en dólares estadounidenses**

	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2023
<b>INGRESOS</b>		
Arrendamientos	676,409.00	1,994,420.00
Servicios a arrendatarios	250,938.00	867,303.00
Venta de inmuebles	26,244,085.00	394,750.00
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	13,729,339.00	830,355.00
Otros ingresos	0.00	284,181.00



<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>40,900,771.00</b>	<b>4,371,009.00</b>
<b>COSTOS Y GASTOS OPERACIONALES</b>		
Costo de venta de inmuebles	-25,473,541.00	-630,355.00
Impuestos inmobiliarios	-564,100.00	-540,995.00
Seguridad, mantenimiento y limpieza	-490,961.00	-991,160.00
Energía eléctrica	-211,029.00	-406,907.00
Seguros de propiedad	-215,106.00	-199,497.00
Comisiones por venta y alquiler	-116,429.00	0.00
Reparaciones de equipos	-62,539.00	-28,061.00
Comisión por administración	-60,900.00	-71,500.00
Honorarios profesionales	-50,552.00	-83,573.00
Impuestos, tasas y otros	-96,006.00	-28,592.00
Otros gastos	-11,622.00	-5,002.00
<b>TOTAL DE GASTOS OPERACIONALES</b>	<b>-27,352,785.00</b>	<b>-2,985,648.00</b>
<b>BENEFICIO (PERDIDA) EN OPERACIONES</b>	<b>13,547,986.00</b>	<b>1,385,361.00</b>
<b>INGRESOS (COSTOS) FINANCIEROS, NETO</b>		
Intereses ganados	40,211.00	138,323.00
Gastos por intereses	-810,920.00	0.00
Cargos bancarios	-24,790.00	-5,065.00
Pérdida en cambio de moneda extranjera	-1,136,763.00	-85,854.00
<b>COSTOS FINANCIEROS, NETO</b>	<b>-1,932,262.00</b>	<b>47,404.00</b>
<b>BENEFICIO (PERDIDA) NETO</b>	<b>11,615,724.00</b>	<b>1,432,765.00</b>

#### 14.2. Análisis Financiero Estados Financieros

A continuación, se presenta el análisis de los estados financieros auditados 2022 comparados con los interinos 2023 al mes de diciembre.

En este informe financiero, se lleva a cabo una detallada comparación de los indicadores financieros clave entre los estados financieros interinos de diciembre de 2023 y diciembre de 2022 auditados. Cabe destacar que para el año 2023 refleja una situación actualizada y precisa sin embargo en las C x P se puede notar un incremento de USD\$22,579,767.64 producto de los dividendos declarados en la celebración del comité fiduciario celebrado en fecha 18 de septiembre del 2023 y el restante pendiente de colocar de la emisión única correspondiente a USD\$19,000,000 que distorsionan el cálculo de los indicadores que incluyen los pasivos corrientes. Es importante señalar que una vez colocada la totalidad de los fondos y repartición de los dividendos que fueron decretados en la referida acta del comité fiduciario, en la opinión de Fiduciaria Universal la situación de la liquidez del Fideicomiso volvería a la normalidad y podría cumplir con sus compromisos de corto plazo. En el año 2023, durante el periodo analizado, se llevó a cabo una valoración de los inmuebles que resultó en un incremento de US\$200,000.

**ROA (Retorno sobre Activos)**



## FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HABITAT CENTER 04 - FU



El Rendimiento sobre los Activos se determina dividiendo el beneficio neto entre el total de activos. En 2022, el fideicomiso demostró una alta eficiencia en el uso de sus activos para generar beneficios, con un ROA del 26.98%. Sin embargo, en 2023, esta eficiencia se redujo significativamente a solo el 3.29%. Esto se debe a que en este periodo hubo una pérdida por la venta del Local 202 A y a la entrada escalonada de los ingresos de los contratos de alquiler.

	2022	2023
ROA	26.98%	3.29%

### ROE (Retorno sobre el Patrimonio)

El rendimiento sobre el patrimonio se obtiene al dividir el beneficio neto entre el total del patrimonio. El fideicomiso experimentó una disminución significativa en su ROE, pasando de 27.26% en 2022 a 7.02% en 2023. Este cambio sugiere que la habilidad del fideicomiso para generar ganancias con el capital de los accionistas se redujo, sin embargo, es importante tomar en cuenta que los indicadores en el 2022 incluyen el aumento en la valoración de los inmuebles por un valor de US\$10,080,688.54.

	2022	2023
ROE	27.26%	7.02%

### Liquidez

La liquidez se calcula dividiendo el total de activos corrientes entre el total del patrimonio. Hubo un descenso en la liquidez del fideicomiso de 40.68 en 2022 a solo 0.23 en 2023. Esta reducción la produce un incremento en las cuentas por pagar en el 2023 por los montos pendientes de pagos a los Fideicomitentes. Esto podría dejar entendido que el fideicomiso presenta dificultades para cubrir sus obligaciones a corto plazo, sin embargo, estas C x P son a los Fideicomitentes por el restante de la emisión y los dividendos que fueron decretados en septiembre del 2023.

	2022	2023
Liquidez	40.68	0.23

### Disponibilidad

La disponibilidad se calcula dividiendo el efectivo entre el total de pasivos corrientes. En 2022, la disponibilidad del fideicomiso era de 39.67, lo que indicaba una buena capacidad para cubrir obligaciones a corto plazo con efectivo y equivalentes. En 2023 este indicador disminuyó a 0.16, lo que podría dejar entendido que el fideicomiso presenta dificultades para cubrir sus obligaciones a corto plazo, sin embargo, estas C x P son a los Fideicomitentes por el restante de la emisión y los dividendos que fueron decretados el 18 de septiembre del 2023.

	2022	2023
Disponibilidad	39.67	0.16

### Capital de Trabajo

El capital de trabajo se calcula restando los activos corrientes menos los pasivos corrientes. El fideicomiso pasó de tener un capital de trabajo positivo en 2022 a un valor negativo en 2023. Este cambio puede dejar entendido que el fideicomiso podría estar enfrentando dificultades financieras, sin embargo, esto se debe a que fueron incluidas las CxP de los Fideicomitentes por el restante de la emisión y los dividendos que fueron decretados en septiembre del 2023 y tomando en cuenta que no ha entrado el dinero de la primera ampliación en el efectivo, los activos corrientes no son suficientes para cubrir sus pasivos corrientes.

	2022	2023
--	------	------



<b>Capital de Trabajo</b>	4,720,931.04	(17,620,227.39)
---------------------------	--------------	-----------------

### Endeudamiento

El endeudamiento se calcula dividiendo el total de pasivos entre la sumatoria del total de pasivos y patrimonio. Se observa un aumento significativo en el nivel de endeudamiento del fideicomiso, pasando de un bajo 0.01 en 2022 a un elevado 0.53 en 2023. Este cambio sugiere que el fideicomiso incremento su dependencia de la deuda para financiar sus actividades, sin embargo, esto se debe a que fueron incluidas las C x P de los Fideicomitentes por el restante de la emisión y los dividendos que fueron decretados en septiembre del 2023.

	2022	2023
<b>Endeudamiento</b>	0.01	0.53

### Endeudamiento a Corto plazo

El endeudamiento a corto plazo se calcula dividiendo el total de pasivos corrientes entre el total de pasivos. En el 2022 el fideicomiso mantiene un bajo nivel de endeudamiento a corto plazo. En el 2023 se puede notar un incremento en el pasivo a corto plazo esto se debe a que fueron incluidas las C x P de los Fideicomitentes por el restante de la emisión y los dividendos que fueron decretados en septiembre del 2023. Al momento de la emisión este índice se normalizará ya que el fideicomiso no cuenta con pasivos de corto plazo adicionales a los mencionados.

	2022	2023
<b>Endeudamiento a Corto Plazo</b>	0.27	0.98

### Endeudamiento a Largo plazo

El endeudamiento a largo plazo se obtiene dividiendo el total de pasivos no corrientes entre el total de pasivos. En el 2022, el endeudamiento a largo plazo registro un índice de 0.73. Esto indica una estrategia financiera conservadora producto de la carencia de financiamientos al cierre del año. En el 2023 se puede observar una reducción significativa de este índice, que se le puede atribuir al crecimiento del total de pasivos producto de la cuenta por pagar a corto plazo.

	2022	2023
<b>Endeudamiento a Largo Plazo</b>	0.73	0.02

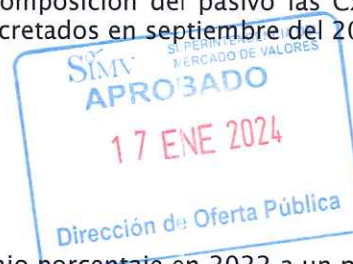
### Apalancamiento Total

El apalancamiento del fideicomiso también ha experimentado un aumento considerable, indicando que la proporción de la deuda con respecto al patrimonio ha aumentado. Un apalancamiento del 1.13 en 2023 muestra una dependencia de la deuda que no es real, porque fueron incluidas en la composición del pasivo las CxP de los Fideicomitentes por el restante de la emisión y los dividendos que fueron decretados en septiembre del 2023.

	2022	2023
<b>Apalancamiento</b>	0.01	1.13

### Estructura de Capital

La estructura de capital del fideicomiso refleja decreciente pasando de un bajo porcentaje en 2022 a un porcentaje negativo en el 2023. Esto se debe a que en el 2023 producto de la emisión existe un cambio en la composición del Capital del Fideicomiso y en la composición del pasivo fueron incluidas las CxP de los Fideicomitentes por el restante de la emisión y los dividendos que fueron decretados en septiembre del 2023. Al finalizar la emisión este índice debe reflejar la situación real. Este índice se determina dividiendo el total de pasivos entre total del patrimonio.





	2022	2023
<b>Estructura de capital</b>	1.04%	1613.46%

**Rendimiento sobre Ganancias**

El fideicomiso experimentó un incremento en su rendimiento sobre ganancias. Es importante destacar que al 2022 y en el 2023, el beneficio neto del fideicomiso está afectado por el ingreso por valoración, sin embargo, en el 2023 el incremento no es tan significativo como en el 2022 lo que puede indicar una normalización del rendimiento. Este índice se determina dividiendo el beneficio neto entre los aportes de ellos Fideicomitentes, En el 2023 para ser coherentes hemos sustituido la cifra por que fue adquirido por los tenedores de Valores a la fecha de la elaboración del presente prospecto.

	2022	2023
<b>Rendimiento sobre ganancias</b>	37.45%	23.01%

**Autonomía**

Se puede observar una reducción del índice de autonomía entre el periodo comparativo de 2022 a 2023. Este cambio se debe a que comenzó el proceso de colocación de los valores de fideicomiso en el mercado, y la mitad de la emisión se registró o como una cuenta por Pagar en el pasivo a corto plazo. Este índice se calcula dividiendo el patrimonio sobre el pasivo.

	2022	2023
<b>Autonomía</b>	96.59	0.88

**Solvencia**

La solvencia del fideicomiso, que mide su capacidad para cubrir todas sus obligaciones con los activos disponibles, ha disminuido drásticamente. Un valor de 1.88 en 2023 indica una capacidad muy limitada para cubrir sus pasivos, esto se debe a que fueron incluidas las C x P de los Fideicomitentes por el restante de la emisión y los dividendos que fueron decretados en septiembre del 2023.. Este índice se calcula dividiendo el total de pasivos entre el total de patrimonio y expresa la proporción que tiene el pasivo con respecto al patrimonio.

	2022	2023
<b>Solvencia</b>	97.59	1.88

**ANEXO I Estados financieros interinos al 31 de diciembre 2023.**

**ANEXO II Tasación Inmuebles mes de diciembre 2023.**

