



DECLARACIÓN JURADA

Las sociedades (I) **GRUPO UNIVERSAL, S.A.**, 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 ejecutivo, el señor **RAFAEL ERNESTO IZQUIERDO DE LEÓN**, 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, S.R.L.**, 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 **MARCELLE PEIGNAND GONZALEZ**, 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, S.A.S.**, 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, S.R.L.**, 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 Bisonó, Provincia Santiago, debidamente representada por los señores **GUSTAVO ADOLFO GARCIA ALMANZAR**, dominicano, mayor de edad, casado, titular de la cédula de identidad y electoral Número 031-0315857-6, domiciliado y residente en la ciudad de Santiago de los Caballeros, y de tránsito en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana; **LARISSA MARIA GARCIA ALMANZAR**, dominicana, mayor de edad, casada, titular de la Cédula de Identidad y Electoral Número 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, República Dominicana; **LINA MARIA GARCIA ALMANZAR**, dominicana, mayor de edad, casada, titular de la Cédula de Identidad y Electoral Número 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, República Dominicana; y **JULISSA MARIA GARCIA ALMANZAR**, dominicana, mayor de edad, casada, titular de la Cédula de Identidad y Electoral Número 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, República Dominicana; (V) **CORPORACIÓN AMÉRICA, S.A.**, sociedad comercial constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, provista del Registro Nacional del Contribuyente (RNC) número 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 la Avenida Anacaona, Edificio Torre Les Champs, Piso 3, apartamento 3, Los Cacicazgos, en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana; (VI) **FIDUCIARIA UNIVERSAL,**

M.
H
ms
Lga
Lg
PMP
L
aut
G
aut
H



S.A., 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 Gestora Fiduciaria y Vicepresidente Ejecutiva, la señora **REBECCA WACHSMANN FLEISCHMANN**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cedula de identidad y electoral número 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, y de igual forma 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; (VII) **TENEDORA DOMINICANA, S.A.S.**, 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 la Avenida Máximo Gómez número 118 de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, debidamente representada por la señora **NORIS PERELLÓ ABREU**, dominicana, mayor de edad, soltera, titular de la Cédula de Identidad y Electoral número 001-0089994-7, domiciliada y residente en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana; (VIII) **INVERSIONES KIRMAR, S.A.S.**, sociedad comercial y organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, provista del Registro Nacional del Contribuyente (RNC) número 1-01-15674-2, con su domicilio social y asiento principal ubicado en la Calle Primera, número seis (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, (IX) **INVERSIONES ROPER, S.A.S.**, 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 ciento 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 la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana; sociedades que se presentan en sus calidades de fideicomitentes del **FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HABITAT CENTER 04 - FU**, de conformidad con las disposiciones del párrafo III del artículo 96 del Reglamento de Aplicación de la Ley de Mercado de Valores, contenido en el Decreto No. 664-12 y el artículo 54 de la Ley No. 249-17 del Mercado de Valores, **DECLARAN** bajo fe de Juramento, en pleno conocimiento de las sanciones previstas por el Código Penal de la República Dominicana que castiga el perjurio, lo siguiente:

ÚNICO: Que se hacen responsables de la elaboración y del contenido del Prospecto de Emisión de los Valores de fideicomiso del **FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HABITAT CENTER 04 - FU** y demás documentos que hacen parte de la solicitud de autorización ante la Superintendencia del Mercado de Valores durante el tiempo que los valores estén en circulación en el mercado de valores, gestionado por Fiduciaria Universal, S.A., haciendo constar expresamente que se empleó la debida diligencia en la verificación del contenido del Prospecto de Emisión a su mejor conocimiento, todos los datos e informaciones contenidos en el mismo son veraces, fidedignas, reales, completas y que no ha omitido ningún dato

M.
ll
LG / sup
LPS
E
mg
D
G
mg
mg



relevante o hecho que por su naturaleza pudiera alterar su alcance, y en consecuencia afectar la decisión de futuros inversionistas. En adición, reconoce que será administrativa, penal y civilmente responsable por cualquier falsedad u omisión en la presente declaración.

REDACTADO Y FIRMADO libre y voluntariamente en dos (2) originales de un mismo tenor y efecto, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los siete (07) días del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023).

Por FIDUCIARIA UNIVERSAL, S.A. en representación del FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, PAGOS E INVERSIÓN PISOS 5, 7 Y 8 y del FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, PAGOS E INVERSIÓN PISOS 1, 4 Y 6:

Por GRUPO UNIVERSAL, S. A.:



[Handwritten signature]



REBECCA WACHSMANN FLEISCHMANN

[Handwritten signature]

RAFAEL ERNESTO IZQUIERDO DE LEÓN

Por LEASING DE LA HISPANIOLA, S.R.L.:

Por AGENCIA BELLA, S.A.S.:

[Handwritten signature]



MARCELLE PEIGNAND

[Handwritten signature]



MARIA ISABEL BELLAPART ALVAREZ

Por TRANSAGRICOLA, S. R. L.:

[Handwritten signature]



GUSTAVO ALMANZAR ADOLFO GARCIA

[Handwritten signature]
LINA MARIA GARCIA ALMANZAR

[Handwritten signature]

LARISSA ALMANZAR MARIA GARCIA

[Handwritten signature]
JULISSA MARIA GARCIA ALMANZAR

Por CORPORACION AMERICA, S.A.:

Por TENEDORA DOMINICANA, S.A.S.:



MARINO HURTADO ANTONIO GINEBRA

[Handwritten signature]

NORIS PERELLO ABREU



Por INVERSIONES KIRMAR, S.A.S.:



KIRSHIS MAGALIS DE REGLA PERELLO ABREU

Por INVERSIONES ROPER, S.A.S.:



DAISY ALTAGRACIA PERELLO ABREU DE ROCA

Dra. Luisa Milagros Castillo Duran

Yo _____, Abogado Notario Público de los del Número del Distrito Nacional, miembro activo del Colegio Dominicano de Notarios, Matrícula número 263, CERTIFICO Y DOY FE que la firma que antecede en el presente documento fue puesta, libre y voluntariamente, en presencia por los señores REBECCA WACHSMANN FLEISCHMANN, RAFAEL ERNESTO IZQUIERDO DE LEÓN, MARCELLE PEIGNAND, MARIA ISABEL BELLAPART ALVAREZ, GUSTAVO ADOLFO GARCIA ALMANZAR, LINA MARIA GARCIA ALMANZAR, LARISSA MARIA GARCIA ALMANZAR, JULISSA MARIA GARCIA ALMANZAR, MARINO ANTONIO GINEBRA HURTADO, NORIS PERELLÓ ABREU, KIRSHIS MAGALIS DE REGLA PERELLO ABREU y DAISY ALTAGRACIA PERELLO ABREU DE ROCA, cuyas generales y calidad constan quien ha declarado bajo fe y juramento que esa es la firma que acostumbra a usar en todos los actos de su vida, pública y privada. En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República dominicana, siete (07) días del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023).

Handwritten notes in blue ink on the right margin, including the number 5 and various scribbles.



Handwritten signature of the Notary Public.

NOTARIO PÚBLICO



República Dominicana
Procuraduría General de la República
Confirme la validez de este documento ingresando el código CIS en portal servicios pgr.gob.do
Código CIS: 001-3202-3177882-5
Firma autorizada. Obsolete



DECLARACION JURADA



El suscrito, **JOSE IGNACIO TEJADA TABAR**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, titular de la cedula de identidad y electoral numero 001-0086141-8, domiciliado y residente en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, en calidad de profesional dedicado a la tasación a través de la firma **SISTEMAS & INGENIERIA, S.R.L.**, sociedad constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, provista del Registro Nacional del Contribuyente (RNC) No. 1-01-79579-4, con su domicilio social y oficina principal en la calle Manuel de Jesus Troncoso No. 14, Ensanche Piantini, en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, DECLARA bajo fe de Juramento lo siguiente:

- a. Que está inscrito en el instituto de Tasadores dominicano (ITADO) bajo el número 198.
- b. Que realizo el informe del Avalúo correspondiente a los inmuebles que se describen a continuación propiedad del **FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HÁBITAT CENTER 04 - FU**, patrimonio autónomo respecto del cual ha sido designada como tasador, el cual fue provisto para fines de identificación y cumplimiento de obligaciones fiscales del Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) Núm. 1-31-74813-9. A saber:
 1. 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, matrícula 0100352490.
 2. Unidad funcional 101 conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-01-01-001, ubicado en el nivel 1 del bloque 1, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 449.85 metros cuadrados; el inmueble se identifica con la Designación Catastral 400411097180: 101, matrícula 0100352487.
 3. 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, matrícula 0100352502.
 4. 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 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, matrícula 0100352499.
 5. Unidad funcional 201 conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-01-02-001, ubicado en el nivel 2 del bloque 1, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 677.25 metros cuadrados; el inmueble se identifica con la Designación Catastral 400411097180:201, matrícula 0100352508.
 6. Unidad funcional 202-B conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-01-02-003, 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, matrícula 0100374380.
 7. 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, matrícula 0100374377.
 8. 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, matrícula 0100374378.
 9. 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, matrícula 0100374375.
 10. 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, de matrícula 0100374379.
 11. Unidad funcional 401 conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-01-04-001, ubicado en el nivel 4 (cuatro) del bloque 1, destinado a LOCAL COMERCIAL, *A*



- con una superficie de 713.75 metros cuadrados; el inmueble se identifica con la Designación Catastral 400411097180:401, matrícula 0100352501.
12. 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, de matrícula 0100352485.
 13. Unidad funcional 601 conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-01-06-001, ubicado en el nivel 6 (seis) 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, matrícula 0100352500.
 14. Unidad funcional 701 conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-01-07-001, ubicado en el nivel 7 (siete) del bloque 1 (uno), destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 714.60 metros cuadrados; el inmueble se identifica con la Designación Catastral 400411097180:701, matrícula 0100352509.
 15. Unidad funcional 801 conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-01-08-001, ubicado en el nivel 8 (ocho) 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, matrícula 0100352505;
 16. 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, matrícula 0100352506;
 17. Unidad funcional S-101 conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-00-M1-001, ubicado en el nivel M1 del bloque 0, destinado a CASILLERO, con una superficie de 14.25 metros cuadrados, SECTOR PROPIO identificado como SP-01-M1-001, ubicado en el nivel M1 del bloque 0 destinado a PARQUEO, con una superficie de 12.50 metros cuadrados, SECTOR PROPIO identificado como SP-00-M1-002, ubicado en el nivel M1 del bloque 0, destinado a PARQUEO, con una superficie de 12.50 metros cuadrados, SECTOR PROPIO identificado como SP-00-M1-003, ubicado en el nivel M1 del bloque 0, destinado a PARQUEO, con una superficie de 12.50 metros cuadrados, SECTOR PROPIO identificado como SP-00-M1-004, ubicado en el nivel M1 del bloque 0, destinado a PARQUEO, con una superficie de 12.50 metros cuadrados, SECTOR PROPIO identificado como SP-00-M1-005, ubicado en el nivel M1 del bloque 0, destinado a PARQUEO, con una superficie de 12.50 metros cuadrados, SECTOR PROPIO identificado como SP-00-M1-006, ubicado en el nivel M1 del bloque 0, destinado a PARQUEO, con una superficie de 12.50 metros cuadrados, SECTOR PROPIO identificado como SP-00-M1-007, ubicado en el nivel M1 del bloque 0, destinado a PARQUEO, con una superficie de 12.50 metros cuadrados SECTOR PROPIO identificado como SP-00-M1-008, ubicado en el nivel M1 del bloque 0, destinado a PARQUEO, con una superficie de 12.50 metros cuadrados, SECTOR PROPIO identificado como SP-00-M1-009, ubicado en el nivel M1 del bloque 0, destinado a PARQUEO, con una superficie de 12.50 metros cuadrados, SECTOR PROPIO identificado como SP-00-M1-010, ubicado en el nivel M1 del bloque 0, destinado a PARQUEO, con una superficie de 12.50 metros cuadrados SECTOR PROPIO identificado como SP-00-M1-011, ubicado en el nivel M1 del bloque 0, destinado a PARQUEO, con una superficie de 12.50 metros cuadrados, SECTOR PROPIO identificado como SP-00-M1-012, ubicado en el nivel M1 del bloque 0, destinado a PARQUEO, con una superficie de 12.50 metros cuadrados, SECTOR PROPIO identificado como SP-00-M1-013, ubicado en el nivel M1 del bloque 0, destinado a PARQUEO, con una superficie de 12.50 metros cuadrados, SECTOR PROPIO identificado como SP-00-M1-014, ubicado en el nivel M1 del bloque 0, destinado a PARQUEO, con una superficie de 12.50 metros cuadrados, SECTOR PROPIO identificado como SP-00-M1-015, ubicado en el nivel M1 del bloque 0, destinado a PARQUEO, con una superficie de 12.50 metros cuadrados, SECTOR PROPIO identificado como SP-00-M1-016, ubicado en el nivel M1 del bloque 0, destinado a PARQUEO, con una superficie de 12.50 metros cuadrados, SECTOR PROPIO identificado como SP-00-M1-017, ubicado en el nivel M1 del bloque 0, destinado a PARQUEO, con una superficie de 12.50 metros cuadrados, SECTOR PROPIO identificado como SP-00-M1-018, ubicado en el nivel M1 del bloque 0, destinado a PARQUEO, con una superficie de 12.50 metros cuadrados, SECTOR PROPIO identificado como SP-00-M1-019, ubicado en el nivel M1 del bloque 0, destinado a PARQUEO, con una superficie de 12.50 metros cuadrados, SECTOR PROPIO identificado como SP-00-M1-020, ubicado en el nivel M1 del bloque 0, destinado a PARQUEO, con una superficie de 12.50 metros cuadrados, SECTOR PROPIO

identificado como SP-00-M4-087, ubicado en el nivel M4 del bloque 0, destinado a PARQUEO, con una superficie de 12.50 metros cuadrados, SECTOR PROPIO
identificado como SP-00-M4-088, ubicado en el nivel M4 del bloque 0, destinado a PARQUEO, con una superficie de 12.50 metros cuadrados, SECTOR PROPIO
identificado como SP-00-M4-089, ubicado en el nivel M4 del bloque 0, destinado a PARQUEO, con una superficie de 12.50 metros cuadrados, SECTOR PROPIO
identificado como SP-00-M4-090, ubicado en el nivel M4 del bloque 0, destinado a PARQUEO, con una superficie de 12.50 metros cuadrados, SECTOR PROPIO
identificado como SP-00-M4-091, ubicado en el nivel M4 del bloque 0, destinado a PARQUEO, con una superficie de 12.50 metros cuadrados, SECTOR PROPIO
identificado como SP-00-M4-092, ubicado en el nivel M4 del bloque 0, destinado a PARQUEO, con una superficie de 12.50 metros cuadrados, SECTOR EXCLUSIVO
identificado como SE-01-M2-001, ubicado en el nivel M2 del bloque 0, destinado a CASILLERO con una superficie de 15.25 metros cuadrados, SECTOR EXCLUSIVO
identificado como SE-01-M2-002, ubicado en el nivel M2 del bloque 0, destinado a CASILLERO con una superficie de 14.50 metros cuadrados SECTOR EXCLUSIVO
identificado como SE-01-M2-003, ubicado en el nivel M2 del bloque 0, destinado a CASILLERO con una superficie de 9.40 metros cuadrados SECTOR EXCLUSIVO
identificado como SE-01-M3-001, ubicado en el nivel M3 del bloque 0, destinado a CASILLERO con una superficie de 15.25 metros cuadrados SECTOR EXCLUSIVO
identificado como SE-01-M3-002, ubicado en el nivel M3 del bloque 0, destinado a CASILLERO con una superficie de 14.50 metros cuadrados SECTOR EXCLUSIVO
identificado como SE-01-M3-003, ubicado en el nivel M3 del bloque 0, destinado a CASILLERO con una superficie de 9.40 metros cuadrados SECTOR EXCLUSIVO
identificado como SE-01-M4-001, ubicado en el nivel M4 del bloque 0, destinado a CASILLERO con una superficie de 15.25 metros cuadrados SECTOR EXCLUSIVO
identificado como SE-01-M4-002, ubicado en el nivel M4 del bloque 0, destinado a CASILLERO con una superficie de 14.50 metros cuadrados SECTOR EXCLUSIVO
identificado como SE-01-M4-003, ubicado en el nivel M4 del bloque 0, destinado a CASILLERO con una superficie de 9.40 metros cuadrados el inmueble se identifica con la **Designación Catastral 400411097180: S-101**, matrícula 0100352507, de una superficie de cinco mil doscientos treinta y uno punto setenta y un metros cuadrados 5,231.71 metros cuadrados.

- c. Tanto el suscrito como **SISTEMAS & INGENIERIA, S.R.L.** prestaron sus servicios con total independencia respecto al **FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HÁBITAT CENTER 04 - FU**, sus fideicomitentes y la sociedad Fiduciaria Universal, S.A.

REDACTADO Y FIRMARDO libre y voluntariamente en dos (2) originales de un mismo tenor y efecto, en la ciudad de Santo Domingo de Guzman, Distrito Nacional, capital de la Republica Dominicana, a los dieciocho (18) días del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023).



JOSE IGNACIO TEJADA TABAR
Por si y en representación de
SISTEMAS & INGENIERIA, S.R.L.



Yo *Dra. Luisa Milagros Castillo Duran* Abogado Notario Público de los del Numero del Distrito Nacional, miembro activo del Colegio Dominicano de Notarios, Matrícula numero 263, CERTIFICO Y DOY FE que la firma que antecede en el presente documento fue puesta, libre y voluntariamente, en presencia por el señor **JOSE IGNACIO TEJADA TABAR**, cuyas generales y calidad constan quien ha declarado bajo fe y juramento que esa es la firma que acostumbra a usar en todos los actos de su vida, pública y privada. En la ciudad de Santo Domingo de Guzman, Distrito Nacional, capital de la Republica dominicana, a los dieciocho (18) días del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023)

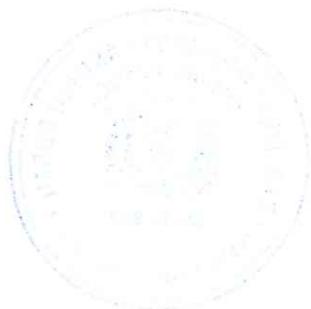




Abogado Notario Público




AXOIS S.A. - SISTEMAS & INGENIERIA S.R.L.



DECLARACIÓN JURADA



La suscrita **REBECCA WACHSMANN FLEISCHMANN**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral número 03P-0414694-3, domiciliada y residente en Santo Domingo, República Dominicana; en calidad de Vicepresidenta Ejecutiva y Gestor Fiduciario de **FIDUCIARIA UNIVERSAL, S. A.**, sociedad organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, matriculada en la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, Inc. bajo el número 92634SD e inscrita en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) bajo el número 1-30-95165-9, con domicilio social y asiento principal establecido en la Avenida Winston Churchill esquina Andres Julio Aybar, Piso Nueve, Acrópolis Center "Citi Tower", de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, sociedad que funge como Fiduciaria del **FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HÁBITAT CENTER 04 - FU**, facultado mediante resolución adoptada en la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de fecha veinticinco (25) de mayo del dos mil veintitrés (2023), de conformidad con las disposiciones del párrafo III del artículo 96 del Reglamento de Aplicación de la Ley de Mercado de Valores, contenido en el Decreto No. 664-12 y el artículo 54 de la Ley No. 249-17 del Mercado de Valores, **DECLARA** bajo fe de Juramento, en pleno conocimiento de las sanciones previstas por el código Penal de la República Dominicana que castiga el perjurio, lo siguiente:

ÚNICO: Que se hace responsable de la elaboración y del contenido del Prospecto de Emisión de los Valores de fideicomiso del **FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HÁBITAT CENTER 04 - FU** y durante el tiempo que los valores estén en circulación en el mercado de valores, gestionado por Fiduciaria Universal, S.A., haciendo constar expresamente que se empleó la debida diligencia en la verificación del contenido del Prospecto de Emisión a su mejor conocimiento, todos los datos e informaciones contenidos en el mismo son veraces, fidedignas, reales, completas y que no ha omitido ningún dato relevante o hecho que por su naturaleza pudiera alterar su alcance, y en consecuencia, afectar la decisión de futuros inversionistas. En adición, reconoce que será administrativa, penal y civilmente responsable por cualquier falsedad u omisión en la presente declaración.

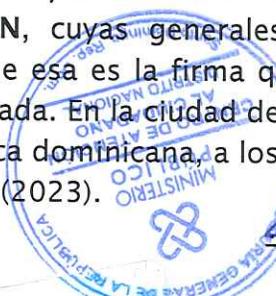
REDACTADO Y FIRMARDO libre y voluntariamente en dos (2) originales de un mismo tenor y efecto, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los dieciocho (18) días del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023).

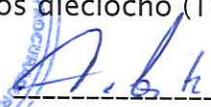


REBECCA WACHSMANN FLEISCHMANN
En representación de **FIDUCIARIA UNIVERSAL, S. A.**



Yo *Dra. Luisa Milagros Castillo Duran*, Abogado Notario Público de los del Numero del Distrito Nacional, miembro activo del Colegio Dominicano de Notarios, Matricula numero *263*, **CERTIFICO Y DOY FE** que la firma que antecede en el presente documento fue puesta, libre y voluntariamente, en presencia por la señora **REBECCA WACHSMANN FLEISCHMANN**, cuyas generales y calidad constan quien ha declarado bajo fe y juramento que esa es la firma que acostumbra a usar en todos los actos de su vida, pública y privada. En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los dieciocho (18) días del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023).





NOTARIO PÚBLICO





YO, **DOCTORA LUISA MILAGROS CASTILLO DURAN**, NOTARIO DE LOS DEL NÚMERO PARA EL DISTRITO NACIONAL, MIEMBRO ACTIVA DEL COLEGIO DOMINICANO DE NOTARIOS, CON MATRÍCULA NÚMERO DOS SEIS TRES (263), CERTIFICO Y DOY FE QUE POR ANTE MÍ HA PASADO EL SIGUIENTE ACTO QUE ES COPIA FIEL Y CONFORME A SU ORIGINAL, EL CUAL TRANSCRITO TEXTUALMENTE DICE ASÍ:-----

ACTO NÚMERO CIENTO SESENTA Y SEIS GUIÓN DOS MIL VEINTITRÉS (166-2023). FOLIOS DEL CUATROCIENTOS DOS (402) AL CUATROCIENTOS CUATRO (404). En la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana a los once (11) días del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), por ante mí, **DOCTORA LUISA MILAGROS CASTILLO DURAN**, Abogada Notario Público de los del número del Distrito Nacional, Miembro Activo del Colegio Dominicano de Notarios, Colegiatura Dos Seis Tres (263), dominicana, mayor de edad, estado civil soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral número cero cero uno guion cero uno ocho siete ocho cinco ocho guion cinco (001-0187858-5), con estudio profesional abierto instalado en la calle trece (13) número seis (6), edificio Paula María Seis (6), Urbanización Fernandez, Santo Domingo, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, Declaro que **HA COMPARECIDO LIBRE Y VOLUNTARIAMENTE** ante mí, el señor **RAFAEL FRANCISCO JOSÉ SALAS SÁNCHEZ**, dominicano, mayor de edad, casado, Contador Público Autorizado, domiciliado y residente en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, portador de la cédula de identidad y electoral número cero cero uno guion uno dos seis ocho ocho cuatro cero guion tres (001-1268840-3), actuando en su debida calidad de representante según declara y de conformidad con los Estatutos Sociales de la sociedad **Salas, Piantini & Asociados, S. R. L.**, sociedad comercial con domicilio y oficina principal en la calle Pablo Casals número nueve (9), Ensanche Piantini, Distrito Nacional, Santo Domingo de Guzmán, capital de la República Dominicana, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyente con el número uno cero uno guion ocho cero siete ocho nueve guion uno (101-80789-1) y matriculada en el Registro Mercantil con el número siete siete tres dos tres S D (77323SD), en el Registro del Mercado de Valores bajo el número S V A E guion cero uno cinco (SVAE-015) y en el Registro de Contadores Públicos Autorizados de la República Dominicana bajo el número cero uno seis ocho (0168) y a su vez, en virtud del poder de representación que le fue otorgado por reunión de la Asamblea General Ordinaria de la indicada sociedad, según acta de reunión de fecha cuatro (04) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), de dar acogida a lo establecido en la Norma que regula las sociedades fiduciarias y los fideicomisos de oferta pública de valores y por las demás normativas que regulan el mercado de valores de la República Dominicana; y me ha **DECLARADO** bajo la fe de juramento lo siguiente: **PRIMERO:** Que se encuentra en pleno ejercicio de sus derechos civiles; **SEGUNDO:** Que la sociedad **SALAS, PIANTINI & ASOCIADOS, S. R. L.** ha aceptado ser El Representante de Tenedores de Valores de Fideicomiso del Programa de Emisión Única de **Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variables Hábitat Center 04 - FU** de la Sociedad **FIDUCIARIA UNIVERSAL, S. A.**, y se encuentra en cumplimiento de la Ley de Mercado de Valores número dos cuatro nueve guion uno siete (249-17), la Norma número R guion C N V guion dos cero uno seis guion uno cuatro guion M V (R-CNV-2016-14-MV), que establece disposiciones sobre el Representante de Valores de la masa en virtud de una emisión de Oferta Pública de Valores fiduciarios y la normativa vigente establecida por el Consejo Nacional del Mercado de Valores o la Superintendencia del Mercado Valores, por la suma de hasta **Treinta y Ocho Millones de Dólares de los Estados Unidos de América con Cero Centavos sobre Cien (USD\$38,000,000.00)**, la cual está inscrita en el Registro del Mercado de Valores a cargo de la Superintendencia del Mercado de Valores (SIMV) bajo el número S I V F O P guion cero uno uno (SIVFOP-011); **TERCERO:** Que, **SALAS, PIANTINI & ASOCIADOS, S. R. L.**, no es asesora, funcionaria o empleada de la Superintendencia del Mercado de Valores, de Bancos, de Seguros, de Pensiones, de la Junta Monetaria, del Consejo Nacional del Mercado de Valores u otras Instituciones de similares competencias; **CUARTO:** Que **SALAS, PIANTINI & ASOCIADOS, S. R. L.**, no es miembro del Consejo de Administración, gerente general, ejecutivo o empleado de otro participante del Mercado de Valores; **QUINTO:** Que la firma **SALAS, PIANTINI & ASOCIADOS, S. R. L.**, no es la sociedad deudora ni tiene relación alguna con la fiduciaria ni con el fideicomiso de oferta pública que esta debe gestionar; **SEXTO:** Que **SALAS, PIANTINI & ASOCIADOS, S. R. L.**, no se encuentra sub júdice ni ha sido condenada por la comisión de ningún hecho de carácter penal o por delitos contra la propiedad, el orden público y la administración tributaria; **SEPTIMO:** Que **SALAS, PIANTINI & ASOCIADOS, S. R. L.**, no ha sido declarada, conforme los procedimientos legales, culpable de delitos económicos contra el orden financiero o la Administración Monetaria y Financiera; **OCTAVO:** Que **SALAS, PIANTINI & ASOCIADOS, S. R. L.**, no ha cometido ninguna falta grave o negligencia en contra de las disposiciones de la Junta Monetaria y/o de la Superintendencia del Mercado de Valores, de Bancos, de Seguros, de Pensiones, u otras instituciones similares; **NOVENO:** Que **SALAS, PIANTINI & ASOCIADOS, S. R. L.** no se encuentra impedida de manera expresa por ninguna ley, reglamento o resolución emanada de cualquier Poder del Estado u organismo autónomo descentralizado;



DÉCIMO: Que SALAS, Piantini & Asociados, S. R. L. no es deudora con créditos castigados del sistema de intermediación financiera; **DÉCIMO PRIMERO:** Que SALAS, Piantini & Asociados, S. R. L. no tiene ningún conflicto de interés de acuerdo con lo definido en la Ley de Mercado de Valores, número dos cuatro nueve guion uno siete (249-17) y el Párrafo uno (I) del artículo noventa y tres (93) de la Norma que regula las sociedades fiduciarias y los fideicomisos de oferta pública y la normativa vigente establecida por la Superintendencia del Mercado de Valores o el Consejo Nacional del Mercado de Valores, según corresponda; **DÉCIMO SEGUNDO:** Que SALAS, Piantini & Asociados, S. R. L. no es deudora, ni una persona vinculada de forma alguna a la fiduciaria, o al grupo que ésta pertenece, o al Fideicomiso Irrevocable de Oferta Pública, denominado “Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variables Hábitat Center 04 – FU” ni de sus fideicomitentes, no teniendo relación alguna con éstos, así como sus ascendientes y descendientes hasta el tercer (3º) grado de consanguinidad y cónyuges; **DÉCIMO TERCERO:** Que SALAS, Piantini & Asociados, S. R. L. no es titular de la décima parte (1/10) o de una porción mayor del capital suscrito y pagado de la fiduciaria, o de empresas en las cuales la fiduciaria sea propietaria de la décima parte (1/10) o de una porción mayor del capital suscrito y pagado o de los valores de fideicomiso que se emitirán con cargo al “Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variables Hábitat Center 04 – FU”; tampoco la fiduciaria posee participación alguna dentro de SALAS, Piantini & Asociados, S. R. L.; **DÉCIMO CUARTO:** Que SALAS, Piantini & Asociados, S. R. L. no es garante de la totalidad o parte de los compromisos de la fiduciaria o del “Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variables Hábitat Center 04 – FU” ni de sus fideicomitentes; **DÉCIMO QUINTO:** Que los administradores, gerentes, comisarios de cuentas o empleados de SALAS, Piantini & Asociados, S. R. L. no ocupan posiciones de administradores, gerentes, comisarios de cuentas o empleados de la fiduciaria ni del “Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variables Hábitat Center 04 – FU” ni de sus fideicomitentes”, o de sociedades titulares de la décima parte (1/10) o de una porción mayor del capital suscrito y pagado de la fiduciaria; **DÉCIMO SÉPTIMO:** Que a SALAS, Piantini & Asociados, S. R. L. no se le ha retirado el derecho de dirigir, administrar o gestionar una sociedad a cualquier título; **DÉCIMO OCTAVO:** Que SALAS, Piantini & Asociados, S. R. L. velará por los derechos e intereses de los tenedores del “Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variables Hábitat Center 04 – FU” y se regirá por las normas de carácter general del representante de la masa de obligacionistas, conforme lo dispone el artículo dos tres seis (236) de la Ley dos cuatro nueve guion uno siete (249-17) del Mercado de Valores y la Ley cuatro siete nueve guion cero ocho (479-08) y sus modificaciones sobre Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, en lo aplicable, de conformidad a la normas del Mercado de Valores de la República Dominicana, así como aquellas que le sean delegadas por la asamblea general de tenedores y las normas del mercado de valores de la República Dominicana; **DÉCIMO NOVENO:** Que SALAS, Piantini & Asociados, S. R. L. no ha incumplido sus obligaciones como representante de Tenedores en otra emisión de valores; **VIGÉSIMO:** Que SALAS, Piantini & Asociados, S. R. L. no es asesor de la fiduciaria en materia relacionada con el “Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variables Hábitat Center 04 – FU” o en alguna otra materia; **VIGÉSIMOPRIMERO:** Que es una persona con experiencia y especialización en legislación del mercado de valores, conocimiento en la actividad fiduciaria y en general en el sistema financiero; **VIGÉSIMO SEGUNDO:** Que no tiene ningún tipo de vinculación con el fiduciario ni el fideicomitente ni el grupo al que pertenezca; **VIGÉSIMO TERCERO:** Que cuenta con profesionales en la rama legal y financiera, con especialización bursátil y en general en el sistema financiero; **VIGÉSIMO CUARTO:** Acredita cinco (5) años con experiencia laboral en el sistema financiero en general y/o en auditoría y/o contabilidad; **VIGÉSIMO QUINTO:** Que no tiene ningún tipo de vinculación con el emisor ni al grupo económico al que pertenezca conforme a lo establecido en el Reglamento de Gobierno Corporativo del Mercado de Valores R guion CNMV guion dos cero uno nueve guion uno uno guion M V (R-CNMV-2019-11-MV); **VIGÉSIMO SEXTO:** Que cuenta con la capacidad técnica y operativa para llevar a cabo las funciones a desempeñar; **VIGÉSIMO SÉPTIMO:** Que no ha incumplido sus obligaciones como representante de la masa en otra emisión de oferta pública durante los tres (3) años anteriores a su designación; **VIGÉSIMO OCTAVO:** Que no ejerce funciones de asesoría de la entidad emisora en materia relacionada con la oferta pública de valores; **VIGÉSIMO NOVENO:** Que no es garante de una o más obligaciones del emisor, ni otorga mecanismo de cobertura o garantías a las emisiones; **TRIGÉSIMO:** Si durante el desempeño de su cargo el representante de la masa cesa de cumplir con los requisitos o condiciones para fungir como representante o se genera algún conflicto de interés con el emisor, el mismo se abstendrá de seguir actuando como tal y convocará a la asamblea general de tenedores de valores a efectos de que se proceda a designar un nuevo representante; **TRIGÉSIMO PRIMERO:** El representante de la masa deberá informar esta circunstancia 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; como testigos instrumentales de la declaración que se formaliza por medio del presente acto, firman las señoras **CAROLINA MARIEL HERNANDEZ** y **MILAGROS AQUINO GÓMEZ**, ambas dominicanas, mayores de edad, portadoras de las cédulas de identidad y electoral número cuatro cero dos guion dos cuatro ocho ocho nueve cinco nueve guion ocho (402-2488959-8) y cero cero uno guion cero cinco cero tres cuatro seis seis guion cuatro (001-0503466-4), respectivamente, domiciliadas y residentes en Santo Domingo, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, quienes se han identificado ante mí al igual que el compareciente, los cuales suscriben este documento y la infrascrita Notario Público, por todo lo cual **CERTIFICO Y DOY FE.** (Firmado) **RAFAEL FRANCISCO JOSÉ SALAS SÁNCHEZ** en calidad de compareciente; (Firmado) **CAROLINA MARIEL HERNANDEZ** y (Firmado) **MILAGROS AQUINO GÓMEZ**, ambas en calidad de testigos instrumentales. Yo, (Firmado) **DOCTORA LUISA MILAGROS CASTILLO DURAN**, Notario Público. Este acto fue registrado en Santo Domingo, Distrito Nacional, en fecha dieciocho (18) de diciembre del dos mil veintitrés (2023), Letra DG-AC bajo el número dos mil veintitrés guion seis ocho cero cero cero (2023-68000), Documento "REGISTRO CIVILES" percibiéndose por derecho y honorario: Trescientos pesos dominicanos con 00/100 (RD\$300.00). Tiene estampado en su primera y segunda página un sello rectangular que dice: "Ayuntamiento del Distrito Nacional", "Dirección de Registro Civil y Conservaduría de Hipotecas" "DOCUMENTO REGISTRADO". La presente es la primera copia que expido del **ACTO NÚMERO CIENTO SESENTA Y SEIS GUIÓN DOS MIL VEINTITRÉS (166-2023). FOLIOS DEL CUATROCIENTOS DOS (402) AL CUATROCIENTOS CUATRO (404)**, a solicitud de la parte interesada, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana, en fecha diecinueve (19) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023).



DOCTORA LUISA MILAGROS CASTILLO DURAN
Notario Público



República Dominicana
Procuraduría General de la República
Confirme la validez de este documento ingresando el código CIS en portal.servicios.pgr.gob.do
Código CIS: 001-3202-7590082-1



Jenifer Beras
Firma autorizada Jenifer Beras

