02 de noviembre del 2026
Santo Domingo, D.N.

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

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

**Asunto: Hecho relevante Informe Trimestral Representante de Tenedores de Valores del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variables Hábitat Center 04 - FU SIVFOP-011, a septiembre 2026 por Salas Piantini & Asociados.**

Estimados señores,

En cumplimiento con el reglamento de información privilegiada, hechos relevantes y manipulación del mercado, CNMV-2022-10-MV, quien suscribe, **Rebecca Wachsmann Fleischmann**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad No. 031-0414694-3, en calidad de Vicepresidenta Ejecutiva de la sociedad **Fiduciaria Universal, S.A**., constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, provista del Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) Núm. 1-30-95165-9 y en el Registro del Mercado de Valores bajo el Núm. SIVSF-004, con domicilio y asiento social ubicado en la Avenida Winston Churchill 1100, sexto piso de la Torre Universal, Ensanche Evaristo Morales, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, por este medio hacemos de su conocimiento el Informe Trimestral del período julio-septiembre 2026 del Representante de Tenedores de Valores del Fideicomiso.

Adjunto a la presente misiva remitimos copia del referido informe.

Muy Atentamente,

REBECCA WACHSMANN FLEISCHMANN

Digitally signed by REBECCA WACHSMANN FLEISCHMANN
Date: 2026.11.02 11:13:21 -04'00'

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

1205 FIDUCIARIA UNIVERSAL

# INFORME TRIMESTRAL

## Período: Julio - Septiembre 2026

**Representante de Tenedores de Valores de Fideicomiso**

Calle Pablo Casals No.9, Ensanche Piantini
Registro Nacional de Contribuyente: 1-01-80789-1
Registro en la SIMV No. SVAE-015

**Fiduciaria Universal, S.A.**

**"Fideicomiso De Oferta Pública de Valores Inmobiliario de Renta Variable Hábitat Center 04-FU"**
**No. SIVFOP-011**

Sociedad Administradora de Fideicomisos
Registro Mercantil No. 92634SD
Registro Nacional de Contribuyentes No. 1-30-95165-9
Registro Superintendencia del Mercado de Valores con el número SIVSF-004

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

Tel. 809-544-7899

**CONTENIDO**

a) La autenticidad de los valores en cuestión, sean físicos o estén representados por anotaciones en cuenta. ..... 4
b) Valor actualizado de las tasaciones o valorizaciones de los bienes muebles e inmuebles que conforman el patrimonio autónomo o separado. . 5
c) Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes muebles e inmuebles del patrimonio autónomo o separado y de las acciones llevadas a cabo por el representante de la masa en caso de hallazgos que atenten contra los derechos de los tenedores de valores. ..... 6
d) Cumplimiento del procedimiento de revisión de la tasa de interés, en los casos que aplique, de conformidad a lo establecido en el prospecto de emisión y la consecuente modificación de esta. ..... 7
e) Nivel de liquidez con que cuenta el patrimonio autónomo o separado para fines de redención anticipada de los valores, en caso de haberse especificado en el prospecto de emisión. ..... 7
f) Uso de los fondos de la oferta pública, de conformidad con los objetivos económicos y financieros establecidos en el prospecto de emisión y las medidas adoptadas por el representante de la masa para la comprobación. 7
g) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión. ..... 8
h) Actualización de la calificación de riesgo de la oferta pública, conforme a la periodicidad establecida a tales fines en el prospecto de emisión. ..... 9
i) Nivel de endeudamiento del patrimonio autónomo o separado de conformidad a lo establecido en el prospecto de emisión y contrato de emisión, en los casos que aplique. ..... 10
j) Cumplimiento de la sociedad fiduciaria en cuanto a la remisión de información periódica del patrimonio autónomo o separado a la Superintendencia. 10
k) Cumplimiento del procedimiento de redención anticipada por parte del emisor, en los casos que aplique. ..... 12
l) Cualquier actividad o situación del patrimonio autónomo o separado y de la sociedad fiduciaria ya sea interna o externa que pudiera entorpecer el funcionamiento normal del mismo (laboral, administrativo, causas de fuerza mayor etc.). 12
m) Hechos o circunstancias que puedan afectar a su criterio el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la ejecución del patrimonio autónomo o separado. 12

n) Hallazgos detectados en el informe de rendición de cuenta del fideicomiso de oferta pública, en la revisión de los libros contables y demás informes o documentos relacionados al patrimonio autónomo o separado. 12
o) Comportamiento y situación jurídica de los activos subyacentes y el pago de los valores, escenarios y proyecciones del comportamiento y valoración del activo subyacente y del patrimonio separado. .....13
p) Incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad titularizadora o fiduciaria, en relación con el patrimonio autónomo o separado. .....13
q) Cualquier documento de índole legal que implique procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el patrimonio autónomo o separado.....13
r) Modificaciones al contrato de emisión y prospecto de emisión.....13
s) Cambios en la estructura organizacional de la sociedad titularizadora o fiduciaria, según corresponda, y del patrimonio autónomo o separado; en particular aquellos relativos a los principales ejecutivos y las estructuras que se relacionan con la emisión. ..... 14
t) Cualquier otra obligación establecida en el prospecto de emisión, el contrato de emisión y las disposiciones legales vigentes..... 14
u) Otros 14

## INFORME

**A:** Masa de Tenedores de Valores de Fideicomiso

Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (SIMV):

Dando cumplimiento a las Responsabilidades del **Representante de Tenedores de Valores de Fideicomiso**, establecidas en la Ley 249-17 del Mercado de Valores de la República Dominicana, sus Normas y Reglamentos de Aplicación, la Ley 479-08 General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, la Ley No. 31-11 que modifica esta última y en particular la Resolución R-CNV-2016-14-MV de Funciones del Representante de la Masa; iniciamos la realización de ciertos procedimientos y revisiones pautadas en dichas legislaciones, para proveer a la Masa de Tenedores de Valores de Fideicomiso de informes independientes.

**El presente trabajo no se realiza bajo las Normas Internacionales de Auditoría y por lo tanto su alcance no es de auditoría, por lo que tampoco el objetivo es otorgar una opinión sobre los estados financieros.**

Es bueno tener presente que la inscripción de los valores en el Registro del Mercado de Valores, y la autorización para realizar la Oferta Pública por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores, no implica certificación sobre la bondad del valor o la solvencia del Emisor, así como con este informe no estamos dando juicios sobre este tema.

El Representante común de tenedores de valores de fideicomisos públicos velará por los derechos e intereses de los tenedores de los fideicomisos públicos y se regirá por las normas de carácter general del representante de la masa de obligacionistas, en lo aplicable.

**a) La autenticidad de los valores en cuestión, sean físicos o estén representados por anotaciones en cuenta.**

Fiduciaria Universal, S.A., Sociedad Administradora de Fideicomisos, es una entidad Constituida bajo las Leyes de la República Dominicana, posee el Registro Mercantil No. 92634SD y su Registro Nacional de Contribuyentes es 1-30-95165-9. Está autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (SIMV) para operar como Fiduciaria de Oferta Pública en el país por medio de su inscripción en el Registro del Mercado de Valores a cargo de la Superintendencia del Mercado de Valores con el número SIVSF-004.

El **Programa de Emisión Única** del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores de Participación Inmobiliaria denominado "Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variable Hábitat Center 04-FU" tiene un monto total aprobado de hasta **treinta y ocho millones de dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (USD38,000,000.00),** representado por treinta y ocho mil (38,000) valores, cada uno con un valor nominal de mil dólares de los Estados Unidos de América (USD1,000.00).

El monto mínimo de inversión para esta emisión es de mil dólares de los Estados Unidos de América (USD1,000.00).

El programa fue aprobado originalmente por un monto de diecinueve millones de dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (USD19,000,000.00) y posteriormente ampliado por igual monto, para alcanzar un total aprobado de treinta y ocho millones de dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (USD38,000,000.00).

Este Programa de Emisiones fue aprobado por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana mediante la primera resolución de fecha dieciocho (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 y registrado en la Bolsa de Valores de la República Dominicana, S.A, con el Registro No. BVV2312-VF0009 La Dirección General de impuestos Internos expidió el Acta de inscripción en el Registro Nacional del Contribuyente en fecha veintitrés (23) de noviembre de 2023, mediante la cual se cambió el nombre del Fideicomiso rectificando el Registro Nacional del Contribuyente (RNC) No. 1-31-74813-9.

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

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

Su periodo de liquidación se iniciará en el año 8 **(2031),** tiempo apropiado para recibir los flujos de los alquileres vigentes e incorporar renovaciones y nuevos contratos a futuro. El plazo de 10 años señalado podrá ser prorrogado para extender su proceso de liquidación si la Asamblea lo acuerda y se obtiene la aprobación de la Superintendencia del Mercado de Valores.

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

La actualización de las tasaciones se llevará a cabo una vez al año a partir de la fecha del cierre fiscal. **Esta actualización debe seguir las indicaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).**

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

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

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

**c) Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes muebles e inmuebles del patrimonio autónomo o separado y de las acciones llevadas a cabo por el representante de la masa en caso de hallazgos que atenten contra los derechos de los tenedores de valores.**

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

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

Se validó que el Fideicomiso posee pólizas de seguros con el siguiente detalle vigentes hasta el **31/07/2027**, según lo establece prospecto. La suma asegurada total es de **USD73,680,384.60.**

| SEGUROS UNIVERSAL | | | |
|---|---|---|---|
| **PÓLIZA** | **RAMO** | **VIGENCIA** | **SUMA ASEGURADA US$** |
| 01-143869 | Incendio/Interrupción de negocios | Desde 31/07/2026 Hasta 31/07/2027 | 71,680,384.60 |
| 21-20910 | Responsabilidad Civil BA | Desde 31/07/2026 Hasta 31/07/2027 | 30,000 |
| 21XS-15197 | Responsabilidad Civil EX | Desde 31/07/2026 Hasta 31/07/2027 | 970,000.00 |
| 21XS-15198 | Responsabilidad Civil EX | Desde 31/07/2026 Hasta 31/07/2027 | 1,000,000.00 |
| | | **Total asegurado** | **73,680,384.60** |

**d) Cumplimiento del procedimiento de revisión de la tasa de interés, en los casos que aplique, de conformidad a lo establecido en el prospecto de emisión y la consecuente modificación de esta.**

No aplica. La emisión es un instrumento de renta variable con periodicidad de pago de dividendos.

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

**e) Nivel de liquidez con que cuenta el patrimonio autónomo o separado para fines de redención anticipada de los valores, en caso de haberse especificado en el prospecto de emisión.**

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

**f) Uso de los fondos de la oferta pública, de conformidad con los objetivos económicos y financieros establecidos en el prospecto de emisión y las medidas adoptadas por el representante de la masa para la comprobación.**

El resultado de la colocación de los Valores de Fideicomiso será destinado por el Fiduciario actuando en cuenta y orden del Fideicomiso para la contraprestación a los Fideicomitentes de las inversiones realizadas para el desarrollo inmobiliario de los activos que fueron aportados de conformidad con lo indicado en el Prospecto de los cuales utilizarán sus fondos para fines de oportunidades dentro de sus líneas de negocios.

**Pudimos comprobar por medio de toda la información compilada tanto internamente desde el Emisor hasta fuentes externas independientes, que los fondos fueron canalizados según se establece en el prospecto.**

**g) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión.**

CEVALDOM, Depósito Centralizado de Valores, S.A. ha sido designado como Agente de Custodia y Pago (Agente de Pago) del Programa de Emisión Única, para que sean realizados los servicios de custodia, compensación y liquidación de los valores del presente Programa.

Revisamos Prospecto y Aviso de Oferta Pública entregado por la Administración del Fideicomiso, y pudimos constatar lo siguiente:

| Emisión/Colocación | Fecha de emisión | Cantidad de valores | Monto colocado |
|---|---|---|---|
| Primera Emisión | 22 de diciembre de 2023 | 19,000 | US$19,000,000.00 |
| Primera Ampliación | 18 de enero de 2024 | 19,000 | US$19,000,000.00 |
| **Total** | | **38,000** | **US$38,000,000.00** |

El programa de emisión única fue **colocado en su totalidad**, por un monto total de US$38,000,000.00, compuesto por 38,000 Valores de Fideicomiso de Participación Inmobiliaria con valor nominal unitario de US$1,000.00.

A continuación, se presenta información complementaria:

| Concepto | Información |
|---|---|
| Valor cuota al 31 marzo 2026 | US$1,092.02 |
| Valor cuota al 30 junio 2026 | US$1,092.28 |
| Valor cuota al 30 septiembre 2026 | US$1,091.62 |
| Fecha inicio | 22 de diciembre de 2023 |
| Fecha de vencimiento de los Valores | 22 de diciembre de 2033 |

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

| Patrimonio (USD) | | | Variación |
|---|---|---|---|
| Q1 2026 | Enero | 41,118,619 | -0.99% |
| | Febrero | 41,310,051 | 0.47% |
| | Marzo | 41,496,709 | 0.45% |
| | Abril | 41,143,160 | -0.85% |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Q2 2026 | Mayo | 41,315,635 | 0.42% |
| | Junio | 41,506,635 | 0.46% |
| Q3 2026 | Julio | 41,107,138 | -0.96% |
| | Agosto | 41,295,625 | 0.46% |
| | Septiembre | 41,481,701 | 0.45% |

**h) Actualización de la calificación de riesgo de la oferta pública, conforme a la periodicidad establecida a tales fines en el prospecto de emisión.**

Conforme la entrada en vigor del Reglamento para las Calificadoras de Riesgos Núm. R-CNMV-2022-03-MV, específicamente artículo 7, estos reportes serán presentados con **periodicidad semestral.**

**Calificación de Riesgo – Feller Rate**

| | Enero 2026 | Julio 2026 |
|---|---|---|
| Cuotas | Afo (N) | Afo (N) |

La calificación **"Afo (N)"** asignada a los valores del Fideicomiso se sustenta en una cartera con adecuada diversificación por inquilinos, una alta capacidad de generación de flujos, inquilinos de buena calidad y un acotado nivel de vacancia. Además, incorpora la gestión de una sociedad fiduciaria relacionada a un importante grupo financiero de República Dominicana, con adecuadas políticas de administración para los fideicomisos y una estructura de equipos suficientes, con experiencia para su gestión, control y seguimiento. En contrapartida, la calificación incorpora una baja diversificación geográfica, el riesgo inherente del negocio inmobiliario, sensible a los ciclos económicos, la industria de fideicomisos en vías de consolidación y la volatilidad de tasas de mercado que puede impactar el valor de los activos.

**Afo:** corresponde a valores de fideicomiso con una buena combinación entre el riesgo propio de los activos o derechos que lo conforman y la calidad de la administración de la sociedad fiduciaria.

**El sufijo (N):** indica que se trata de un Fideicomiso con menos de 36 meses de operación.

Ver **anexo** reporte de calificación más reciente.

**i) Nivel de endeudamiento del patrimonio autónomo o separado de conformidad a lo establecido en el prospecto de emisión y contrato de emisión, en los casos que aplique.**

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

Al cierre del trimestre en cuestión el Fideicomiso no presenta endeudamiento financiero.

**j) Cumplimiento de la sociedad fiduciaria en cuanto a la remisión de información periódica del patrimonio autónomo o separado a la Superintendencia.**

**Requerimientos / *Estatus*:**

**Diario**

1) El valor de los valores de fideicomiso del día y el valor del día anterior.

2) La tasa de rendimiento del fideicomiso de oferta pública determinada en base a la tasa de interés efectiva, obtenida en términos anuales en los últimos treinta (30) días, los últimos noventa (90) días, los últimos ciento ochenta (180) días y los últimos trescientos sesenta (360) días.

3) Las comisiones cobradas al patrimonio del fideicomiso en términos monetarios o porcentuales.

**Mensual**

La información mensual que debía remitirse al regulador en los meses comprendidos entre **julio – septiembre 2026** fue enviada en el plazo establecido en el Calendario de Remisión de Información para los Participantes del Mercado de Valores Dominicano.

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

**Trimestral**

La información trimestral que debía remitirse al regulador en los meses comprendidos entre **julio – septiembre 2026** fue enviada en el plazo establecido en el Calendario de Remisión de Información para los Participantes del Mercado de Valores Dominicano.

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

**Semestral**

La información semestral que debía remitirse al regulador en los meses comprendidos entre **enero - junio 2026** fue enviada en el plazo establecido en el Calendario de Remisión de Información para los Participantes del Mercado de Valores Dominicano.

- Informe de rendición de cuentas.

**Anual**

La información anual del **2025** que debía remitirse al regulador fue enviada en el plazo establecido en el Calendario de Remisión de Información para los Participantes del Mercado de Valores Dominicano.

- Estados financieros auditados del Fideicomisos de Oferta Pública, juntamente con el Acta del Consejo de Administración de la Sociedad Fiduciaria que aprueba dichos estados.
- Carta de Gerencia, emitida por los auditores externos.
- Informe de Cumplimiento Regulatorio.
- Declaración jurada del presidente o ejecutivo principal, del ejecutivo principal de finanzas y gestor fiduciario estableciendo que la persona se compromete con la veracidad, exactitud y razonabilidad de las informaciones remitidas.
- Copia de la tasación, avalúo o valoración financiera de los bienes inmuebles que constituyen el fideicomiso de oferta pública.

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

No aplica. Ver punto e).

**l) Cualquier actividad o situación del patrimonio autónomo o separado y de la sociedad fiduciaria ya sea interna o externa que pudiera entorpecer el funcionamiento normal del mismo (laboral, administrativo, causas de fuerza mayor etc.).**

Para este trimestre, no hemos detectado ninguna actividad o situación, ya sea interna o externa, que pudiera entorpecer el funcionamiento normal del mismo.

**m) Hechos o circunstancias que puedan afectar a su criterio el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la ejecución del patrimonio autónomo o separado.**

No tenemos conocimiento de hechos o circunstancias que puedan afectar a nuestro criterio el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la ejecución del patrimonio autónomo o separado del Fideicomiso.

**n) Hallazgos detectados en el informe de rendición de cuenta del fideicomiso de oferta pública, en la revisión de los libros contables y demás informes o documentos relacionados al patrimonio autónomo o separado.**

Partiendo de las informaciones suministradas, no fueron detectados hallazgos que pudieran afectar las operaciones del Fideicomiso.

**o) Comportamiento y situación jurídica de los activos subyacentes y el pago de los valores, escenarios y proyecciones del comportamiento y valoración del activo subyacente y del patrimonio separado.**

No tenemos conocimiento de situaciones legales que puedan afectar la condición jurídica o el desempeño de los activos subyacentes. Todos los certificados de título están a nombre del Fideicomiso según tasación recibida.

**p) Incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad titularizadora o fiduciaria, en relación con el patrimonio autónomo o separado.**

No tenemos conocimiento ni hemos detectado, con base en las revisiones de las informaciones que nos toca manejar, de alguna irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fideicomiso en cuestión. Tampoco la administradora nos ha informado de algún incumplimiento con relación a sus obligaciones con el fideicomiso.

**q) Cualquier documento de índole legal que implique procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el patrimonio autónomo o separado.**

No tenemos conocimiento de situación legal que afectara en el trimestre al fideicomiso según información suministrada por la Administración. Tampoco ninguna información de la que manejamos ha dado muestra de alguna situación legal que pudiera afectar las operaciones del fideicomiso.

**r) Modificaciones al contrato de emisión y prospecto de emisión.**

Para este trimestre, no se realizaron modificaciones al contrato de emisión, ni al prospecto de emisión.

Historial Prospectos Aprobados SIMV:

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

**s) Cambios en la estructura organizacional de la sociedad titularizadora o fiduciaria, según corresponda, y del patrimonio autónomo o separado; en particular aquellos relativos a los principales ejecutivos y las estructuras que se relacionan con la emisión.**

Para el trimestre en cuestión no hubo cambios en la estructura organizacional de la sociedad fiduciaria que pudieran afectar las operaciones del Fideicomiso.

**t) Cualquier otra obligación establecida en el prospecto de emisión, el contrato de emisión y las disposiciones legales vigentes.**

No tenemos conocimiento de algún incumplimiento que pudiera entorpecer el funcionamiento del Fideicomiso.

**u) Otros**

- En fecha 29 de abril de 2026 se celebró la Asamblea General Ordinaria de Tenedores de Valores del Fideicomiso, en la cual se aprobaron los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2025, el presupuesto de mantenimiento correspondiente al año 2026, se tomó conocimiento de la propuesta de administración del sistema de parqueos, se ratificó a KPMG Dominicana, S.A. como auditor externo por un período de hasta un (1) año, se otorgó descargo a la gestión realizada por Fiduciaria Universal durante el período 2025 y se autorizó considerar la modificación de la periodicidad de distribución de dividendos de trimestral a semestral, sujeta al análisis interno y trámites regulatorios aplicables.

- **Distribución de Beneficios:**

  - En fecha **9 de octubre de 2026** se realizó la distribución de beneficios a favor de los tenedores de valores del Fideicomiso con fecha de corte **30 de septiembre de 2026**, con factor de pago USD$11.578947 por valor, por un monto total de **US$440,000.00**.

- Hechos relevantes publicados en la Superintendencia de Mercado de Valores de la República Dominicana en el trimestre **julio – septiembre 2026:**

| Fecha recepción (mes/día/año) | Numero trámite | Descripción hecho relevante |
|---|---|---|
| 7/10/2026 | 03-2026-004250 | HECHO RELEVANTE. DISTRIBUCION DE BENEFICIOS AL CIERRE DEL TRIMESTRE ABRIL - JUNIO DEL 2026 DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HABITAT CENTER 04 FU. |
| 7/30/2026 | 03-2026-005024 | HECHO RELEVANTE. CALIFICACION DE RIESGO, AFO (N) PERSPECTIVAS ESTABLES AL FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HABITAT CENTER 04 - FU SIVFOP-011, A JULIO 2026 POR FELLER RATE. |
| 8/4/2026 | 03-2026-005137 | HECHO RELEVANTE INFORME TRIMESTRAL REPRESENTANTE DE TENEDORES DE VALORES DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HABITAT CENTER 04 - FU SIVFOP-011, A JUNIO 2026 POR SALAS PIANTINI ASOCIADOS. |

**SALAS PIANTINI & ASOCIADOS**
Representante de Tenedores

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

INFORME DE CALIFICACIÓN – JULIO 2026

| | 28.Ene.2026 | 29.Jul.2026 |
|---|---|---|
| Valores de Fideicomiso | Afo (N) | Afo (N) |

** Detalle de calificaciones en Anexo.*

**INDICADORES FINANCIEROS**

| | Dic-24 | Dic-25 | May-26 |
|---|---|---|---|
| Activos administrados (M US$) | 40.878 | 42.407 | 42.243 |
| Patrimonio (M US$) | 40.093 | 41.529 | 41.316 |
| Valor Cuota (US$) | 1.055,1 | 1.092,9 | 1.087,3 |
| Rentabilidad acumulada* | 1,5% | 7,5% | 2,3% |
| Dividendos por V. Fideicomiso (US$)** | 33,9 | 39,7 | 30,0 |
| N° de V. Fideicomiso | 38.000 | 38.000 | 38.000 |

*Fuente: Información financiera elaborada por Feller Rate en base a información provista por la Fiduciaria. EEFF auditados al cierre de diciembre 2024 y 2025, y EEFF interinos al cierre de mayo 2026.*
**Rentabilidad acumulada a la fecha de cierre de los EEFF en relación con el cierre del año anterior.*
***Acumulados en el año.*

## FUNDAMENTOS

Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variables Hábitat Center 04 - FU (SIVFOP-011) está formado por activos inmobiliarios destinados a la operación comercial y de arrendamiento, ubicados en Santo Domingo.

La calificación "Afo (N)" asignada a los valores del Fideicomiso se sustenta en una cartera con adecuada diversificación por inquilinos, una alta capacidad de generación de flujos, inquilinos de buena calidad y un acotado nivel de vacancia. Además, incorpora la gestión de una sociedad fiduciaria relacionada a un importante grupo financiero de República Dominicana, con adecuadas políticas de administración para los fideicomisos y una estructura de equipos suficientes, con experiencia para su gestión, control y seguimiento. En contrapartida, la calificación incorpora una baja diversificación geográfica, el riesgo inherente del negocio inmobiliario, sensible a los ciclos económicos, la industria de fideicomisos en vías de consolidación y la volatilidad de tasas de mercado que puede impactar el valor de los activos.

El sufijo (N) indica que se trata de un Fideicomiso con menos de 36 meses de operación.

La gestión del Fideicomiso está a cargo de Fiduciaria Universal, sociedad calificada en "AAsf" por Feller Rate. Esta posee un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión.

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

La administración de los bienes del Fideicomiso recae en Fiduciaria Universal, S.A. Asimismo, se designó a Administraciones Universal, S.A. como encargada del mantenimiento del inmueble.

El Fideicomiso contemplaba una emisión total equivalente a 38.000 valores de fideicomiso, completando su programa de emisión.

Los activos que conforman el patrimonio del Fideicomiso son 19 locales comerciales alquilables ubicados en un edificio corporativo de doce niveles, denominado Torre Corporativa Parque Hábitat, situada en avenida Winston Churchill esquina Paseo de los Locutores en Piantini, con un total de 7.759,85 m2 alquilables. Adicionalmente, el edificio cuenta con cuatro niveles soterrados de parqueos.

En los últimos meses se han incorporado nuevos inquilinos, logrando un acotado nivel de vacancia. Los bienes raíces que forman el patrimonio del Fideicomiso poseen contratos de alquiler vigentes de mediano y largo plazo.

A nivel geográfico, los locales comerciales que conforman la cartera del Fideicomiso se concentran en un edificio corporativo en Santo Domingo. Por otra parte, en los 19 inmuebles que conforman los activos del Fideicomiso, hay 17 inquilinos diferentes, algunos pertenecientes al mismo grupo económico, los cuales realizan sus actividades en distintos rubros económicos, en donde predominan los servicios financieros. A mayo 2026 los tres mayores inquilinos concentran un 33,0% de ingresos, manteniéndose este indicador relativamente estable durante el período analizado.

Producto de los alquileres de los bienes inmuebles, el Fideicomiso tiene una alta generación de flujos mensuales, permitiéndole entregar dividendos periódicamente. Además, la liquidez se incrementa por los intereses generados por las inversiones en instrumentos financieros y cuentas disponibles. Durante 2025 el Fideicomiso ha registrado el pago de beneficios a sus tenedores por un total de US$39,7 por valor,

Analista: Ignacio Carrasco
ignacio.carrasco@feller-rate.com

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

mientras que en 2026 (hasta el cierre de mayo) se ha repartido beneficios por un total de US$30,0 por valor.

Durante el período analizado, el Fideicomiso no presenta endeudamiento financiero. Al cierre de mayo 2026, el Fideicomiso exhibió pasivos por un 2,2% del patrimonio, compuesto principalmente por cuentas por pagar, y otros pasivos.

Según la metodología de Feller Rate, el Fideicomiso debe tener 36 meses de funcionamiento para medir la rentabilidad de manera concluyente. No obstante, desde inicio de operaciones hasta el cierre de mayo 2026, la rentabilidad acumulada (no anualizada), incluyendo dividendos y revalorizaciones en el valor de los inmuebles según las tasaciones realizadas, fue de 12,1%, que se traduce en una rentabilidad anualizada de 4,5%.

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

El Fideicomiso tiene un plazo de vencimiento de 10 años, contados a partir de su fecha de emisión, con término establecido para diciembre de 2033. El plazo se considera apropiado para recibir los flujos de los alquileres vigentes e incorporar renovaciones y contratos a futuro.

Los últimos años han estado caracterizados por mayores fuentes de incertidumbre y tensiones geopolíticas, lo cual ha significado una mayor volatilidad en los mercados financieros. El año 2026 ha estado marcado por la guerra en Medio Oriente, lo cual ha incidido en los precios internacionales de energía, petróleo y diversas materias primas, afectando en la inflación a nivel global y local, así como también en las expectativas de crecimiento económico y la evolución de las tasas de interés. Feller Rate continuará monitoreando la evolución de estas variables y cómo afectan al desempeño de los activos.

## FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACION

### FORTALEZAS

- Adecuada diversificación por inquilinos.
- Alta capacidad de generación de flujos, permitiendo entregar dividendos trimestralmente.
- Buena calidad de locatarios y acotado nivel de vacancia.
- Fideicomiso gestionado por Fiduciaria Universal, que combina una amplia experiencia de sus socios, con una estructura, equipos, políticas y procedimientos adecuados para el control y seguimiento de fideicomisos.

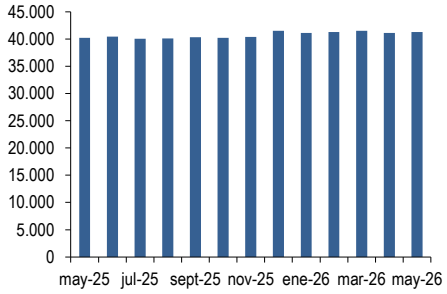
### RIESGOS

- Baja diversificación geográfica.
- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, sensible a los ciclos económicos.
- Industria de fideicomisos en vías de consolidación en República Dominicana.
- Volatilidad de tasas de mercado puede impactar valor de los activos.

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

EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO

En miles de dólares




*Fuente: Gráfico elaborado por Feller Rate en base a información provista por la Fiduciaria.*

# EVALUACIÓN DEL FIDEICOMISO

> Fideicomiso formado por activos inmobiliarios destinados a alquiler comercial

## CONTEXTO ECONÓMICO ACTUAL

Los últimos años han estado caracterizados por mayores fuentes de incertidumbre y tensiones geopolíticas, lo cual ha significado una mayor volatilidad en los mercados financieros. El año 2026 ha estado marcado por la guerra en Medio Oriente, lo cual ha incidido en los precios internacionales de energía, petróleo y diversas materias primas, afectando la inflación a nivel global y local, así como también en las expectativas en cuanto a la evolución de las tasas de interés. En este escenario, la Reserva Federal (FED) mantuvo su tasa de interés de referencia en la última reunión de junio.

En el contexto local, durante 2026 la economía dominicana ha mantenido su proceso de recuperación en relación con los meses previos, reflejando un crecimiento interanual de 4,7% en mayo. En cuanto a la inflación, esta ha evidenciado un incremento en los últimos meses, influenciada por los ajustes en los precios de los combustibles dado el contexto internacional, situándose en 5,67% interanual en junio, por sobre el rango meta. Por su parte, la inflación subyacente se situó en 4,96%. En este escenario, el BCRD ha decidido mantener su Tasa de Política Monetaria en 5,25% junto con la adopción de algunas medidas para preservar la liquidez en el sistema financiero que permitan mantener la estabilidad en las tasas de interés.

Por otro lado, el tipo de cambio continúa evidenciando una volatilidad por sobre su promedio histórico reciente, observándose depreciaciones del dólar en el último tiempo producto de la coyuntura internacional, condicionada por una mayor incertidumbre financiera y geopolítica, así como por factores internos y el buen desempeño de los sectores generadores de divisas en República Dominicana.

Para los próximos meses, la evolución de las tasas y del tipo de cambio seguirán marcadas por la conducción de la política monetaria tanto a nivel local como global, según la trayectoria de la inflación y de la actividad económica, así como por la evolución de déficits fiscales, el rol independiente de la Reserva Federal, eventuales correcciones en los mercados financieros, persistencia y magnitud de tensiones geopolíticas y comerciales, entre otros factores.

## CARACTERÍSTICAS DEL FIDEICOMISO

El Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variables Hábitat Center 04- FU está formado por activos inmobiliarios destinados a la operación comercial y de arrendamiento, ubicados en Santo Domingo.

El Fideicomiso contemplaba una emisión total equivalente a 38.000 valores de fideicomiso, completando su programa de emisión.

La gestión del Fideicomiso está a cargo de Fiduciaria Universal, SA., sociedad calificada en "AAsf" por Feller Rate, lo que indica que ésta posee un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión, con un fuerte respaldo de sus propietarios.

Los fideicomitentes del Fideicomiso son Grupo Universal, Corporación América, S.A., Leasing de la Hispaniola, S.R.L., Agencia Bella, S.A.S, Transagricola, S.R.L., Tenedora Dominicana SA, Inversiones Kirmar, S.A.S., Inversiones Roper, S.A.S., "Fideicomiso

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

Irrevocable de Administración, Pagos e Inversión Pisos 1, 4 y 6" y "Fideicomiso Irrevocable de Administración, Pagos e Inversión Pisos 5, 7 y 8".

La administración de los bienes del Fideicomiso recae en Fiduciaria Universal, S.A. Asimismo, se designó a Administraciones Universal, S.A. como encargada del mantenimiento del inmueble.

Según lo señalado por los auditores externos, los estados financieros del Fideicomiso al cierre del año 2025 representan razonablemente la situación financiera de este. En relación con el cierre del año 2024, sus activos crecieron un 3,7% producto de la revalorización de la propiedad de inversión, situándose en US$42,4 millones. Por su parte, los pasivos alcanzaron US$878 mil y correspondían a depósitos recibidos de clientes (corresponde a garantías de alquiler de los locales comerciales arrendados), cuentas por pagar y otros pasivos corrientes. El beneficio neto del periodo fue de US$2,9 millones, que representa un alza de 46,1% en relación con el año 2024, y se explicó principalmente por mayores ingresos operativos provenientes de arrendamientos y servicios, así como por una mayor ganancia en la valoración de la propiedad de inversión.

Al cierre de mayo 2026, el Fideicomiso gestionó un patrimonio de US$41,3 millones, creciendo un 2,7% en relación con mayo 2025, explicado principalmente por la revalorización de las inversiones.

## ACTIVOS QUE CONFORMAN EL FIDEICOMISO

Los activos que conforman el patrimonio del Fideicomiso son 19 locales comerciales alquilables ubicados en un edificio corporativo de doce niveles, denominado Torre Corporativa Parque Hábitat, situada en avenida Winston Churchill esquina Paseo de los Locutores en Piantini, con un total de 7.759,85 m2 alquilables. Adicionalmente, el edificio cuenta con cuatro niveles soterrados de parqueos.

Los principales inquilinos son Alibey del Caribe, Banco Popular Dominicano, Origami Risk, Ulises Cabrera, Inversiones Popular, entre otros.

En los últimos meses se han incorporado nuevos inquilinos, logrando un acotado nivel de vacancia. Los bienes raíces que forman el patrimonio del Fideicomiso poseen contratos de alquiler vigentes de mediano y largo plazo.

Adicionalmente, los inmuebles poseen pólizas de seguro asociadas a incendio y de responsabilidad civil.

## ADECUADA DIVERSIFICACIÓN DE CARTERA

La diversificación de la cartera de activos inmobiliarios que conforman el Fideicomiso es adecuada.

A nivel geográfico, los locales comerciales que conforman la cartera del Fideicomiso se concentran en un edificio corporativo en Santo Domingo. Por otra parte, en los 19 inmuebles que conforman los activos del Fideicomiso, hay 17 inquilinos diferentes, algunos pertenecientes al mismo grupo económico, los cuales realizan sus actividades en distintos rubros económicos, en donde predominan los servicios financieros. A mayo 2026 los tres mayores inquilinos concentran un 33,0% de ingresos, manteniéndose este indicador relativamente estable durante el período analizado.

Algunos de los inquilinos son parte de grupos financieros nacionales con buena calidad crediticia y otros de marca reconocida en el país.

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

## ADMINISTRACION RELACIONADA CON FIDEICOMITENTE

La administración y mantenimiento de los bienes del Fideicomiso recae en Administraciones Universal.

A la fecha mantiene una quincena de propiedades bajo administración, donde destacan Torre Lincoln Mil57, Torre Universal Santo Domingo, Torre Universal Santiago, Parque Corporativo, Galerías 44, entre otros inmuebles de Grupo Universal, evidenciando su experiencia en el rubro.

## ALTA GENERACIÓN DE FLUJOS

Producto de los alquileres de los bienes inmuebles, el Fideicomiso tiene una alta generación de flujos mensuales, permitiéndole entregar dividendos periódicamente. Además, la liquidez se incrementa por los intereses generados por las inversiones en instrumentos financieros y cuentas disponibles.

Durante 2025 el Fideicomiso ha registrado el pago de beneficios a sus tenedores por un total de US$39,7 por valor, mientras que en 2026 (hasta el cierre de mayo) se ha repartido beneficios por un total de US$30,0 por valor.

## NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

El Fideicomiso puede contraer deuda, siempre y cuando cuente con la autorización de la Asamblea de Tenedores. Sin embargo, esta posibilidad está considerada para mejoras que se deban realizar en los inmuebles que conforman el patrimonio fideicomitido y que no puedan ser cubiertas por las reservas realizadas para tales fines. El Fideicomiso puede alcanzar un endeudamiento de hasta el 45% del valor de los activos inmobiliarios arrojados en el último estado financiero interino. Las garantías que se otorguen para cualquier endeudamiento podrán ser elegidas mediante asamblea de tenedores.

Durante el período analizado, el Fideicomiso no presenta endeudamiento financiero. Al cierre de mayo 2026, el Fideicomiso exhibió pasivos por un 2,2% del patrimonio, compuesto principalmente por cuentas por pagar, y otros pasivos.

## RENTABILIDAD

Según la metodología de Feller Rate, el Fideicomiso debe tener 36 meses de funcionamiento para medir la rentabilidad de manera concluyente. No obstante, desde inicio de operaciones hasta el cierre de mayo 2026, la rentabilidad acumulada (no anualizada), incluyendo dividendos y revalorizaciones en el valor de los inmuebles según las tasaciones realizadas, fue de 12,1%, que se traduce en una rentabilidad anualizada de 4,5%.

Los bienes raíces se valorizan al menos una vez al año y es realizada por firmas profesionales de valoración de activos.

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

## VENCIMIENTO DEL FIDEICOMISO

El Fideicomiso tiene un plazo de vencimiento de 10 años, contados a partir de su fecha de emisión, con término establecido para diciembre de 2033. El plazo se considera

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

apropiado para recibir los flujos de los alquileres vigentes e incorporar renovaciones y contratos a futuro.

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

## ANÁLISIS DE LA SOCIEDAD FIDUCIARIA

### Fiduciaria con un alto nivel de estructuras para el manejo de fideicomisos

La estructura organizacional de la Fiduciaria Universal, S.A. (Fiduciaria Universal) está orientada a abordar eficientemente el mercado de fideicomisos en República Dominicana, potenciando las sinergias existentes con las otras empresas del grupo.

El Consejo de Administración está formado por siete miembros, que poseen amplia experiencia, entregando los lineamientos estratégicos de la sociedad fiduciaria, aportando en el manejo responsable, confiable y eficiente de la compañía y de los fideicomisos que se encuentren a su cargo. El Consejo de Administración cuenta con los siguientes Comités de Apoyo: Auditoría y Cumplimiento Regulatorio, de Riesgos, y Cumplimiento PLAFT. Asimismo, el Consejo decidió tercerizar las responsabilidades del Comité de Nombramientos y Remuneraciones y del Comité de Gobierno Corporativo en los Comités equivalentes creados a nivel del Consejo de Administración de Grupo Universal, S.A.

El Gestor Fiduciario es el representante legal encargado de la conducción y dirección de los fideicomisos bajo administración, incluyendo los de oferta pública, asumiendo responsabilidad por los actos, contratos y operaciones que se relacionen con los dichos fideicomisos.

La Vicepresidencia Ejecutiva es responsable de dirigir a la organización con la finalidad de asegurar la correcta operación administrativa, transmitiendo la visión organizacional y el cumplimiento de la estrategia definida por el Consejo de Administración. Además, debe garantizar una efectiva gestión a todas las actividades de la Fiduciaria, una correcta ejecución y control de los fideicomisos de oferta pública, garantizar una efectiva administración de los recursos asignados y definir las políticas generales de la organización con el fin de dar cumplimiento a los objetivos planteados.

El Comité Fiduciario es el órgano encargado de analizar y aprobar las propuestas de negocios fiduciarios presentadas por el área de negocios, definiendo tarifas, costos, clasificación, etc.

El Comité de Nombramiento y Remuneraciones es el responsable de asistir al Consejo de Administración en el ejercicio de sus funciones de carácter decisorio o de asesoría, asociadas a las materias de nombramientos y remuneración de los miembros del Consejo de Administración y de la Alta Gerencia.

El Comité de Auditoría y Cumplimiento Regulatorio es el órgano encargado de asistir al Consejo de Administración en su función de supervisión, mediante la evaluación de los procedimientos contables y de control interno, la forma de relacionarse con el auditor externo de cuentas y, en general, las obligaciones de supervisión del cumplimiento regulatorio y revisión del ambiente de control de la Fiduciaria.

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

El Comité de Cumplimiento es responsable de asegurar el cumplimiento de todas las leyes y regulaciones aplicables a Fiduciaria Universal, a través del establecimiento de un marco de control eficaz que mitigue los riesgos legales asociados al incumplimiento regulatorio, lavado de activos, financiamiento del terrorismo y de la proliferación de armas de destrucción masiva.

El Comité de Riesgos debe monitorear los riesgos en que la entidad incurre en la consecución de sus objetivos estratégicos, asegurando que dichos riesgos estén alineados con el perfil del Grupo Universal y definir los lineamientos para mitigar los mismos.

La Dirección de Negocios asegura la definición e implementación de estrategias de desarrollo de los productos y carteras asignadas a Fiduciaria Universal, realizando la detección de las necesidades de los clientes, aliados y referidos de negocios, coordinando el establecimiento de planes de acción que garanticen el incremento de la cartera y realizando una efectiva gestión de seguimiento.

La Dirección Administrativa y Operaciones garantiza el contacto principal con los clientes, coordinando la atención de sus fideicomisos, asegurando que las actividades del proceso de aplicación, administración y seguimiento de recursos del fideicomiso se lleven a cabo de conformidad con las leyes aplicables a las políticas de la Fiduciaria y de acuerdo con lo establecido en los contratos de fideicomiso, sus órganos de decisión y de confidencialidad con los propios clientes.

La Dirección Legal debe dirigir, controlar y coordinar los asuntos legales de la Fiduciaria y de los fideicomisos bajo administración y en estructuración, a fin de mitigar riesgos legales, salvaguardando los intereses de la empresa. Asimismo, es responsable de asesorar legalmente a los diferentes departamentos de la entidad, gestionando documentos e informaciones que esto requieran.

La Dirección Contabilidad Fideicomisos es responsable de garantizar que los registros de las informaciones contables y financieras de los fideicomisos administrados por la Fiduciaria se lleven a cabo de conformidad con las leyes y normas aplicables y de acuerdo con lo establecido en los contratos de los fideicomisos, sus órganos de decisión y las políticas de la entidad. Asimismo, debe dirigir los procesos de auditorías externas de los fideicomisos administrados y liderar el proceso de liquidación de negocios.

La Gerencia de Operaciones Fideicomiso de Oferta Pública y Privada debe realizar la estructuración del plan de negocio para plataformas de inversión privadas o en el mercado de valores a través de cualquier tipo de fideicomiso. Adicionalmente, es responsable de estructurar los fideicomisos de oferta pública y su consecuente registro en el Mercado de Valores, así como supervisar y administrar la gestión de estos fideicomisos.

La Gerencia de Departamento Fiduciaria Zona Este es responsable de gestionar, controlar y medir las actividades operativas y administrativas para el correcto funcionamiento de los fideicomisos administrados por la entidad en la zona, cumpliendo con la normativa, políticas y procedimientos establecidos. Asimismo, debe implementar las estrategias de desarrollo de los productos y las carteras asignadas en la zona, realizando la detección de las necesidades de los clientes, intermediarios y referidos de negocios.

La Gerencia de Calidad y Servicios debe garantizar el manejo a nivel global de todos los procesos internos de la Fiduciaria con el objetivo de brindar un servicio al cliente de calidad.

La Gerencia de Cumplimiento Fiduciaria Universal es responsable de planificar, monitorear y supervisar la consecución del Programa de Cumplimiento de PLA/FT con la

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

finalidad de mitigar los riesgos de vinculación de clientes o terceros relacionados a los delitos de lavado de activos y financiamiento del terrorismo.

El Oficial de Cumplimiento es responsable de velar por la estricta observación e implementación del programa de cumplimiento basado en riesgos de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y de la proliferación de armas de destrucción masiva, conforme a las normativas aplicables. Asimismo, está a cargo de servir de enlace con la Unidad de Análisis Financiero y los entes reguladores.

El Oficial de Seguridad Cibernética y de la Información tiene como propósito controlar la gobernanza y el cumplimiento de normas de ciberseguridad, desarrollar pautas y políticas, administrar los riesgos de seguridad de la información y supervisar la organización en la administración de la ciberseguridad.

La Gerencia de Control Interno es responsable de verificar que las direcciones y gerencias de cada área implementen y ejecuten las políticas, procedimientos y controles internos aprobados por el Consejo de Administración, de manera que la entidad cumpla adecuadamente sus actividades de administración, desarrollando sus operaciones de manera eficiente y con apego estricto a las disposiciones legales, reglamentarias y demás normas aplicables.

Servicios de Tecnología y Seguridad de la Información CISO es responsable de brindar soporte tecnológico a la Fiduciaria para un mejor funcionamiento de los sistemas e infraestructuras de telecomunicaciones, software y hardware de operaciones y administrativos, infraestructura tecnológica, almacenamiento y copias de seguridad de información. Asimismo, debe garantizar la continuidad del negocio y la integridad, confidencialidad y seguridad de los datos.

Servicios de Recursos Humanos es responsable de apoyar los procesos de selección y contratación del personal, capacitaciones, pago de remuneraciones y todas las obligaciones contractuales y legales con los colaboradores. Además, vela por el bienestar organizacional, así como la comunicación interna.

Los ejecutivos principales de la sociedad fiduciaria son profesionales experimentados, con amplio conocimiento del mercado financiero y de gestión fiduciaria.

Durante 2025, mediante hechos relevantes, la Fiduciaria comunicó cambios en la composición del Comité de Riesgos y la designación del Oficial de Seguridad Cibernética y de la Información.

Adicionalmente, de acuerdo con lo señalado por la Fiduciaria, se han realizado cambios internos en distintas áreas que le ha permitido robustecer su gestión operativa.

## FACTORES ESG CONSIDERADOS EN LA CALIFICACIÓN

No se aprecian riesgos directos significativos en la Fiduciaria a nivel ambiental o social. El riesgo de gobernanza es el más relevante dada su actividad. Para mitigar estos riesgos, la Fiduciaria cuenta con un Consejo de Administración, comités de riesgo y control y variadas políticas de conflictos de interés, ética, valorización, manejo de información, entre otras.

Por su lado, Grupo Universal ha integrado la sostenibilidad como pilar transversal en su estrategia corporativa. Se embarca en proyectos y alianzas que generan un impacto positivo en temas como reducción de huella de carbono, reforestación y protección ambiental, conservación de fuentes acuíferas, así como también apoya a instituciones que trabajan en el área de salud, cultura y deportes.

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

## SISTEMAS DE CONTROL

Fiduciaria Universal posee diversos manuales de procedimientos y operación, necesarios para el control de los fideicomisos a gestionar. Dentro de los manuales y políticas más relevantes de la Fiduciaria se encuentran:

- Código de Gobierno Corporativo
- Reglamento Interno del Consejo de Administración
- Reglamento General de Comités de Apoyo al Consejo de Administración
- Manual de Organización y Funciones
- Manual de Políticas y Gestión de Riesgos
- Manual de Políticas Generales, Procedimientos y Control Interno
- Manual Administrativo y Operaciones
- Manual de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva
- Política de Manejo de Partes Vinculadas y Conflictos de Interés
- Políticas Normas Internas de Conducta y Ética
- Código de Ética y Buena Conducta para la prevención del Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo
- Políticas Manejo Fideicomisos de Oferta Pública

El control de las operaciones de la entidad está sustentado en sus Comité de Riesgo y Cumplimiento, el cual apoya las gestiones del Oficial de Cumplimiento del Grupo. Fiduciaria Universal, al ser filial del Grupo Universal, está sometida a auditorías internas y externas completas de sus procedimientos, monitoreo de control interno y riesgos, de gestión contable, del seguimiento de cuenta, entre otros.

Además, cuentan con el soporte de una plataforma tecnológica que respalda la operatividad del negocio y un sistema, Gestor, que incluye módulos con capacidad para registrar pagos y cobros, manejo de cuentas bancarias, estados financieros, la gestión de tesorería de los fideicomisos, administración de bienes inmuebles, etc.

Complementariamente, en el último tiempo la entidad se ha enfocado en la innovación y transformación digital, destacando el proyecto Onboarding Digital, que permite digitalizar todo el proceso de vinculación, así como reducir los tiempos de respuesta. Asimismo, se destacan avances en la automatización de procesos.

De acuerdo con el Informe Anual de Gobierno Corporativo, producto de mejoras en procesos y controles iniciadas en 2024 y que continuaron durante 2025, Fiduciaria Universal ha exhibido una reducción significativa en la materialización de eventos relacionados con errores humanos. Asimismo, para la mitigación y supervisión de riesgos identificados por la entidad, la Fiduciaria cuenta con diferentes actividades, entre las cuales se destacan la definición y documentación de sus procesos, controles manuales y automáticos para estos, segregación de funciones, documentación de los riesgos en la matriz de riesgos, entre otras.

En los últimos períodos, la Fiduciaria no ha recibido sanciones o amonestaciones por incumplimientos.

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

## VALORIZACIÓN DE INVERSIONES

La valorización de las inversiones de los fideicomisos administrados se realiza de acuerdo con la normativa vigente entregada por la Superintendencia de Valores de República Dominicana. El proceso de valorización está estipulado en cada acto constitutivo y prospecto de los fideicomisos, reflejando de la mejor forma el valor de los activos.

Los bienes raíces se valorizan al menos una vez al año y es realizada a través de profesionales o firmas de profesionales que se dediquen a la valoración de activos, debidamente inscritos en el Instituto de Tasadores Dominicanos (ITADO), en el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA) o en cualquier otro gremio oficialmente reconocido, aceptado por la SIMV y elegido entre las firmas o profesionales aceptados por la sociedad fiduciaria.

## POLÍTICAS SOBRE CONFLICTOS DE INTERÉS

A través del Comité Fiduciario y del Comité de Riesgos y Cumplimiento, siguiendo las recomendaciones del Consejo de Directores, Fiduciaria Universal gestiona y realiza los controles necesarios para evitar y manejar eventuales conflictos de interés. A través de sus estructuras y de sus políticas internas de ética, la Fiduciaria controla la toma de decisiones y procesos de estructuración y administración de negocios fiduciarios, de tal manera que no surjan conflictos de interés dentro del personal de la entidad, ni con entidades pertenecientes a un mismo grupo.

Los controles se establecen siguiendo las estipulaciones que regulan potenciales conflictos de interés, contenidas en la Ley 249-17. Estas recomendaciones se aplican tanto para la administración de fideicomisos de oferta pública de valores, como para todos los demás tipos de fideicomiso.

De acuerdo con lo indicado en la norma, los controles internos deben considerar la prevención de eventuales conflictos de interés y usos indebidos de información privilegiada, así como la administración y registros de los activos, tanto de propiedad del fiduciario como de los fideicomisos que se encuentren bajo su administración.

En opinión de Feller Rate, el marco legal y las normas Internas de la Fiduciaria implican una adecuada guía y establecen controles suficientes para evitar y mitigar los eventuales conflictos de interés que pueden surgir respecto de la gestión de fideicomisos y las personas relacionadas.

# PROPIEDAD

### Grupo controlador con experiencia en el sector financiero y asegurador

Fiduciaria Universal, S.A. fue constituida en septiembre de 2012, con el objetivo de impulsar los negocios fiduciarios en el país. La compañía es una subsidiaria de Grupo Universal, quien posee el 99,99% de su capital accionario.

De acuerdo con los estados financieros auditados, al cierre de diciembre 2025 la Fiduciaria tuvo un incremento de sus ingresos operacionales de un 14,2% respecto al cierre de 2024, situándose en RD$205 millones, explicado por un aumento en el volumen de comisiones por administración de fideicomisos. Por otra parte, los gastos operacionales aumentaron un 13,7%, dado el fortalecimiento de su estructura organizacional, obteniendo resultados operacionales por RD$37 millones, superior a los RD$32 millones obtenidos en 2024. Adicionalmente, se observa una disminución en los ingresos financieros netos, atribuible a mayores costos financieros en relación con el

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

período anterior. Con todo, la utilidad en 2025 se situó en RD$34 millones, superior a la utilidad de RD$31 millones obtenida en 2024.

Por otra parte, de acuerdo con los estados financieros interinos, al cierre de mayo 2026 la Fiduciaria tuvo un leve crecimiento de sus ingresos operacionales de 2,0% respecto a igual período de 2025, situándose en RD$81 millones, lo cual se explica por un aumento en el volumen de comisiones fiduciarias. Por otra parte, los gastos operacionales aumentaron un 23,9%, situándose en RD$80 millones, explicado principalmente por mayores gastos de personal y gastos generales y administrativos. Adicionalmente, se observa una disminución en los ingresos financieros netos, registrando pérdidas al cierre de mayo 2026. Con todo, la Fiduciaria refleja una pérdida durante el período en 2026, situándose en RD$5,9 millones, contrastando con la utilidad de RD$8,9 millones obtenida hasta mayo de 2025.

Por otra parte, al cierre de mayo 2026 la Fiduciaria mantiene pasivos totales por RD$111 millones, correspondiente principalmente a pasivos por arrendamiento, cuentas por pagar, y retenciones y acumulaciones por pagar, los cuales representan un 53,1% del patrimonio. Asimismo, el capital suscrito y pagado de la Fiduciaria asciende a RD$190 millones, mientras que su patrimonio se sitúa en RD$209 millones.

## AMPLIA TRAYECTORIA DEL GRUPO CONTROLADOR

Fiduciaria Universal es una filial del Grupo Universal S.A., holding con más de 60 años de experiencia en el mercado asegurador y financiero dominicano.

Con el objetivo incrementar su participación en el mercado dominicano, a partir de enero de 2013, se formó la sociedad holding Grupo Universal, S.A., con la intención de que fuese la propietaria de las empresas que conforman el grupo.

La principal inversión del Grupo Universal es Seguros Universal, S.A. la mayor compañía de seguros del mercado de República Dominicana, con más de RD$31.281 millones en primas netas cobradas y una participación cercana al 20,4% cierre de diciembre 2025.

Las otras empresas del grupo pertenecen a las áreas de seguros (ARS Universal, S.A. y UNIT, S.A.), financieras (Fiduciaria Universal, S.A., calificada en "AAsf" por Feller Rate; AFI Universal, S.A., calificada en "AAaf" por Feller Rate, e Inversiones Universal, S.A., creada durante 2025) y de servicios (Asistencia Universal, S.A.; Administraciones Universal; Suplidora Propartes y Autonovo).

## IMPORTANCIA ESTRATÉGICA DE LA GESTIÓN DE FIDEICOMISOS

Al cierre de mayo 2026 Fiduciaria Universal gestionó 258 fideicomisos con cerca de RD$82.716 millones en activos bajo administración, convirtiéndose en una filial relevante para la estrategia del Grupo Universal.

En los últimos años la Fiduciaria se ha enfocado en diversificar los fideicomisos administrados. De esta manera, del total de activos bajo administración, un 50,6% correspondía a fideicomisos inmobiliarios (residencial, viviendas de bajo costo, locales comerciales e industrial), un 28,7% a fideicomisos de oferta pública de valores y un 19,1% a fideicomisos de administración. El porcentaje restante correspondía a fideicomisos de planificación sucesoral, garantía y filantrópico.

Actualmente Fiduciaria Universal gestiona cuatro fideicomisos de oferta pública:

- Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01-FU, calificado en "A+fo" por Feller Rate, está conformado por 38 locales comerciales repartidos en 4 centros comerciales vecinales, ubicados en Santo Domingo, Santiago de los

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

Caballeros y San Pedro de Macorís. Al cierre de mayo 2026, el patrimonio se situó en US$17 millones.

- Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Accionario Rica 03-FU, calificado en "AA-fo" por Feller Rate, está formado por acciones comunes dentro del capital social de Pasteurizadora Rica, S.A. La entidad es una empresa dedicada principalmente a la elaboración y comercialización de productos lácteos y jugos en la República Dominicana, siendo las líneas de productos de Leches; Jugos, Bebidas y Concentrados; y Meriendas Escolares, las de mayor importancia relativa dentro de los ingresos consolidados. Al cierre de mayo 2026, el patrimonio del Fideicomiso se situó en RD$14.905 millones.
- Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variable Hábitat Center 04-FU, calificado en "Afo" por Feller Rate, está conformado por 19 locales comerciales alquilables ubicados en un edificio corporativo de doce niveles, denominado Torre Corporativa Parque Hábitat, situado en Santo Domingo. Al cierre de mayo 2026, el patrimonio se situó en US$41 millones.
- Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Fija Acrópolis 02-FU, calificado en "AA-/Estables" por Feller Rate, está formado por un conjunto de bienes raíces que corresponden al complejo mixto "Acrópolis Center y Citi Tower", ubicado en la zona Piantini, Santo Domingo. Al cierre de marzo 2026, el patrimonio se situó en US$89 millones.

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

| | 31-Ene-24 | 29-Jul-24 | 30-Ene-25 | 24-Jul-25 | 28-Ene-26 | 29-Jul-26 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Valores de Fideicomiso | Afo (N) | Afo (N) | Afo (N) | Afo (N) | Afo (N) | Afo (N) |

## ESTADOS FINANCIEROS

Cifras en miles de dólares

| | Dic-23 | Dic-24 | Dic-25 | May-26 |
|---|---|---|---|---|
| Efectivo y Equivalente | 2.231 | 938 | 1.000 | 545 |
| Inversiones | 39.800 | 39.468 | 40.725 | 41.167 |
| Otros Activos | 1.487 | 472 | 683 | 530 |
| Total Activos | 43.517 | 40.878 | 42.407 | 42.243 |
| Pasivos Financieros | - | - | - | - |
| Otros Pasivos | 23.117 | 784 | 878 | 927 |
| Total Pasivos | 23.117 | 784 | 878 | 927 |
| Patrimonio | 20.400 | 40.093 | 41.529 | 41.316 |
| | | | | |
| Ingresos* | 4.029 | 4.244 | 5.630 | 2.109** |
| Gastos | 2.596 | 2.229 | 2.684 | 1.181** |
| Utilidad (pérdida) Neta | 1.433 | 2.016 | 2.946 | 927 |
| | | | | |
| Endeudamiento Global*** | 113,3% | 2,0% | 2,1% | 2,2% |
| Endeudamiento Financiero*** | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Inversiones sobre activos | 91,5% | 96,6% | 96,0% | 97,5% |
| Utilidad sobre inversiones**** | - | 5,1% | 7,3% | 5,4% |
| Utilidad sobre Ingresos | 35,6% | 47,5% | 52,3% | 44,0% |

*Fuente: Información financiera elaborada por Feller Rate en base a información provista por la Fiduciaria. EEFF auditados al cierre de diciembre 2023, 2024 y 2025, y EEFF interinos al cierre de mayo 2026.*

**Ingresos incorpora "Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión" e "Ingresos financieros, netos".*

***Partidas de Ingresos y Gastos al cierre de mayo 2026 se presentan en términos brutos.*

****Endeudamiento medido sobre patrimonio.*

*****Utilidad final sobre inversiones promedio entre el cierre actual y el anterior.*

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

## NOMENCLATURA

La calificación se hace en una escala ordenada con un grado creciente de riesgo.

## CATEGORÍAS DE RIESGO CRÉDITO:

- AAAfo: Valores de fideicomiso con la mejor combinación entre el riesgo propio de los activos o derechos que lo conforman y la calidad de la administración de la sociedad fiduciaria.
- AAfo: Valores de fideicomiso con una muy buena combinación entre el riesgo propio de los activos o derechos que lo conforman y la calidad de la administración de la sociedad fiduciaria.
- Afo: Valores de fideicomiso con una buena combinación entre el riesgo propio de los activos o derechos que lo conforman y la calidad de la administración de la sociedad fiduciaria.
- BBBfo: Valores de fideicomiso con una razonable combinación entre el riesgo propio de los activos o derechos que lo conforman y la calidad de la administración de la sociedad fiduciaria.
- BBfo: Valores de fideicomiso con una débil combinación entre el riesgo propio de los activos o derechos que lo conforman y la calidad de la administración de la sociedad fiduciaria.
- Bfo: Valores de fideicomiso con una muy débil combinación entre el riesgo propio de los activos o derechos que lo conforman y la calidad de la administración de la sociedad fiduciaria.
- Cfo: Valores de fideicomiso que combinan un alto riesgo propio de los activos o derechos que lo conforman y una mala calidad de la administración de la sociedad fiduciaria.

+ o -: Las calificaciones entre AAfo y Bfo pueden ser modificadas al agregar un símbolo + (más) o -(menos) para destacar sus fortalezas o debilidades dentro de cada categoría.

En el caso de fideicomisos con activos de poca madurez o historia, la calificación se realiza en función de la evaluación de la fiduciaria y el fideicomitente. En este caso, la calificación se diferencia mediante el sufijo (N) hasta que los activos alcancen una madurez adecuada.

## EQUIPO DE ANÁLISIS:

- Ignacio Carrasco – Analista principal

*La opinión de las Sociedades Calificadoras de Riesgo no constituye en ningún caso una recomendación para comprar, vender o mantener un determinado instrumento. El análisis no es el resultado de una auditoría practicada al emisor, sino que se basa en Información pública disponible y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la Sociedad Calificadora de Riesgo la verificación de la autenticidad de la misma. Las calificaciones otorgadas por Feller Rate son de su responsabilidad en cuanto a la metodología y criterios aplicados, y expresan su opinión independiente sobre la capacidad de las sociedades para administrar riesgos. La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables; sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo no garantiza la exactitud o integridad de la información y, por lo tanto, no se hace responsable de errores u omisiones, como tampoco de las consecuencias asociadas con el empleo de esa información.*

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