

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

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

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

Denominación	SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES <b>SIMV</b>	“FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HÁBITAT CENTER 04 - FU”
Tipo de Valores a Emitir	<b>APROBADO</b> 21 DIC 2023 Director de Clases, SIMV	VALORES DE RENTA VARIABLE que le otorgan a los Tenedores derecho a la parte alícuota de pérdidas o utilidades que genere el FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HÁBITAT CENTER 04 - FU.
Representación de los Valores	Desmaterializada. Mediante Anotación en Cuenta	
Monto Total del Programa de Emisiones	Hasta treinta y ocho millones de dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (US\$ 38,000,000.00)	
Cantidad de los Valores	Treinta y ocho mil (38,000)	
Número de Emisiones	Única Emisión	
Nombre del Agente Colocador	Inversiones Popular Puesto de Bolsa, S.A.	
Nombre del Agente de Custodia de las Inversiones y Pago de los valores	CEVALDOM, S.A.	
Nombre del Administrador y custodio de los activos	Fiduciaria Universal, S.A.	
Nombre de Auditores Externos	KPMG DOMINICANA, S.A.	
Monto mínimo de inversión	Mil dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (USD\$1,000.00)	
Nombre del Representante de Tenedores	SALAS PIANTINI & ASOCIADOS, S.R.L	
Valor nominal de los Valores	Mil dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (US\$1,000.00).	
Plazo de Vencimiento de los Valores	Diez (10) años a partir de la fecha de emisión de la única emisión.	

Superintendencia del Mercado de Valores RD  
Recepción de Documento  
Proyecto de Emisión  
Simo 15820  
2023-12-20 12:47  
02-2023-001011-02



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

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

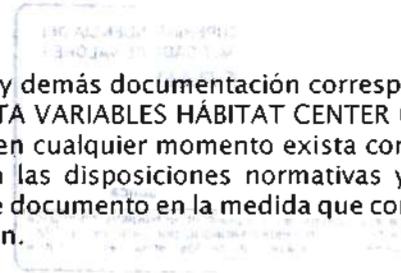
El Fiduciario no responderá con sus bienes por las obligaciones contraídas en la ejecución del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HÁBITAT CENTER 04 - FU; estas obligaciones serán satisfechas exclusivamente con cargo al Patrimonio Fideicomitado y hasta donde éste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

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

## Advertencia al Inversionista

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

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



## I RESUMEN DE LA OFERTA

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

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

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

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

- Unidad funcional 101 conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-01-01-001, ubicado en el nivel 01 del bloque 01, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 449.85 metros cuadrados; el inmueble se identifica con la Designación Catastral 400411097180:101.
- Unidad funcional 202-B conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP01-02-003, ubicado en el nivel 2 del bloque 1, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 209.44 metros cuadrados; el inmueble se identifica con la Designación Catastral 400411097180:202-B.
- Unidad funcional 202-C conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-01-02-004, ubicado en el nivel 2 del bloque 1, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 128-94 metros cuadrados; el inmueble se identifica con la Designación Catastral 400411097180:202-C.
- Unidad funcional 202-D conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-01-02-005, ubicado en el nivel 2 del bloque 1, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 114.32 metros cuadrados; el inmueble se identifica con la Designación Catastral 400411097180:202-D.
- Unidad funcional 202-E conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-01-02-006, ubicado en el nivel 2 del bloque 1, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 99.70 metros cuadrados; el inmueble se identifica con la Designación Catastral 400411097180:202-E.
- Unidad funcional 202-F conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-01-02-007, ubicado en el nivel 2 del bloque 1, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 256.04 metros cuadrados; el inmueble se identifica con la Designación Catastral 400411097180:202-F.
- Unidad funcional 1001 conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-01-10-001, ubicado en el nivel 10 del bloque 1, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 714.60 metros cuadrados; el inmueble se identifica con la Designación Catastral 400411097180:1001.
- Unidad funcional 1101 conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-01-11-001, ubicado en el nivel 11 del bloque 1, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 714.60 metros cuadrados; el inmueble se identifica con la Designación Catastral 400411097180:1101.
- Unidad funcional 1201 conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-01-12-001, ubicado en el nivel 12 del bloque 1, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 508.00





- 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.
- Unidad funcional 201 conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-01-02-001, ubicado en el nivel 2 del bloque 01, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 677.25 metros cuadrados; el inmueble se identifica con la Designación Catastral 400411097180:201.
  - Unidad funcional 401 conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-01-04-001, ubicado en el nivel 4 del bloque 1, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 713.75 metros cuadrados; el inmueble se identifica con la Designación Catastral 400411097180:401.
  - 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.
  - Unidad funcional 601 conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-01-06-001, ubicado en el nivel 6 del bloque 1, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 714.60 metros cuadrados; el inmueble se identifica con la Designación Catastral 400411097180:601.
  - Unidad funcional 701 conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-01-07-001, ubicado en el nivel 7 del bloque 1, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 714.60 metros cuadrados; el inmueble se identifica con la Designación Catastral 400411097180:701.
  - Unidad funcional 801 conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-01-08-001, ubicado en el nivel 8 del bloque 1, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 714.60 metros cuadrados; el inmueble se identifica con la Designación Catastral 400411097180:801.
  - 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.
  - Unidad funcional S-101 conformada por un SECTOR COMÚN DE USO EXCLUSIVO, con una superficie de 5,231.70 metros cuadrados; el inmueble se identifica con la Designación Catastral 400411097180:S-101.

**Liquidación anticipada del Fideicomiso.**

Se ha establecido un Período de Liquidación anticipada del Fideicomiso el cual entrará en efecto al inicio del año ocho (08) contado a partir de la fecha de emisión del programa de emisión única. A partir de esta fecha, se iniciarán las gestiones de ventas de los inmuebles a los fines de generar la liquidación del Fideicomiso a los diez (10) años establecidos como vencimiento de los valores.

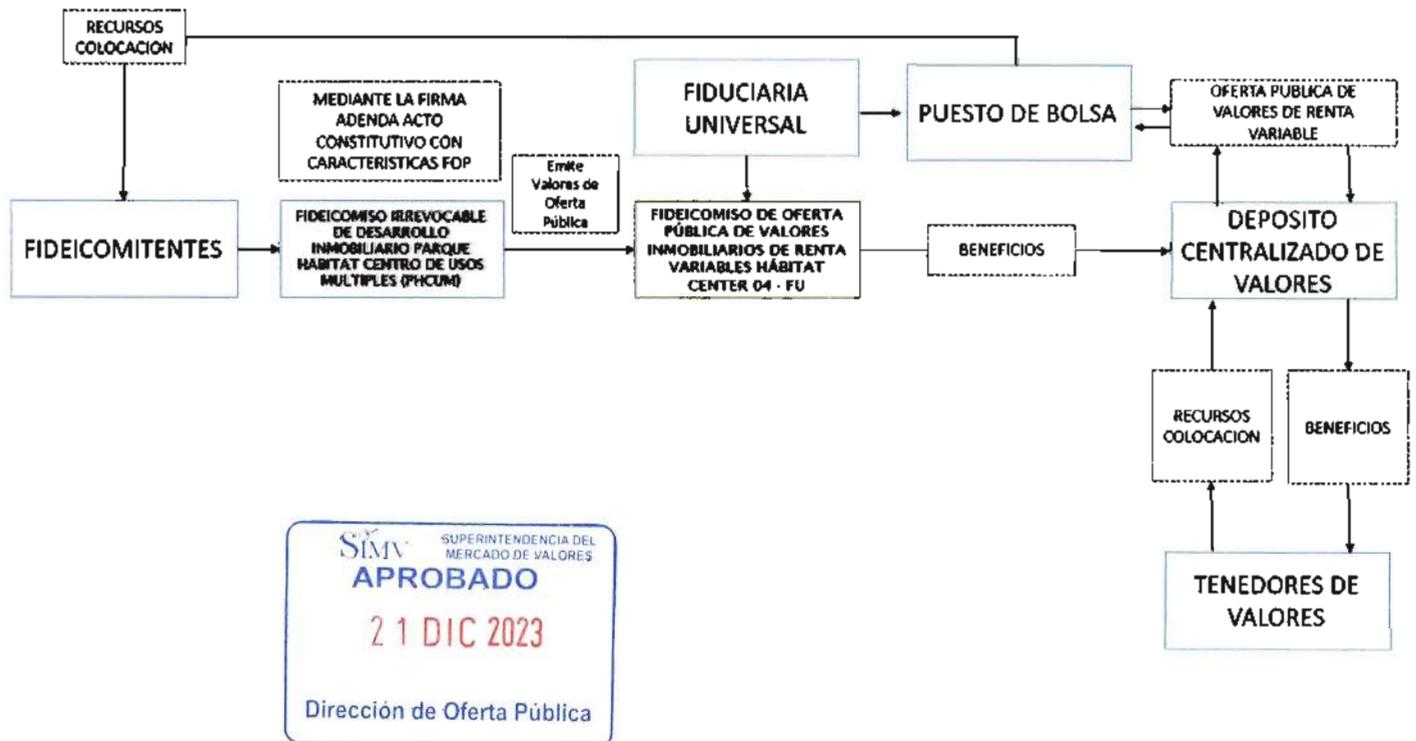
Para obtener más información detallada, consultar el Artículo XVIII del presente prospecto, ya que contiene información adicional sobre el tema en cuestión.

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

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

<b>Monto Mínimo de Inversión</b>	Mil dólares de los Estados Unidos de América 00/100 (USD\$1,000.00)
<b>Fecha de Inicio de Recepción de Ofertas</b>	Se notificará mediante el aviso de colocación primaria la fecha de adquisición de la colocación primaria en firme de los valores de renta variable y la fecha de inicio del mercado secundario.
<b>Fecha de Emisión</b>	22 de diciembre de 2023
<b>Fecha de Aprobación e Inscripción en el Registro del Mercado de Valores.</b>	El presente programa de emisión única del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HÁBITAT CENTER 04 - FU, fue aprobado por la Superintendencia del Mercado de Valores mediante la Primera Resolución de fecha Dieciocho (18) de octubre de Dos mil veintitrés (2023) e inscrito en el Registro del Mercado de Valores bajo el registro No. (SIVFOP-011)
<b>Representante de Tenedores de Valores de Fideicomiso</b>	SALAS PIANTINI & ASOCIADOS, S.R.L ha sido designado mediante el Contrato del Programa de Emisiones suscrito en fecha dieciocho (18) de diciembre de 2023 para ser el Representante de la Masa de Tenedores de la Emisión única que componen el presente Programa de Emisiones.
<b>Precio de Colocación Primaria en Firme</b>	Precio de Colocación primaria en firme pactado para los valores de fideicomiso disponible a colocarse el 22 de diciembre de 2023 es USD1,000.00

**Diagrama/Cuadro esquemático explicativo del fideicomiso**





II TABLA DE CONTENIDO

	"PROSPECTO DE EMISION UNICA DEL PROGRAMA DE EMISIONES DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES DE RENTA VARIABLE, DENOMINADO "FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HÁBITAT CENTER 04 - FU" .....	1
I	RESUMEN DE LA OFERTA .....	3
II	TABLA DE CONTENIDO .....	9
III	GLOSARIO DEL CONTENIDO .....	12
IV	RESPONSABLES DE LA ESTRUCTURACIÓN DEL FIDEICOMISO, DE LA ELABORACIÓN DEL PROSPECTO Y ORGANISMOS SUPERVISORES .....	18
5.1	<i>Responsables de la Elaboración y Contenido del Prospecto</i> .....	18
5.2	Organismos Supervisores .....	19
VI	PROGRAMA DE EMISIONES DE VALORES DE RENTA VARIABLE DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HABITAT CENTER 04 - FU .....	21
6.1	<i>Aclaración sobre el contenido del prospecto</i> .....	21
6.2.	<i>Características, condiciones y reglas del programa de emisiones</i> .....	22
6.2.1.	Objeto del Fideicomiso de Oferta Pública .....	22
6.2.2.	Características específicas del Programa de Emisiones .....	23
6.2.3.	Monto total a emitir .....	23
6.2.4.	Vencimientos de los Valores .....	23
6.2.5	Valor nominal .....	23
6.2.6	Cantidad de valores .....	23
6.2.7.	Fecha de suscripción en Firma .....	23
6.2.8	Fecha de Inicio del Mercado Secundario .....	23
6.2.9	Forma de emisión de títulos .....	23
6.2.10	Modo de transferencia de los valores .....	23
6.2.11	Rendimiento de los valores .....	23
6.2.12.	Pólizas de seguro .....	24
6.2.13	Calificación de Riesgo del Fideicomiso .....	24
6.2.14	Aspectos inherentes de no cumplirse con los objetivos de colocación .....	25
6.2.15	Plan del Programa de la Única Emisión .....	26
6.3	<i>Metodología de Valoración de los Valores de Fideicomiso a emitirse</i> .....	26
6.4	<i>Objetivos económicos y financieros perseguidos a través de la emisión</i> .....	26
6.4.1	Uso de los fondos .....	26
6.5	<i>Aspectos sobre la emisión desmaterializada</i> .....	26
6.6	<i>Identificación del mercado al que se dirige la oferta</i> .....	27
6.7	<i>Negociación del valor</i> .....	27
6.7.1	Mercado primario .....	27
6.7.2	Mercado secundario .....	28
6.7.3	Circulación de los valores .....	28
6.7.4	Precio de Suscripción .....	29
6.8	<i>Requisitos y Condiciones</i> .....	29
6.9	<i>Tipo de colocación</i> .....	29
6.10	<i>Colocación a través de intermediarios</i> .....	29
6.11	<i>Criterios y procedimientos adoptados</i> .....	29
6.12	<i>Técnicas de prorrateo</i> .....	29
6.13	<i>Fecha o Período de suscripción</i> .....	29
6.14	<i>Formas y fechas de hacer efectivo el desembolso</i> .....	30
6.15	<i>Otras disposiciones</i> .....	30



6.15.1	Servicios financieros de la Emisión .....	30
6.15.2	Derechos Tenedores de Valores. ....	30
6.15.3	Régimen Fiscal.....	30
6.15.4	Obligaciones, limitaciones y prohibiciones .....	36
VII	LOS FIDEICOMITENTES.....	43
7.1.	Identificación de los Fideicomitentes.....	43
7.2	Calificación de riesgo de los Fideicomitentes:.....	57
7.3.	<i>Razones para constituir el Fideicomiso</i> .....	57
7.4.	<i>Información Económica y Financiera</i> .....	57
7.4.1	INFORMACION AUDITADA DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO PARQUE HÁBITAT CENTRO DE USOS MÚLTIPLES (PHCUM), S.R.L. ....	58
7.4.1.1	Análisis Financiero Estados Financieros Auditados.....	62
7.4.2	INFORMACION INTERINA DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO PARQUE HÁBITAT CENTRO DE USOS MÚLTIPLES (PHCUM), S.R.L. ....	66
7.4.2.1	Análisis Financiero Estados Financieros Interinos.....	67
7.5.	<i>Procesos Legales Importantes</i> .....	70
7.6.	Regla de distribución de los fondos obtenidos por la colocación.....	70
7.7.	Esquema de Vinculación.....	71
7.8.	Detalle de la Deuda.....	74
VIII	DESCRIPCIÓN DE LOS ACTIVOS INMOBILIARIOS.....	74
8.1.	<i>Locales Comerciales incluidos en Fideicomiso</i> .....	74
8.2.	<i>Listado de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso</i> .....	79
8.3.	<i>Procedimiento de valoración de los activos del fideicomiso</i> .....	79
IX	TRANSFERENCIA DE LOS ACTIVOS FIDEICOMITIDOS.....	81
9.1.	<i>Procedimiento para la transferencia de los activos</i> .....	81
9.2.	Obligaciones de saneamiento.....	81
9.3.	<i>Condiciones y procedimiento para la Sustitución de Activos Inmobiliarios</i> .....	81
10.1.	<i>Administrador de los Activos Inmobiliarios</i> .....	82
10.1.1.	Obligaciones del Administrador de los Activos Inmobiliarios. ....	82
10.1.2.	Responsabilidad del Administrador de los Activos Inmobiliarios:.....	82
XI.	CALIFICACIÓN DE RIESGO.....	84
11.1	<i>Nombre de la entidad calificadora</i> .....	84
11.2	<i>Calificación de riesgo asignada de la sociedad fiduciaria</i> .....	84
11.3	<i>Calificación de Riesgo</i> .....	84
11.4	<i>Fecha de la Calificación de Riesgo</i> .....	84
11.5	<i>Resumen del Informe de los calificadores</i> .....	84
XII	RIESGOS DE LA EMISIÓN.....	85
12.1.	<i>Factores de Riesgo más significativos</i> .....	85
XIII	ESTRUCTURA Y RÉGIMEN LEGAL DE LA EMISIÓN.....	90
13.1.	<i>Creación del Fideicomiso</i> .....	90
13.2.	Documentos y autorizaciones para la constitución del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HABITAT CENTER 04 -FU y su programa de emisiones. ....	91
13.3.	<i>Plazo de duración:</i> .....	92
13.3.1.	Régimen legal y normas aplicables al fideicomiso de oferta pública.....	92
13.4.	<i>Destino específico de los activos del fideicomiso</i> .....	93
13.5.	<i>Aspectos sobre la contabilidad independiente del fideicomiso</i> .....	93
13.6.	<i>Derechos económicos derivados del Fideicomiso y su Distribución</i> .....	93
13.7.	<i>Vigencia del programa de emisiones de valores de fideicomiso</i> .....	95
13.8.	<i>Política de endeudamiento del fideicomiso</i> .....	95
13.9.	<i>Fuente de pago de las obligaciones con cargo al Patrimonio del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HABITAT CENTER 04 - FU</i> .....	95
13.10.	<i>Cambio de fiduciaria, el administrador y calificadora de riesgos</i> .....	95
13.10.1.	Cambio, sustitución o renuncia del Fiduciario.....	95
13.10.2.	Honorarios del Fiduciario.....	95

13.10.3.	Cambio o sustitución del Administrador.....	96
13.10.4.	Sustitución, Remoción o Renuncia de las calificadoras de Riesgo.....	97
13.10.5.	Modificaciones al Contrato de Programa de Emisiones.....	97
13.10.6.	Solución de Controversias.....	97
13.11.	<i>Acciones a seguirse en caso de Incumplimiento del Fiduciario y/o el Representante de Tenedores de Valores de Fideicomiso.</i> .....	97
13.12.	<i>Política de Inversión.</i> .....	97
XIV	<b>ACTIVIDADES DESARROLLADAS POR LAS PARTES INTERVINIENTES</b> .....	98
14.1.	<i>Entidad Fiduciaria.</i> .....	98
14.2.	<i>Auditor Externo del Fideicomiso.</i> .....	98
14.2.1.	Remoción y sustituir al Auditor Externo.....	98
14.3.	<i>Representante de Tenedores de VALORES DE RENTA VARIABLE.</i> .....	99
14.3.1.	<i>Designación, remoción y sustitución del Representante de Tenedores.</i> .....	99
14.3.2.	<i>Obligaciones del Representante de Tenedores.</i> .....	100
14.3.3.	<i>Sustitución Representante de Tenedores.</i> .....	103
14.3.4.	<i>Independencia.</i> .....	104
14.3.5.	<i>Fiscalización.</i> .....	104
14.4.	<i>Depósito de valores.</i> .....	108
14.4.1.	<i>Sustitución del Depósito Centralizado de Valores (CEVALDOM).</i> .....	108
14.6.	<i>Entidad Tasadora de los Inmuebles.</i> .....	109
14.7.	<i>Bolsa de valores.</i> .....	110
XV	<b>INFORMACIÓN DEL FIDUCIARIO Y ADMINISTRADOR DE LOS ACTIVOS</b> .....	110
15.1.	<i>Identificación General.</i> .....	110
15.2.	<i>Fecha de Constitución y Plazo de Duración.</i> .....	110
15.3.	<i>Estructura Organizativa y Funcional.</i> .....	111
15.4.	<i>Recursos Humanos e Infraestructura Técnica y Administrativa.</i> .....	112
15.5.	<i>Principales Funcionarios y Apoderados Legales.</i> .....	113
15.6.	<i>Principales Ejecutivos.</i> .....	113
15.7.	<i>Grupo Económico.</i> .....	115
15.8.	<i>Accionistas del Fiduciario con participación influyente.</i> .....	115
15.9.	<i>Personas Vinculadas al Fiduciario.</i> .....	116
15.10.	<i>Experiencia de la Fiduciaria.</i> .....	120
15.11.	<i>Autorización del Presente Programa de Emisiones.</i> .....	120
XVI	<b>FACULTADES, RESPONSABILIDADES, PROHIBICIONES, DERECHOS Y DECLARACIONES DEL FIDUCIARIO.</b> .....	120
16.1.	<i>Rol de emisor del Fiduciario.</i> .....	120
16.2.	<i>Facultades, responsabilidades, prohibiciones y derechos, del Fiduciario.</i> .....	121
16.3.	<i>Facultad del fiduciario de contratar a terceros.</i> .....	123
16.4.	<i>Honorarios Fiduciarios.</i> .....	124
16.5.	<i>Rendición de cuentas.</i> .....	124
17.1.	<i>Elementos constituyen los ingresos y egresos del fideicomiso.</i> .....	125
17.2.	<i>Aspectos contables y de registro en el balance del fideicomiso.</i> .....	125
17.3.	<i>Presupuesto.</i> .....	125
17.4.	<i>Derechos sobre el residual.</i> .....	129
17.5.	<i>Comisiones y gastos a cargo del fideicomiso.</i> .....	129
17.6.	<i>Comisiones y gastos durante la vigencia del programa.</i> .....	130
17.6.1	<i>Gastos del Fideicomiso.</i> .....	130
17.6.2	<i>Gastos de emisión.</i> .....	131
17.6.3	<i>Tarifas periódicas Depósito Centralizado de Valores (CEVALDOM).</i> .....	131
17.6.4	<i>Gastos relativos al Programa de Emisiones de Valores.</i> .....	132
XVIII	<b>VIGENCIA, TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA</b> .....	133
18.1.	<i>Término de vigencia del fideicomiso de oferta pública.</i> .....	133
18.2.	<i>Terminación y liquidación del fideicomiso de oferta pública.</i> .....	133
ANEXO I	<b>Declaración Jurada para la Responsabilidad del contenido del Prospecto.</b> .....	135
ANEXO II	<b>Contrato de colocación en Firme.</b> .....	136
ANEXO III	<b>Estados Financieros de los últimos 3 periodos fiscales auditados FIDEICOMISO PARQUE HABITAT 2020, 2021 Y 2022 y estados financieros interinos al 30 de Septiembre 2023.</b> .....	137
ANEXO V	<b>Calificación de Riesgo de Fiduciaria Universal.</b> .....	138



ANEXO VI	Ejercicio de Tasación.....	139
ANEXO VII	Adenda XI al Contrato de Fideicomiso.....	140
ANEXO VIII	Títulos de propiedad que constituyen los inmuebles.....	141
ANEXO IX	Declaración Jurada Representante de Tenedores.....	142
ANEXO X	Cuadro Resumen de los Inmuebles.....	143
ANEXO XI	Aviso de colocación Primaria.....	144
ANEXO XII	Calificación de Riesgo del Fideicomiso.....	145
ANEXO XIII	Estudio de Factibilidad y presupuesto.....	146



### III GLOSARIO DEL CONTENIDO

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



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



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

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

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

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

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

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

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

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

## 5.2 Organismos Supervisores

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

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

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



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

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

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

### 5.3 Auditores Externos

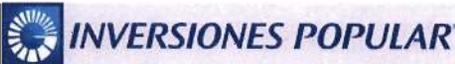
	<p>KPMG Dominicana, S.A.                  Contacto: Luis Olivo                  Ave. Winston Churchill, Torre Acrópolis, Suite 1500. Ensanche Piantini.                  Santo Domingo, República Dominicana                  Tel: (809) 566-9161; Fax: (809) 566-3468;  <a href="http://www.kpmg.com.do">www.kpmg.com.do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

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

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



### 5.4 Agente Colocador

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

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

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

 <p>ASESORES FINANCIEROS Y FISCAL <b>SALAS, PIANTINI &amp; ASOCIADOS</b></p>	<p>Salas, Piantini &amp; Asociados, S.R.L. RNC. 1-01-80789-1. C/Pablo Casals, No. 9. Ensanche Piantini. Teléfono: 809 412-0416 Contacto: José Salas. <a href="http://www.salaspiantini.com/">http://www.salaspiantini.com/</a></p>	 <p>SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES <b>APROBADO</b> 21 DIC 2023 Dirección de Oferta Pública</p>
---	--	---

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

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

### 6.1 Aclaración sobre el contenido del prospecto

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

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

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

por lo tanto, el retorno de la inversión es variable dependiendo exclusivamente del éxito de la venta de los inmuebles al momento de la liquidación y los flujos recibidos de los alquileres.

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

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

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



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

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

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

La finalidad es captar recursos del público inversionista para llevar a cabo la restitución del Capital invertido por los Fideicomitentes para el desarrollo inmobiliario de la Torre Hábitat Center, así como realizar las actividades de administración que están descritas en el Acto Constitutivo del Fideicomiso, a fin de que el " FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HÁBITAT CENTER 04 - FU " genere utilidades por la actividad inmobiliaria cotidiana que serán repartidas a favor de los tenedores de valores tal y como se establece en el numeral 13.6. del presente prospecto.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **6.2.5 Valor nominal**

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

### **6.2.6 Cantidad de valores**

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

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

La fecha de inicio del periodo de colocación de los valores detallados en el contenido del presente prospecto es el 22 de diciembre de 2023 .

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

La fecha de inicio del mercado secundario de los valores detallados en el contenido del presente prospecto es el 26 de diciembre de 2023 .

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

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

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

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

### **6.2.11 Rendimiento de los valores**



Los Valores de Fideicomiso no generan intereses, otorgan un porcentaje de participación sobre las utilidades del patrimonio del Fideicomiso, la cual es variable. Dicho rendimiento será pagado de manera trimestral después de haberse colocado la totalidad de los valores de conformidad con lo establecido en el numeral 15.1 de la adenda XI al contrato del Fideicomiso y el acápite 7.7 del presente prospecto.

### **6.2.12. Pólizas de seguro**

La Fiduciaria deberá contratar y mantener vigente una póliza de seguro contra todo riesgo por cada Activo Inmobiliario en los términos establecidos en las pólizas de seguros correspondientes a los inmuebles, además a esto contará con una póliza de interrupción de negocios. La Compañía de Seguros debe ser confirmada o sustituida por la asamblea de tenedores de manera anual y dichas pólizas serán cargadas con cargo al Patrimonio del "FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HÁBITAT CENTER 04 - FU". El Fiduciario deberá verificar anualmente que las pólizas respectivas hayan sido renovadas a su favor.

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

### **6.2.13 Calificación de Riesgo del Fideicomiso**

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



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

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

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

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

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

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

Los activos que conformarán el patrimonio del Fideicomiso son 19 locales comerciales alquilables ubicados en un edificio corporativo de doce niveles, denominado Torre Corporativa Hábitat Center, situado en avenida Winston Churchill esquina Paseo de los Locutores en Piantini, con un total de 7,759.8 m<sup>2</sup> alquilables. Adicionalmente, el edificio cuenta con cuatro niveles soterrados de parqueos.

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

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

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

La duración del Fideicomiso es de 10 años, desde la fecha de emisión. Su periodo de liquidación se iniciará en el año 8, tiempo apropiado para recibir los flujos de los alquileres vigentes e incorporar renovaciones y nuevos contratos a futuro.

## FACTORES SUBYACENTES A LA CLASIFICACIÓN

### FORTALEZAS

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

### RIESGOS

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

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

Las partes no han establecido un objetivo de colocación.



### 6.2.15 Plan del Programa de la Única Emisión

	Monto Nominal de la Emisión Única	Monto disponible para Colocar	Cantidad de Valores	Valor nominal Valores disponibles para colocar	Fecha Emisión	de	Fecha de Vencimiento de la emisión
Emisión Única	USD38,000,000	USD19,000,000	19,000	USD1,000	22 de diciembre 2023		22 de diciembre 2033
Disponible Ampliaciones siguientes		USD19,000,000	19,000	USD 1,000	A determinar		A determinar

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

Los valores emitidos por el Fideicomiso otorgan a los tenedores un derecho sobre el patrimonio del Fideicomiso. El Valor de los valores será determinado por la fiduciaria diariamente como el resultado del ejercicio de dividir la sumatoria de los activos menos los pasivos del fideicomiso entre la cantidad de valores respaldados por el Patrimonio. El valor determinado por la Fiduciaria será publicado diariamente en su página web, el mismo puede diferir del precio en el cual se negocien los valores en el mercado secundario debido al producto de las negociaciones entre la oferta y demanda del valor negociado. El Valor de los activos que componen el fideicomiso se determinará después del cierre operativo de cada día operativo. El patrimonio está compuesto por diferente tipo de activos y cada uno se valora de manera independiente. En caso en que la Superintendencia del Mercado de Valores establezca mediante Circular o Normativa otra forma de cálculo para las valorizaciones que se realicen a los valores del Fideicomiso y a los activos del Fideicomiso, así como en el cálculo del rendimiento de dichos activos, la Fiduciaria se acogerá a lo establecido en dicha normativa. Para información sobre el proceso de valoración ver acápite 13.8 del presente prospecto.

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

#### 6.4.1 Uso de los fondos

El resultado de la colocación de los Valores de Fideicomiso será destinado por el Fiduciario actuando en cuenta y orden del Fideicomiso para la contraprestación a los Fideicomitentes de las inversiones realizadas para el desarrollo inmobiliario de los Activos que fueron aportados de conformidad con lo indicado en el acápite 6.2.1 del presente prospecto y en el artículo 7mo del acto constitutivo los cuales utilizarán sus fondos para Fines de oportunidades dentro de su líneas de negocios y podrán comprar de VALORES DE RENTA VARIABLE en el mercado secundario.

### 6.5 Aspectos sobre la emisión desmaterializada

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

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

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

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

de anotaciones en cuenta, de conformidad con el artículo 79 de la Ley No. 249-17 del Mercado de Valores de la República Dominicana.

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

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

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

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

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

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

## **6.7 Negociación del valor**

### **6.7.1 Mercado primario**

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

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



### 6.7.2 Mercado secundario

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

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

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

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

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

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

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

### 6.7.3 Circulación de los valores

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

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

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



#### **6.7.4 Precio de Suscripción**

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

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

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

#### **6.9 Tipo de colocación**

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

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

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

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

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

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

#### **6.12 Técnicas de prorateo**

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

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

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



#### **6.14 Formas y fechas de hacer efectivo el desembolso**

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



#### **6.15 Otras disposiciones**

##### **6.15.1 Servicios financieros de la Emisión**

Mientras existan los VALORES DE RENTA VARIABLE emitidos y en circulación, el Fiduciario designa a CEVALDOM, S.A., como Agente de Pago, responsable de la ejecución de todos los pagos que deban realizarse por motivo de los Valores de Fideicomiso objeto de este Prospecto. CEVALDOM, S.A. será responsable de mantener el registro de todos y cada uno de los VALORES DE RENTA VARIABLE emitidos y en circulación.

No existe ninguna relación de propiedad, negocios o parentesco entre los principales directores de los Fideicomitentes, del Fiduciario, del agente colocador y de CEVALDOM, S.A.

El Fiduciario reconoce que CEVALDOM, S.A. es un agente de pago que presta sus servicios para facilitar la colocación de valores en forma desmaterializada. CEVALDOM, S.A. no responderá frente a los inversionistas por cualquier incumplimiento de los Fideicomitentes y/o del Fiduciario. Los beneficios derivados de los Valores de Fideicomiso serán pagados por CEVALDOM, S.A. a cada inversionista por cuenta de los Fiduciario en su carácter de Gestor Fiduciario del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HÁBITAT CENTER 04 - FU.

Durante la vigencia del fideicomiso, los inversionistas han de suministrar y actualizar la información requerida por el Agente de Colocación o el Intermediario de Valores autorizado para el correcto pago de sus derechos por parte de CEVALDOM. La información suministrada en el presente Prospecto con relación a CEVALDOM, S.A., se encuentra ajustada a las disposiciones del Reglamento General de CEVALDOM, S.A. vigente a la fecha de aprobación del presente Prospecto de Emisión, por tanto, la misma puede ser modificada previa aprobación de la SIMV a lo largo del plazo de este Programa de Emisiones. Las generales de CEVALDOM, S.A. están detalladas en el acápite 14.5 del presente prospecto.

##### **6.15.2 Derechos Tenedores de Valores.**

Los Tenedores de los valores de fideicomiso estarán agrupados en pleno derecho, para defensa de sus intereses comunes, en una masa con un representante designado en el contrato de programa de emisiones o a través de la asamblea de tenedores.

Entre los derechos de los tenedores se encuentran los siguientes:

- a) Percibir el monto que representen los valores conforme a lo establecido en el contrato de programa de emisiones, el prospecto de emisión y otros documentos constitutivos de la oferta pública de valores.
- b) Participar con voz y voto en las asambleas generales de tenedores de valores, con los derechos que establecen las normas aplicables, en el contrato de programa de emisiones o sus anexos y el prospecto de emisión.
- c) Ser titulares y ejercer los derechos resultantes de una liquidación del patrimonio autónomo o separado, conforme al contrato de programa de emisiones o sus anexos y el prospecto de emisión.
- d) Aquellos descritos en el contrato de programa de emisiones o sus anexos y el prospecto de emisión, así como en la normativa vigente.

En ningún caso los tenedores de valores de fideicomiso serán responsables por las obligaciones y compromisos contraídos por la entidad fiduciaria o el fideicomitente.

##### **6.15.3 Régimen Fiscal**

Las consideraciones de índole fiscal aquí presentadas son de importancia y relevancia para quienes adquieran o revendan los Valores de Fideicomiso de la presente Emisión. Este resumen describe algunas de las principales cargas fiscales que conllevan la compra, propiedad, transferencia o disposición de los valores objeto del presente

prospecto. Este resumen se basa en leyes, normas, reglamentos, circulares y decisiones vigentes en República Dominicana al momento de la publicación del Prospecto, que están sujetos a cambios por las autoridades y el regulador, respectivamente.

Las leyes y disposiciones en las que se basa el siguiente resumen son:

- a) Ley No. 189-11 sobre Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en lo adelante la "Ley No. 189-11"
- b) Decreto No. 95-12 que establece el Reglamento de Aplicación de la Ley sobre Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en lo adelante el "Reglamento No. 95-12".
- c) Norma que regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores R-CNV-2013-26-MV en lo adelante la "Norma de Fideicomisos".
- d) Ley No. 249-17 que modifica la Ley 19-00 sobre Mercado de Valores de la Republica Dominicana en lo adelante La ley 249-17.
- e) Decreto No. 664-12 que establece el Reglamento de Aplicación de la Ley de Mercado de Valores en lo adelante el "Reglamento No. 664-12".
- f) Código Tributario de la República Dominicana y sus modificaciones en lo adelante el "Código Tributario", la Ley 253-12 para el Fortalecimiento de la Capacidad Recaudatoria del Estado para Sostenibilidad Fiscal y el Desarrollo Sostenible No. 253-12, de fecha 8 de noviembre de 2012.
- g) Decreto No. 50-13 que establece el Reglamento de Aplicación para el Fortalecimiento de la Capacidad Recaudatoria del Estado para la Sostenibilidad Fiscal y el Desarrollo Sostenible (el "Reglamento No. 50-13").
- h) La Norma General 01-2015 de la DGII y sus modificaciones sobre el Cumplimiento de Deberes y Obligaciones Tributarias del Fideicomiso (Norma General 002-2016).
- i) La Ley No. 163-21 de Fomento a la Colocación y Comercialización de Valores de Oferta Pública en el Mercado de Valores de la República Dominicana. G. O. No. 11029 del 10 de agosto de 2021.

En tal sentido, el actual régimen fiscal de los valores de oferta pública aplicable a personas físicas y personas jurídicas no domiciliadas en el país viene dado por una combinación de los artículos 6, 7 y 12 de la Ley 253-12, los cuales establecen lo siguiente:

**Artículo 6:** Se modifica el artículo 306 del Código Tributario de la República Dominicana establecido a través de la Ley No. 11-92 y sus modificaciones, para que en lo adelante se lea de la siguiente manera:

**Artículo 306: Intereses Pagados o Acreditados al Exterior:** Quienes paguen o acrediten en cuenta intereses de fuente dominicana a personas físicas, jurídicas o entidades no residentes deberán retener e ingresar a la Administración, con carácter único y definitivo el impuesto de diez por ciento (10%) de esos intereses."

**Artículo 7:** Se introduce el artículo 306 Bis en el Código Tributario de la República Dominicana establecido a través de la Ley No. 11-92 y sus modificaciones, con el siguiente contenido:

**Artículo 306 Bis: Intereses Pagados o Acreditados a Personas Físicas Residentes:** Quienes paguen o acrediten intereses a personas físicas residentes o domiciliadas en el país deberán retener e ingresar a la Administración Tributaria, como pago único y definitivo, el diez por ciento (10%) de ese monto.

**Párrafo I.** Sin perjuicio de lo dispuesto anteriormente, las personas físicas podrán realizar su declaración de Impuesto Sobre la Renta al sólo efecto de solicitar la devolución del monto retenido por intereses, en cuyo caso se considerará un pago a cuenta del Impuesto Sobre la Renta, cuando se cumpla alguna de las siguientes condiciones:

- a) Cuando su renta gravable, incluyendo intereses, sea inferior a doscientos cuarenta mil pesos (RD\$240,000.00);
- b) Cuando su renta gravable sea inferior a cuatrocientos mil pesos (RD\$400,000.00), siempre que su renta por intereses no sea superior al veinticinco por ciento (25%) de su renta neta gravable.

**Párrafo II.** A partir del año 2015, la escala establecida será ajustada anualmente por la inflación acumulada correspondiente al año inmediatamente anterior, según las cifras publicadas por el Banco Central de la República Dominicana.

**Párrafo III.** Los contribuyentes que ejerciten esta opción deberán aportar a la Administración Tributaria la documentación que ésta les requiera para acreditar la cuantía de la renta gravable, así como de los intereses percibidos y su retención.



**Párrafo IV.** El Ministerio de Hacienda, en coordinación con la Dirección General de Impuestos Internos (DGI), regulará las distintas modalidades de intereses, entendido como cualquier cesión a terceros de capitales propios.

**Párrafo V.** Para el caso de los instrumentos de valores, el agente de retención de este impuesto serán las centrales de valores.

**Artículo 12:** Se derogan las siguientes disposiciones: el literal s) del Artículo 299 del Código Tributario de la República Dominicana y sus modificaciones; el Artículo 18 de la Ley No.92-04, sobre Intermediación Financiera, de fecha 7 de enero de 2004; el Artículo 9 de la Ley No.606, de fecha 20 de enero de 2006, sobre Crédito Público; los artículos 122, 123 y 124 de la Ley No.19-00, sobre Mercado de Valores, de fecha 8 de mayo de 2000, y el Párrafo I del Artículo 24 de la Ley No. 6-04, del 11 de enero de 2004, que convierte el Banco Nacional de la Vivienda en Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la Producción.

**PÁRRAFO.** Las disposiciones de los artículos 306 y 306 Bis de este Código no se aplicarán a los intereses pagados o acreditados a los tenedores de títulos emitidos por el Ministerio de Hacienda y los negociados a través de las bolsas de valores y aprobados por la Superintendencia del Mercado de Valores, previo a la promulgación de la presente ley.

En tal sentido, el actual régimen fiscal de los valores de oferta pública aplicable a: i) personas físicas residentes o domiciliadas en el país; ii) personas físicas no residentes en el país; y iii) personas jurídicas no domiciliadas en el país dicta que los pagos de capital generados por los valores serán gravados por el impuesto sobre la renta, estableciéndose una retención correspondiente al diez por ciento (10%) del monto de dichos intereses, actuando CEVALDOM, S.A. como agente de retención. Esta retención tiene carácter de pago único y definitivo, sin perjuicio de la opción prevista para las personas físicas residentes o domiciliadas en el país, establecida en el párrafo I del Artículo 306 Bis del Código Tributario, introducido por el citado 7 de la Ley 253-12. Es importante mencionar que la excepción que se menciona en el párrafo del artículo 12 de la Ley 253-12 no aplica para el caso de los valores a ser emitidos bajo este Programa, por tratarse de una nueva emisión posterior a la promulgación de la Ley 253-12. Por otro lado, las personas jurídicas domiciliadas en el país no están sujetas a la señalada retención, aunque los rendimientos que obtengan sobre los valores si se encuentran gravados por el impuesto sobre la renta, tal y como era el caso previo a la promulgación de la Ley 253-12.

A continuación, se presenta lo que expresa el Código Tributario Dominicano respecto a que las personas jurídicas domiciliadas en el país no están sujetas a la señalada retención, aunque los rendimientos que obtengan sobre los Valores si se encuentran gravados por el Impuesto sobre la Renta, tal y como era el caso previo a la promulgación de la Ley 253-12. A continuación se presenta lo que expresa el Código Tributario Dominicano respecto a la tasa de dicho impuesto:

**Artículo 297:** Tasa de Impuesto a las personas jurídicas (modificado por el artículo 11 de la Ley 253-12): Las personas jurídicas domiciliadas en el país pagaran el veintinueve por ciento (29%) sobre su renta neta gravable.

A los efectos de la aplicación de la tasa prevista en este artículo, se consideran como personas jurídicas:

- Las sociedades comerciales, accidentales o en participación y las empresas individuales de responsabilidad limitada;
- Las empresas públicas por sus rentas de naturaleza comercial y las demás entidades contempladas en el artículo 299 de este título, por las rentas diferentes a aquellas declaradas exentas;
- Las sucesiones indivisas;
- Las sociedades de personas;
- Las sociedades de hecho;
- Las sociedades irregulares;
- Cualquier otra forma de organización no prevista expresamente cuya característica sea la obtención de utilidades o beneficios, no declarada exente expresamente de este impuesto.

**Párrafo I:** La tasa establecida en este artículo aplicará para todos los demás artículos que establecen tasas en el Título II del Código Tributario, a excepción de los artículos 296, 306, 306 bis, 308 y 309.

**Párrafo II:** A partir del ejercicio fiscal del año 2014 se reducirá la tasa prevista en la parte capital del presente artículo en la forma siguiente:





SMV SUPERINTENDENCIA  
MERCADO DE VALORES  
APROBADO

21 DIC 2023

Dirección de Oferta Pública

- j) Ejercicio fiscal 2014: 28%  
ii. A partir del ejercicio fiscal 2015: 27%

Según lo indicado en la ley 249-17, en su artículo "Artículo 331 que indica lo que sigue sobre el Impuesto sobre la emisión de cheques y transferencias electrónicas: Las transferencias de valores que realicen los inversionistas mediante cheque o transferencias electrónicas para suscribir o adquirir valores inscritos en el Registro de Mercado de Valores, tanto para las inversiones a través de vehículos de inversión colectiva como las realizadas desde o hacia cuentas bancarias o de corretaje de un mismo titular no están sujetas al pago de impuestos sobre la emisión de cheques y transferencias electrónicas, en virtud del artículo 382 del código Tributario Ley No. 11-92"

De igual manera se reconoce la ganancia o pérdida de capital conforme a los literales g) y h) del citado artículo 289 del Código Tributario, a saber:

g. **Ganancia de Capital:** a los fines de este impuesto, el concepto "ganancia de capital" significa la ganancia por la venta, permuta u otro acto de disposición de un activo de capital.

h. **Pérdida de Capital:** a los fines de este impuesto, el concepto "pérdida de capital" significa la pérdida por la venta, permuta u otro acto de disposición de un activo de capital.

Adicionalmente, cabe establecer que al momento de la elaboración del presente Prospecto la Dirección General de Impuestos Internos de la República Dominicana puso en efecto la Norma General Sobre el Cumplimiento de Deberes y Obligaciones Tributarias del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HABITAT CENTER 04 - FU. De esta norma es necesario citar el siguiente artículo:

**Artículo 25. Impuesto sobre la Renta de los Fideicomisarios y/o Beneficiarios.** No obstante, lo establecido en el artículo anterior, los beneficios obtenidos por parte de los beneficiarios y/o fideicomisarios de los fideicomisos estarán sujetos al pago del ISR.

**Párrafo I.** Las fiduciarias en nombre de los fideicomisos deberán retener e ingresar a la Administración Tributaria, como pago único y definitivo del ISR, el 10% de los beneficios pagados o acreditados a los beneficiarios y fideicomisarios, personas físicas o jurídicas, de conformidad al artículo 308 del Código Tributario.

**Párrafo II.** Al momento de la disolución del fideicomiso o por la devolución de activos previstos en el contrato de fideicomiso a un fideicomitente, se considerarán beneficios la diferencia entre el valor de los bienes o activos recibidos y el valor fiscal de adquisición para el fideicomitente ajustado por inflación de cada uno de los aportes realizados, siempre que el fideicomitente no se haya deducido como gastos en sus declaraciones de ISR dichos aportes.

**Párrafo III.** Cuando el fideicomitente que se haya nombrado fideicomisario o beneficiario reciba del fideicomiso el mismo bien aportado, no estará sujeto al pago de este impuesto.

**Párrafo IV.** Los gastos regulares de mantenimiento del bien que hayan creado un incremento en el valor del mismo, no serán considerados beneficios para los fines del párrafo anterior.

**Párrafo V.** En caso de disolución del fideicomiso o transferencia de activos previstos en el contrato de fideicomiso a beneficiarios o fideicomisarios que no fueron fideicomitentes, se considerarán beneficios el total de los activos recibidos.

En ningún caso el Emisor será el responsable de cualquier impuesto o gravamen que corresponda a los tenedores de los valores objeto del presente Prospecto. Los Tenedores estarán sujetos a cualquier disposición tributaria vigente al momento de la tributación.

21 DIC 2023

Dirección de Oferta Pública

Estas informaciones son meramente un resumen de algunas de las disposiciones fiscales dominicanas vigentes al momento de la elaboración de este Prospecto y no tratan situación específica de cada inversionista. Cada potencial inversionista es responsable de solicitar asesoría tributaria profesional independiente para evaluar su caso en particular.

Dado que los valores serán negociados a valor de mercado a un precio distinto a su valor inicial más beneficios devengados se podría ocasionar una ganancia o pérdida de capital para el vendedor del valor, en tal sentido dichas ganancias o pérdidas se regirán bajo el artículo 289 (Ganancias de Capital) del Código Tributario de la República Dominicana, el cual se transcribe así:

*Artículo 289.- Ganancia de Capital. Para determinar la ganancia de capital sujeta a impuesto, se deducirá del precio o valor de enajenación del respectivo bien, el costo de adquisición o producción ajustado por inflación, conforme a lo previsto en el artículo 327 de este Título y su Reglamento. Tratándose de bienes depreciables, el costo de adquisición o producción a considerar será el del valor residual de los mismos y sobre éste se realizará el referido ajuste.*

*Párrafo I. (Modificado por Art.14 Ley 495-06) Se considerarán enajenados a los fines impositivos, los bienes o derechos situados, colocados o utilizados en República Dominicana, siempre que hayan sido transferidas las acciones de la sociedad comercial que las posea y ésta última esté constituida fuera de la República Dominicana. A los fines de determinar la ganancia de capital y el impuesto aplicable a la misma, la Dirección General de Impuestos Internos estimará el valor de la enajenación tomando en consideración el valor de venta de las acciones de la sociedad poseedora del bien o derecho y el valor proporcional de éstos, referido al valor global del patrimonio de la sociedad poseedora, cuyas acciones han sido objeto de transferencia. Se entenderá por enajenación, toda transmisión entre vivos de la propiedad de un bien sea ésta a título gratuito o a título oneroso.*

*Párrafo II. Tratándose de bienes adquiridos por herencia o legado, el costo fiscal de adquisición será el correspondiente al costo de adquisición para el causante modificado por los distintos ajustes por inflación a que se refiere el artículo 327 de este Código.*

- a) Costo Fiscal. A los fines de este impuesto el término "costo fiscal", cuando se aplica a un activo adquirido no construido por el contribuyente significa el costo de dicho activo.
- b) El término (costo fiscal), cuando se aplica a un activo no descrito en la letra a) significa el costo fiscal ajustado de la persona que transfirió el activo al contribuyente, o el costo fiscal ajustado del antiguo activo que el contribuyente cambió por el activo en cuestión. Lo que fuere más apropiado al efecto. En cualquier caso, que este párrafo aplique, el costo fiscal ajustado será debidamente aumentado o reducido en la cuantía de la retribución adicional aportada o recibida por el contribuyente.
- c) Costo Fiscal Mínimo para Activos de Capital Poseído Antes del año 1992. El costo fiscal de cualquier activo de capital en poder del contribuyente al 1ro. De enero de 1992, no será inferior a su costo ajustado por la inflación en dicha fecha. El Poder Ejecutivo producirá un cuadro donde se muestre un multiplicador para 1980 y para cada año subsiguiente anterior a 1992. Dichos multiplicadores reflejarán el porcentaje de aumento de los precios al consumidor en la República Dominicana al 31 de diciembre de 1991, con respecto a los precios al consumidor al 31 de diciembre del año en el cual el activo fue adquirido. El costo ajustado por la inflación de cualquier activo al cual sea aplicable este párrafo será igual a la multiplicación de su costo fiscal por el multiplicador correspondiente al año de la adquisición. El multiplicador del año 1980 será el utilizado para los activos adquiridos antes de 1980.
- d) Costo Fiscal Ajustado. El término "costo fiscal ajustado" significa el costo fiscal reducido por los gastos, pérdidas, depreciación y agotamiento, y otros conceptos de reducción que puedan ser debidamente cargados a la cuenta de capital, y aumentado por mejoras y demás conceptos de aumento, debidamente incorporados a la cuenta de capital.
- e) Activo de Capital. El concepto "activo de capital" significa todo bien en poder del contribuyente en conexión o no con su negocio. Dicho concepto no incluye existencias comerciales que sean susceptibles de ser inventariadas y bienes poseídos principalmente con fines de venta a clientes en el curso ordinario del negocio, bienes depreciables

o agotables, y cuentas o notas por cobrar adquiridas en el curso ordinario del negocio por servicios prestados, o provenientes de la venta de activos susceptibles de ser inventariados o bienes poseídos para ser vendidos en el curso ordinario del negocio.

- f) Cuenta de Capital. A los propósitos de este impuesto, el concepto "cuenta de capital" significa la cuenta establecida en los libros del contribuyente para registrar un activo de capital.
- g) Ganancia de Capital. A los fines de este impuesto, el concepto "ganancia de capital" significa la ganancia por la venta, permuta u otro acto de disposición de un activo de capital.
- h) Pérdida de Capital. A los fines de este impuesto, el concepto "pérdida de capital" significa la pérdida por la venta, permuta u otro acto de disposición de un activo de capital.
- i) Pérdidas de Capital que Exceden las Ganancias de Capital. Las pérdidas de capital que excedan a las ganancias de capital obtenidas en el mismo ejercicio fiscal. El saldo remanente podrá imputarse contra las ganancias de capital que se obtengan en los ejercicios subsiguientes. Esta limitación no será aplicable a las personas físicas en el año fiscal de su fallecimiento.

La Fiduciaria será responsable de realizar los pagos que correspondan, si los en caso de haber, ante la Administración Tributaria, pudiendo obtener el reembolso de cualquier pago realizado en dicho sentido con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. De conformidad al artículo 46 de la Ley 189-11, los fideicomisos de oferta pública, éstos estarán exentos del pago de cualquier impuesto de transferencia. Asimismo, de conformidad al artículo 47 de la Ley 189-11 dada la condición particular de los fideicomisos de oferta pública, éstos estarán exentos del pago de cualquier impuesto sobre bienes inmuebles, activos y sobre las ganancias de capital producto de la enajenación de éstos.

A pesar de lo anterior, y en relación con los Activos Inmobiliarios que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso y/o que sean transferidos por el Fideicomitente al Patrimonio del Fideicomiso o adquiridos para ser incorporados al Patrimonio del Fideicomiso, cualquier impuesto, tasa o costo que corresponda de conformidad con la ley aplicable o las disposiciones vigentes en la República Dominicana, si los hubiere, será pagado por La Fiduciaria con los fondos del Patrimonio del Fideicomiso.

Adicionalmente la Norma General sobre el Régimen Tributario del Fideicomiso emitida mediante el decreto 01-15 establece los requerimientos y procedimientos que deberán cumplir, ante la administración tributaria, los fideicomisos y las partes que intervienen desde su conformación hasta su extinción.

Entre las disposiciones establecidas por la DGII están las disposiciones siguientes:

Sobre el Impuesto sobre la Renta y Ganancia de Capital el artículo 24. Informa que el Impuesto sobre la Renta del Fideicomiso. Las rentas obtenidas por parte del fideicomiso no están sujetas al pago del Impuesto sobre la Renta (ISR). Sin embargo, deberán realizar su Declaración Jurada Anual del Impuesto Sobre la Renta de Sociedades a modo informativo. Las rentas obtenidas por los fideicomisos, incluyendo las rentas provenientes de intereses pagados, no estarán sujetas a retención por concepto de ISR. La fiduciaria, en nombre del fideicomiso, deberá cumplir con el artículo 325 del Código Tributario relativo a la Cesación de Negocios al momento de la liquidación del fideicomiso.

En el artículo 27 está establecido sobre el Impuesto a la Ganancia de Capital que la transferencia de los bienes del fideicomitente a un fideicomiso no está sujeta al pago de ganancia de capital al momento del aporte de acuerdo con el artículo 46 de la Ley Núm.189-11. Sin embargo, el fideicomiso está sujeto al pago de ganancia de capital cuando transfiere activos de capital a un tercero, según lo establecido en el artículo 289 del Código Tributario.

El Artículo 330 de la ley 163-12 sobre la Tributación de patrimonios autónomos. La transferencia de bienes o activos para la conformación de un patrimonio autónomo no estará sujeta al Impuesto sobre Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS), ni al impuesto sobre transferencia Inmobiliaria.

Las rentas obtenidas por el patrimonio autónomo no están sujetas al pago del impuesto sobre la renta. No obstante, la sociedad que administre el patrimonio autónomo o aquel que disponga la Administración Tributaria mediante norma general, deberá retener el impuesto sobre la renta aplicado a los rendimientos que obtengan los inversionistas en dicho patrimonio autónomo, de acuerdo con la tasa de tributación que dispone el Código Tributario para las rentas de capitales.



La restitución o devolución de bienes o activos que conforman el patrimonio autónomo, al momento de su extinción, no estará sujeta, según la naturaleza del bien o activo, al impuesto de ganancia de capital, Impuesto sobre Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS), impuesto sobre transferencia inmobiliaria, impuesto sobre emisión de cheques y transferencias bancarias, siempre que sean transferidos a los beneficiarios del patrimonio autónomo. Párrafo IV: El régimen tributario especial establecido en este artículo sólo alcanza al patrimonio autónomo y no a terceros que contraten con el patrimonio."

En el artículo 331 sobre el Impuesto sobre la emisión de cheques y transferencias electrónicas. Las transferencias de valores que realicen los inversionistas mediante cheques o transferencias electrónicas para suscribir o adquirir valores inscritos en el Registro del Mercado de Valores, tanto para las inversiones a través de vehículos de inversión colectiva como las realizadas desde o hacia cuentas bancarias o de corretaje de un mismo titular no están sujetas al pago del impuesto sobre la emisión de cheques y transferencias electrónicas, en virtud del artículo 382 del Código Tributario."

Los fideicomisos de oferta pública, garantía de oferta pública y viviendas de bajo costo se encuentran exentos de pago del impuesto que se refiere los artículos 47, 61 y 131 de la Ley Núm.189-11.

La enumeración de las disposiciones legales realizada precedentemente se ofrece a modo de resumen y no constituye una opinión legal de los aspectos tributarios que podrían afectar la compra y venta de los Valores de Fideicomiso emitidos en la República Dominicana. Todo potencial inversionista es responsable de obtener asesoría tributaria profesional a fin de analizar su caso particular, en virtud de esto, el Fiduciario recomienda que todo potencial Tenedor de los Valores de Fideicomiso consulte con sus propios asesores tributarios acerca de las consecuencias específicas de comprar, mantener y vender los valores, así como la posible aplicación de la normativa tributaria de otra jurisdicción a su situación particular. En ningún caso el Fiduciario, ni los Fideicomitentes serán responsables de cualquier impuesto o gravamen que corresponda a los Tenedores de los Valores de Fideicomiso.



#### 6.15.4 Obligaciones, limitaciones y prohibiciones

##### Información Legal

##### Aprobación de la Emisión

La Emisión se basa en acuerdos y aprobaciones que se enuncian a continuación, cuya vigencia consta en actas remitidas a la Superintendencia del Mercado de Valores:

- I. Acta de la Asamblea General Extraordinaria Anual de fecha veinticinco (25) de mayo del 2023 de Fiduciaria Universal. que aprueba la emisión del Fideicomiso de Oferta Pública de títulos de Valores objeto del presente prospecto, hasta USD 38,000,000.00.
- II. Aprobación otorgada por la Superintendencia del Mercado de Valores mediante la Primera Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores de fecha dieciocho (18) de octubre de Dos mil veintitrés (2023) (R-SIMV-2023-48-FOP), inscrita en el Registro de Mercado de Valores bajo el No. SIVFOP-011.
- III. Contrato del Programa de Emisiones firmado en fecha dieciocho (18) diciembre de 2023 por el Fiduciario y el Representante de los Tenedores de Valores.

##### Legislación aplicable a la Emisión y jurisdicción competente

Mientras se encuentren en circulación los VALORES DE RENTA VARIABLE, Fiduciaria Universal en su calidad de Emisor de los valores de fideicomiso con cargo al patrimonio del Fideicomiso, se compromete a cumplir con el marco regulatorio vigente ejercido por la Superintendencia del Mercado de Valores. A no realizar actividades u operaciones que puedan causar un impedimento u obstáculo para el cumplimiento de los compromisos asumidos en este Prospecto de Emisión, así como a lo detallado a continuación:

En el artículo 31 de la ley 189-11 se indica lo siguiente sobre las operaciones prohibidas:

**Operaciones prohibidas.** Se considerarán operaciones prohibidas a los fiduciarios las siguientes:

- a) Mezclar activos de un patrimonio fideicomitado con los propios.
- b) Mezclar activos de un fideicomiso con los de otros fideicomisos.

- c) Afianzar, avalar o garantizar de algún modo al o a los fideicomitentes o fideicomisarios el resultado del fideicomiso o las operaciones, actos y contratos que realice con los bienes fideicomitados.
- d) Realizar operaciones, actos o contratos con los bienes fideicomitados, en beneficio propio o de sus directores, accionistas, empleados, así como sus parientes hasta el segundo grado inclusive, o de las personas jurídicas donde cualquiera de éstos tenga una posición de dirección o control, salvo autorización conjunta y expresa en el acto constitutivo del o de los fideicomitentes y del o de los fideicomisarios.
- e) Otorgar préstamos con fondos provenientes de los fideicomisos en provecho propio o a sus directores, accionistas, empleados, así como sus parientes hasta el segundo grado inclusive, o de las personas jurídicas donde cualquiera de éstos tenga una posición de dirección o control, salvo autorización conjunta y expresa en el acto constitutivo del o de los fideicomitentes y del o de los fideicomisarios.
- f) Adquirir para su beneficio por sí o por interpósita persona, los bienes dados en fideicomiso.
- g) Realizar cualquier otro acto o negocio jurídico con los bienes fideicomitados respecto del cual tenga un interés propio, salvo autorización conjunta y expresa del o de los fideicomitentes y del o de los fideicomisarios.
- h) Delegar sus funciones, salvo en los casos expresamente indicados en la presente ley. No obstante, podrá designar bajo su responsabilidad a los auxiliares y apoderados que demande la ejecución de determinados actos del fideicomiso.

**Párrafo I.-** En principio los fiduciarios no podrán estipularse como fideicomisarios. De llegar a coincidir tales calidades, el o los fiduciarios no podrán recibir los beneficios del fideicomiso en tanto la coincidencia subsista.

**Párrafo II.-** Serán consideradas como nulas las operaciones que se realicen en contravención de estas prohibiciones expresas, sin detrimento de las acciones por daños y perjuicios que pudieren resultar de la contravención de las mismas.

**Párrafo III.-** Con el propósito de evitar la utilización del fideicomiso por parte de los fiduciarios, para defraudar los intereses de terceros o con fines de evasión fiscal, los fiduciarios de que se traten deberán observar los aspectos siguientes:

- a) Abstenerse de realizar cualquier acto, operación o negocio con cargo al patrimonio fideicomitado que lo coloque en situación de conflicto de interés con respecto al fideicomisario. A este fin, se entenderá como conflicto de interés toda situación o evento en que los intereses personales, directos o indirectos del fiduciario, sus accionistas y controladores, administradores, funcionarios, filiales y subsidiarias, se encuentren en oposición o competencia con los del fideicomiso, interfieran con sus deberes como administrador del patrimonio fideicomitado, o lo lleven a actuar por motivaciones diferentes al verdadero cumplimiento de sus obligaciones conforme a lo establecido en el acto constitutivo del fideicomiso.
- b) Abstenerse de garantizar beneficios o rendimientos fijos en función de los bienes que administre a título de fideicomiso, salvo en los casos de fideicomisos de oferta pública que cumplan con las características que al efecto establezca el Consejo Nacional de Valores o la Superintendencia del Mercado de Valores, según su competencia, mediante norma de carácter general.
- c) Acogerse al régimen fiscal establecido en la presente ley.

De acuerdo con lo indicado en la Ley del Mercado de Valores 249-17:

Artículo 150.- Responsabilidades. Las sociedades titularizadoras y las fiduciarias de fideicomisos de oferta pública, serán responsables de velar por el cumplimiento de la normativa vigente, los contratos, el acto constitutivo o reglamento de emisión, según corresponda, el prospecto de emisión y, en particular, el cumplimiento integral de sus funciones como administrador del patrimonio separado o del fideicomiso de oferta pública correspondiente y del proceso de titularización que se pretende desarrollar a partir de dicho patrimonio.

Párrafo I: La responsabilidad de las sociedades titularizadoras y las fiduciarias de fideicomisos de oferta pública es indelegable. No obstante, las mismas están facultadas para celebrar contratos de servicios con terceros para la ejecución de determinados actos o negocios según se determine reglamentariamente.



*Párrafo II: En ningún caso las sociedades titularizadoras y las fiduciarias de fideicomisos de oferta pública, estarán obligadas a responder con su propio patrimonio por el pago de los valores emitidos, por los derechos de las partes intervinientes ni de aquellos que tengan derechos exigibles contra el patrimonio separado o en su caso, el fideicomiso de oferta pública.*

*Párrafo III: Tanto las sociedades titularizadoras como las fiduciarias de fideicomisos de oferta pública asumirán una responsabilidad de medios y no de resultado, sin perjuicio de la responsabilidad profesional que le corresponda por el ejercicio propio de sus funciones y actividades.*

*Artículo 151.- Prohibiciones. Las sociedades titularizadoras y las fiduciarias de fideicomisos de oferta pública, no podrán realizar las operaciones siguientes:*

- 1) Adquirir, enajenar o fusionar activos de un patrimonio separado o de un fideicomiso con los de otros similares o con su propio patrimonio.*
- 2) Efectuar transacciones entre los recursos o valores pertenecientes a los patrimonios separados o fideicomisos que administra, según corresponda, y sus propios recursos o de sus personas vinculadas.*
- 3) Gravar o dar en garantía en alguna forma los bienes o activos que integren los patrimonios separados o, en su caso, los fideicomisos que administre, excepto que tales garantías se otorguen en ejecución del propio proceso de titularización, conforme la naturaleza y la finalidad del proceso de titularización de que se trate.*
- 4) Llevar a cabo prácticas inequitativas o discriminatorias con los tenedores de los valores.*
- 5) Garantizar con sus propios recursos un resultado o tasa de retorno específica sobre los rendimientos o calidad crediticia de los bienes o activos de los patrimonios separados o, en su caso, de los fideicomisos de oferta pública o sobre los valores emitidos con cargo a éstos.*
- 6) Recibir depósitos de dinero por cualquier concepto.*
- 7) Realizar procesos de titularización que no sean de oferta pública, y*
- 8) Dar prioridad, directa o indirectamente, a sus propios intereses, los de sus vinculados, su personal o terceros, en desmedro de los intereses de los patrimonios autónomos que administra y de sus inversionistas.*

*Artículo 153.- Obligaciones de las sociedades titularizadoras y las fiduciarias. Las sociedades titularizadoras y las fiduciarias de fideicomisos de oferta pública, tendrán las obligaciones siguientes:*

- 1) Constituir el patrimonio separado o, en su caso, el fideicomiso de oferta pública, según corresponda.*
- 2) Administrar el proceso de titularización y los patrimonios separados o fideicomisos correspondientes, con la misma prudencia y diligencia con la que administran sus propios negocios.*
- 3) Poner en conocimiento al representante de tenedores de valores y a la Superintendencia sobre los hechos o circunstancias que en su criterio puedan afectar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del proceso de titularización.*
- 4) Llevar la contabilidad separada de cada uno de los patrimonios separados o fideicomisos que administren y de estos entre sí al igual que del patrimonio de la sociedad titularizadora o fiduciaria; además de preparar sus estados financieros y rendir cuentas de su gestión de acuerdo a lo establecido en esta ley y sus reglamentos.*
- 5) Pagar a los tenedores de valores con los recursos del patrimonio separado o fideicomiso de oferta pública correspondiente, los derechos incorporados en los valores colocados.*
- 6) Asistir con voz y sin voto a todas las asambleas de tenedores de valores. Asimismo, cumplir y ejecutar las determinaciones que dicha asamblea les asigne, siempre y cuando las mismas no sean contrarias a las disposiciones legales vigentes, y*
- 7) Cumplir con las demás obligaciones establecidas en esta ley y sus reglamentos.*

*Artículo 235.- Acción legal del representante a nombre de la masa de tenedores de valores. Las demandas incoadas, que persigan la exigibilidad y cobro de una o más obligaciones de una emisión, por causa de mora en el pago, por infracción de las demás obligaciones establecidas en los contratos, prospectos de emisión o actos constitutivos respectivos o por cualquier otra causa, podrán realizarse por el representante, previo acuerdo de la asamblea de tenedores de valores, de conformidad con lo establecido en esta ley, sus reglamentos y la Ley de Sociedades.*



**Artículo 212.- Información financiera.** Los Emisores y participantes inscritos en el Registro, deberán remitir de manera periódica información financiera a la Superintendencia según se requiera mediante norma de carácter general. La información financiera remitida deberá estar acompañada de una declaración jurada del presidente o ejecutivo principal y del ejecutivo principal de finanzas, estableciendo que la persona se compromete con la veracidad, exactitud y razonabilidad de las informaciones remitidas.

**Artículo 479.- Actividades, funciones y obligaciones.** En adición a las obligaciones establecidas por la ley No. 189-11, los fiduciarios que administren fideicomisos de oferta pública de valores con cargo al patrimonio del fideicomiso podrán realizar las siguientes actividades y funciones, y tendrán las siguientes obligaciones:

- a) Constituir el fideicomiso con los bienes y derechos que aporten el o los fideicomitentes de conformidad con lo establecido en la ley No. 189-11, el presente Reglamento y cualquier otra disposición que al efecto emita la Superintendencia mediante norma de carácter general.
- b) Obtener las autorizaciones que se requieran para administrar los fideicomisos de oferta pública de valores.
- c) Realizar la solicitud de autorización de una oferta pública de valores de fideicomiso con cargo al patrimonio del fideicomiso.
- d) Emitir valores de fideicomiso con cargo al patrimonio del fideicomiso.
- e) Colocar en las bolsas de valores a través de agente de valores y puestos de bolsa, los valores de fideicomiso emitidos mediante oferta pública.
- f) Administrar los activos, los pasivos y otros que componen al patrimonio del fideicomiso.
- g) Celebrar los contratos conexos o complementarios que resulten necesarios para el cumplimiento de las operaciones autorizadas y el propósito del fideicomiso.
- h) Registrar las operaciones de los fideicomisos que administren en contabilidades separadas, tanto de las operaciones propias del fiduciario como de los otros fideicomisos que administre, y ajustadas conforme al manual de contabilidad y plan de rubros contables y las normas de carácter general que al efecto establezca la Superintendencia.
- i) Otras necesarias para el cumplimiento del objetivo establecido en el acto constitutivo del fideicomiso y el contrato de programa de emisiones.

**Párrafo.** Las actividades señaladas en los literales e) y h) podrán ser delegada a terceros, no obstante, el fiduciario será siempre responsable de todas las actuaciones de los terceros designados.



Con el fin de proteger los intereses de los inversionistas, los tenedores de los valores objeto de este Prospecto estarán representados por un representante de la masa de tenedores designado de conformidad con lo dispuesto por el Reglamento de Aplicación de la Ley del Mercado de Valores, Decreto 664-12 y la Norma de Fideicomisos de Oferta Pública.

El Emisor se compromete a ofrecer un tratamiento igualitario a todos y cada uno de los tenedores de los valores objeto del presente Programa de Emisiones de valores, sin discriminación o preferencia. En adición, el Emisor posee una estructura de gobierno corporativo que se enmarca en lo establecido en el artículo 214 de la Ley del Mercado de Valores 249-17 y en el Reglamento de Gobierno Corporativo. Esta estructura se apoya además en órganos internos de decisión colegiada, como lo es el Consejo de Administración. De acuerdo con el artículo 232 de la Ley del Mercado de Valores 249-17, los deberes y obligaciones del Emisor con el Representante de la Masa de Tenedores de Valores de Fideicomiso son los mismos dispuestos por la Ley de Sociedades entre un Emisor y un Representante de la Masa de Obligacionistas, y en adición está sujeto a los deberes y obligaciones siguientes:

- a) Suministrarle la información financiera, técnica, contable, o de cualquier naturaleza que fuere necesaria para el cabal cumplimiento de sus funciones;
- b) Notificarle, con suficiente anterioridad, la redención anticipada de las obligaciones y suministrarle una exposición razonada de dicha decisión y del procedimiento para el rescate, de conformidad a lo establecido en el contrato de programa de emisiones;

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



- c) Informarle todo hecho o circunstancia que implique el incumplimiento de las condiciones del contrato de programa de emisiones; y
- d) Pagarle sus honorarios en ocasión de sus funciones de conformidad a lo establecido en el contrato de programa de emisiones.

De conformidad con lo establecido en la Ley 189-11, la responsabilidad del fiduciario es indelegable, sin perjuicio de que este pueda conferir poderes especiales o celebrar contratos por servicios para la ejecución de determinados actos o negocios que demande el fideicomiso de oferta pública de valores, para lo cual deberá remitir a la Superintendencia del Mercado de Valores copia de los referidos contratos o poderes. Los contratos que suscriba el fiduciario con otras personas para el desarrollo de determinadas actividades relativas al fideicomiso no lo eximen de las responsabilidades que le corresponden por la administración del mismo, manteniendo la responsabilidad sobre aquellas funciones que haya subcontratado, así como su obligación de presentar información sobre tales funciones a la Superintendencia del Mercado de Valores en la oportunidad que esta lo requiera.

La facultad del Fiduciario de poder celebrar contratación de servicios externos mediante contratos consta en el artículo 31 de la Norma R-CNV-2013-26, en el contrato de emisión del programa de valores de fideicomiso de oferta pública y en el presente Prospecto de Emisión. Los gastos derivados de las antes mencionadas contrataciones se atribuirán al fideicomiso y no al fiduciario siempre que se haya contemplado dentro de los gastos imputables al fideicomiso.

La Fiduciaria tiene el deber fiduciario de rendir cuentas de su gestión en la forma y términos establecidos en el Artículo 30 de la Ley 189-11, los artículos 37 y 38 del Reglamento No. 95-12 para la Aplicación de la Ley 189-11, así como en el Artículo 33 de la Norma R-CNV-2013-26-MV que Regula Las Sociedades Fiduciarias y Los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores.

La obligación de rendir cuentas que tiene la Fiduciaria no es delegable en terceras personas. La rendición de cuentas de la Fiduciaria consistirá en un informe de gestión detallado y pormenorizado del Fideicomiso, particularmente sobre aquello que tenga relevancia en relación con la labor ejecutada. El informe de rendición de cuentas deberá estar debidamente firmado por el Gestor Fiduciario actuando en representación de la Fiduciaria de conformidad con las facultades otorgadas a esos fines conforme a los estatutos sociales de La Fiduciaria, y deberá basarse en documentos que comprueben la veracidad de la actuación, observando, cuando menos, las normas que apliquen para las distintas modalidades de fideicomiso y teniendo presente los requerimientos y comprobaciones exigidas por las leyes y normas aplicables. Asimismo, la Fiduciaria en su rol de Emisor y en la conducción de Fideicomisos está sujeta a lo siguiente, de acuerdo con la Norma R-CNV-2013-26 que regula las sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública:

**Artículo 37. Normas generales de conducta.** En la conducción de los Fideicomisos de Oferta Pública, los Fiduciarios, sus accionistas, miembros del consejo de administración, representantes legales, gerentes, ejecutivos y empleados, así como las personas que directa o indirectamente estén relacionados con ella deberán velar por la protección de los intereses de sus clientes, entendiendo por tales todas las personas físicas o jurídicas que contraten con el fiduciario, ya sea en calidad de fideicomitentes, fideicomisarios y/o tenedores de valores de fideicomiso, y en tal condición deberán observar los siguientes principios y códigos de conducta, para lo cual el fiduciario implementará los procedimientos y controles necesarios para su debida observancia:

- a) **Equidad.** Otorgar un tratamiento igualitario a los clientes, evitando ofrecer ventajas, incentivos, compensaciones o indemnizaciones relevantes o influyentes, así como evitar cualquier acto, conducta, practica u omisión que pueda derivar en beneficio o perjuicio a ciertos clientes.
- b) **Imparcialidad e integridad.** Tratar a los clientes con imparcialidad e integridad, sin anteponer los intereses de la fiduciaria o de su personal, evitando ofrecer compensaciones o indemnizaciones no establecidas, así como evitar cualquier acto, conducta, práctica u omisión que pueda derivar en un injusto beneficio o perjuicio a ciertos clientes.
- c) **Idoneidad.** Disponer de procedimientos administrativos y controles idóneos, contar con la infraestructura y recursos técnicos necesarios para el adecuado desarrollo de las actividades que le son propias, así como contar con

*mecanismos que permitan la administración adecuada de los riesgos con apego a lo previsto en sus reglamentos internos de que se trate y cerciorarse que los sistemas de acceso y salvaguarda de sus medios informáticos son suficientes.*

- d) Diligencia y transparencia. Actuar en todo momento con el debido cuidado, honestidad y diligencia en el mejor interés de sus clientes.*
- e) Objetividad y prudencia. Preservar los intereses de los clientes, actuando con profesionalidad y prudencia en la obtención, procesamiento y aplicación de la información relacionada a las decisiones que se deban tomar durante el desarrollo y vigencia del fideicomiso de oferta pública.*
- f) Confidencialidad. Velar por la absoluta reserva de la información privilegiada a la que tuviese acceso y de aquella información relativa a los clientes, así como abstenerse de hacer uso de las mismas en beneficio propio o de terceros.*
- g) Suministro de información a los clientes. Ofrecer a los clientes de los fideicomisos que se encuentren bajo su administración, toda la información que pueda ser relevante para la adopción de decisiones, de forma veraz, clara, precisa, suficiente y oportuna, a los fines de su correcta interpretación. De igual forma deberán informar sobre los riesgos que cada fideicomiso de oferta pública conlleva, determinando su nivel de responsabilidad de cada una de las partes que actúan en el fideicomiso y su afectación en el evento de que algún riesgo identificado se llegue a materializar.*

**Artículo 38. Obligaciones y Actividades no Permitidas.** *Las obligaciones y actividades no permitidas a las que se encuentran sujetas las sociedades que actúan como fiduciarios de Fideicomisos de Oferta Pública son las establecidas en la Ley 189-11, el Reglamento No. 95-12, la Ley, el Reglamento y la Norma que regula las sociedades fiduciarias y los fideicomisos de oferta públicas.*

**Artículo 39. Obligaciones de los fiduciarios de fideicomisos de oferta pública.** *Además de las obligaciones contempladas en la normativa vigente y demás disposiciones aplicables, los fiduciarios de fideicomisos de oferta pública tendrán adicionalmente las siguientes obligaciones:*

- a) Realizar la emisión de los valores de fideicomiso con cargo al patrimonio del fideicomiso. El fiduciario actúa en representación y por cuenta del fideicomiso de oferta pública y no responde con su propio patrimonio por las obligaciones asumidas por el fideicomiso de conformidad con lo establecido en la Ley 189-11.*
- b) Elaborar el contrato de emisión de valores de fideicomiso en el cual se detallarán todos los aspectos relativos a la emisión. El contrato de emisión formará parte integral del acto constitutivo del Fideicomiso y en el cual se designará al representante de valores de fideicomiso.*
- c) Realizar diligentemente todos los actos necesarios para la consecución de la finalidad establecida en el acto constitutivo del fideicomiso.*
- d) Suscribir, ejecutar, realizar y hacer cumplir todos aquellos actos y contratos necesarios para el desarrollo del fideicomiso y la adecuada administración del mismo.*
- e) Ejercer en favor del fideicomiso los derechos establecidos en los contratos que suscriba tales como: administración de activos, colocación de los valores, estructuración de valores de fideicomiso, calificación de riesgo, custodia, representación de tenedores de valores y otros mediante los cuales se otorgan servicios a favor del desarrollo del fideicomiso.*
- f) Administrar el fideicomiso conforme a lo estipulado en el acto constitutivo, en el contrato de emisión del programa de valores de fideicomiso y el prospecto del programa de emisiones de valores de fideicomiso y con la misma prudencia y diligencia con la que administra sus propios negocios.*
- g) Mantener los bienes y derechos que conforman los activos del fideicomiso debidamente custodiado y separado de sus propios activos y de otros fideicomisos que se encuentren bajo su administración.*
- h) Ejecutar diligentemente las garantías a favor de los fideicomisos bajo su administración.*
- i) Poner en conocimiento del representante de tenedores de valores de fideicomiso y a la Superintendencia los hechos o circunstancias que en su criterio puedan afectar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la ejecución del fideicomiso.*
- j) Suministrar la información y documentos pertinentes que le solicite la Superintendencia, el representante de tenedores de valores, el auditor externo y la calificadora de riesgo respecto al fideicomiso que administre.*



- k) Realizar todas las gestiones requeridas y a su alcance en su calidad de administrador del fideicomiso para la protección y defensa del patrimonio del fideicomiso.
- l) Procurar el mayor beneficio posible de los bienes fideicomitidos actuando como un buen padre de familia debiendo realizar las inversiones de excedentes temporales en sujeción a lo establecido en el acto constitutivo.
- m) Llevar la contabilidad y preparar los estados financieros de los fideicomisos bajo su administración y rendir cuentas de su gestión al fideicomitente, al fideicomisario, si corresponde, a la Superintendencia, a los inversionistas y al representante de tenedores de valores con la periodicidad establecida en el acto constitutivo, conforme a lo previsto en los artículos 62 (Contabilidad y registros) y 49 (Información Financiera del fiduciario y de los fideicomisos de oferta pública que administran.) de la presente Norma.
- n) Pagar a los tenedores de valores de fideicomiso los derechos incorporados en los valores de fideicomiso colocados.
- o) Entregar cualquier remanente que exista en el fideicomiso a su terminación a quien corresponda según lo establecido en el contrato de emisión y el prospecto.
- p) Pagar de acuerdo a lo establecido en el contrato de emisión y el prospecto, las obligaciones de pago a cargo del fideicomiso.
- q) Asistir con voz y sin voto a todas las asambleas de tenedores de valores de fideicomiso y cumplir y ejecutar las determinaciones que dicha asamblea le asigne.
- r) Acatar la remoción de su cargo cuando la asamblea de tenedores de valores de fideicomiso así lo determine de acuerdo a la normativa vigente, el contrato de emisión y el prospecto.
- s) Poner a disposición de las personas interesadas el prospecto del programa de emisiones de valores de fideicomiso aprobado por la Superintendencia antes del periodo de colocación, debiendo tener ejemplares en su domicilio, sus sucursales y en la página Web de la sociedad. Igualmente se tendrán ejemplares del prospecto en la Superintendencia, en la Bolsa donde se negocien los valores y en los intermediarios de valores que tengan a su cargo la intermediación de dichos valores, así como también, entregar a los inversionistas de los valores de fideicomiso que lo soliciten una copia del prospecto del programa de emisiones de valores de fideicomiso.
- t) Las demás establecidas en el contrato de emisión, el prospecto y aquellas que determine la Superintendencia mediante Norma de carácter general.

**Artículo 40.** Actividades no permitidas a los fiduciarios de fideicomisos de oferta pública. Además de las prohibiciones contempladas en la Ley 189-11, el Reglamento No. 95-12, la presente Norma y demás disposiciones aplicables, los fiduciarios de fideicomisos de oferta pública en ningún caso podrán:

- a) Apartarse o incumplir lo establecido por la Ley y demás normativas aplicables, así como en el contrato de emisión del programa de valores de fideicomiso y el prospecto correspondiente
- b) Pagar los valores de fideicomiso o los gastos de los fideicomisos con cargo a sus propios recursos.
- c) Cobrar al fideicomiso los gastos que no se encuentren expresamente previstos en el contrato de emisión del programa de valores de fideicomiso, el prospecto del programa de emisiones de valores de fideicomiso o en sus contratos por servicios.
- d) Traspasar un fideicomiso de oferta pública a un fiduciario no autorizado por la Superintendencia a administrar este tipo de fideicomisos.
- e) Realizar operaciones de compra y venta de valores de fideicomiso entre los fideicomisos que administre el mismo fiduciario, a excepción de que el fideicomitente así lo autorice por escrito en el acto constitutivo; que el fideicomiso tenga gestores diferentes o cada transacción se realice en la bolsa de valores mediante intermediarios de valores diferentes.

**Artículo 41.** Actividades no permitidas a los ejecutivos y empleados de los fiduciarios de fideicomisos de oferta pública. Adicionalmente a las prohibiciones establecidas en el Reglamento, la Ley 189-11 y el Reglamento No. 95-12, los fiduciarios de fideicomisos de oferta pública, miembros del consejo de administración y, todos sus ejecutivos y empleados, se encuentran prohibidos de:

- a) Adquirir, arrendar, usufructuar, utilizar o explotar, en forma directa o indirecta los activos de los fideicomisos de oferta pública que administren.



b) Ser ejecutivo o empleado, asesor, gerente, administrador o miembro del consejo de administración de otro fiduciario y cualquier otro participante del mercado de valores.

**Artículo 42. Actividades adicionales no permitidas.** La Superintendencia podrá establecer mediante norma de carácter general, actividades no permitidas adicionales o complementarias a las previstas en la presente Norma, en procura de la mayor seguridad y transparencia a los fideicomisos de oferta pública.

Para el caso de demandas, procedimientos o litigios relacionados con la Emisión, los Tenedores de Valores de Fideicomiso estarán sometidos exclusivamente a lo dispuesto por leyes dominicanas, incluyendo la Ley Mercado de Valores, así como el Reglamento de Mercado de Valores, y por las Normas, Circulares y Resoluciones adoptadas por el Consejo Nacional de Valores y la SIMV; así como las leyes especiales que tienen aplicación dentro del mercado de valores; y las disposiciones del derecho común de la República Dominicana.

El presente prospecto ha sido redactado de conformidad con lo establecido en la Norma de Fideicomisos, que establece la guía de Prospecto de Emisión de Oferta Pública de Valores de Fideicomiso.



## VII LOS FIDEICOMITENTES

### 7.1. Identificación de los Fideicomitentes.

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

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

Los inmuebles aportados en un inicio para continuar el desarrollo del edificio fueron los siguientes:

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

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

Mediante el contrato de cesión de derechos firmado en fecha 14 de Noviembre de 2022 y el Adendum VIII fue cedida la participación en derechos fiduciarios de Covington Business Finance Corp a Grupo Universal firmado en fecha 6 de Febrero de 2023. Después de esto último el Listado definitivo de Fideicomitentes es el siguiente:

- LEASING DE LA HISPANIOLA, S.R.L.
- AGENCIA BELLA, S.A.S.

- TRANSAGRICOLA, S.A.
- CORPORACIÓN AMERICA, S.A.
- FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, PAGOS E INVERSIÓN PISOS 1, 4 Y 6.
- FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, PAGOS E INVERSIÓN PISOS 5, 7 Y 8.
- TENEDORA DOMINICANA. S.A.S.,
- INVERSIONES KIRMAR, S.A.S.
- INVERSIONES ROPER, S.A.S. y
- GRUPO UNIVERSAL, S.A.



Mediante el Adendum IX firmado en fecha 12 de Junio de 2023 se modificó el Artículo Cuarto numerales 2,3 y 4 sobre Patrimonio Fideicomitado, a los fines de reconocer los aportes realizados por las sociedades The Nordhavn Corporation, Corporación Parque Hábitat, Inc. y Seguros Universal, S.A., realizados al Fideicomiso desde la suscripción del Acto constitución hasta el momento de la cesión de derechos fiduciarios realizada en el mes de octubre del año dos mil diecinueve (2019), a los fines de cumplir con el objeto de El Fideicomiso, Posterior a esto se firmó en fecha 3 de Julio de 2023 el Adendum X donde se rectificaron los aportes modificados en el adendum anterior.

**GRUPO UNIVERSAL, S.A.**, sociedad comercial constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con su domicilio social y asiento principal ubicado en la Ave. Winston Churchill, en el edificio marcado con el Núm. 1100, Torre Universal, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, debidamente representada por su presidente, el señor **RAFAEL ERNESTO IZQUIERO DE LEON**, dominicano, mayor de edad, casado, titular de la Cédula de Identidad y Electoral Núm. 001-0094142-6, domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana.

La sociedad tiene como objeto principal la inversión o aplicación de recursos propios o disponibles en sociedades comerciales, nacionales o extranjeras, bajo las formas autorizadas por la ley, que tengan por objeto la explotación de actividades económicas de comercio, en ese sentido, la sociedad podrá: 1) Constituir, desarrollar y promover sociedades comerciales, con o sin el carácter de filiales o subsidiarias, siempre que sean sociedades constituidas para realizar inversiones de cualquier tipo; 2) Suscribir, adquirir o transmitir por cualquier título acciones, cuotas sociales y obligaciones. establecer, gestionar e implementar en general los negocios de inversiones, corredurías, garantías, consultorías, suscripción y venta de valores mercantiles; realizar y desarrollar actividades de compra y venta de bienes muebles e inmuebles y realizar inversiones o actividades comerciales en cualesquiera sectores, incluyendo, pero no limitado a, industriales, agropecuarios, turístico, energético, salud, seguros y, en general, operaciones y actividades de cualquier otra naturaleza permitidas por la ley.

La empresa tiene constituida desde el diecisiete (17) de octubre del 2011 a la fecha.

La composición accionaria de la empresa se divide la siguiente manera:

Accionistas	Porcentaje	Acciones	Votos	Valor en RD\$
<b>TRANSAGRICOLA, S.R.L.</b> Sociedad comercial constituida y organizada de conformidad con las leyes de la Republica Dominicana, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyente (RNC) bajo el número 1-02-01950-9 y en el Registro Mercantil de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, bajo el número 2003-STI.	13.88%	3,075,006	3,075,006	RD\$307,500,600



<p><b>GRUPO POPULAR, S.A.</b> Sociedad comercial constituida y organizada de conformidad con las leyes de la Republica Dominicana, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyente (RNC) bajo el número 1-01-04727-5 y en el Registro Mercantil de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, bajo el número 3259 SD.</p>	13.05%	2,891,003	2,891,003	<p><b>RD\$289,100,300</b></p> 
<p><b>INVERSIONES IDEL, S.R.L.</b> Sociedad comercial constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyente (RNC) bajo el número 1-24-00793-3 y en el Registro Mercantil de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, bajo el número 20622SD.</p>	13.01%	2,883,094	2,883,094	<b>RD\$288,309,400</b>
<p><b>CORPORACION AMERICA, S.A.</b> Sociedad comercial constituida y organizada de conformidad con las leyes de la Republica Dominicana, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyente (RNC) bajo el número 1-01-15860-3 y en el Registro Mercantil de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, bajo el número 20622SD</p>	9.18%	2,033,857	2,033,857	<b>RD\$203,385,700</b>
<p><b>TENEDORA DOMINICANA, S.A.S.</b> Sociedad comercial constituida y organizada de conformidad con las leyes de la Republica Dominicana, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyente (RNC) bajo el número 1-01-08622-1 y en el Registro Mercantil de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, bajo el número 20639SD</p>	6.87%	1,521,940	1,521,940	<b>RD\$152,194,000</b>
<p><b>CONVINGTON BUSINESS FINANCE CORP.</b> Sociedad comercial constituida y organizada de conformidad con las leyes de la Islas vírgenes británicas, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyente (RNC) bajo el número 1-3022130-8 y en el Registro Mercantil de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, bajo el número 37647SD</p>	6.79%	1,504,606	1,504,606	<b>RD\$150,460,600</b>
<p><b>AGENCIA BELLA S.A.S.</b> Sociedad Anónima Simplificada constituida y organizada de conformidad con las leyes de la Republica Dominicana, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyente (RNC) bajo el número 1-01-00023-6 y en el Registro Mercantil de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, bajo el número 869SD</p>	6.30%	1,396,767	1,396,767	<b>RD\$139,676,700</b>
<p><b>INVERSIONES MARISABEL S.R.L.</b> Sociedad comercial de responsabilidad limitada constituida de conformidad con las leyes de la Republica Dominicana, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyente (RNC) bajo el número 1-01-10609-3 y en el Registro Mercantil</p>	2.85%	631,775	631,775	<b>RD\$63,177,500</b>

de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, bajo el número 21999SD				
<b>VARI S.R.L.</b> Sociedad de responsabilidad limitada constituida y organizada de conformidad con las leyes de la Republica Dominicana, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyente (RNC) bajo el número 1-01-10665-4 y en el Registro Mercantil de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, bajo el número 19621SD	2.51%	556,768	556,768	RD\$55,676,800
				
<b>SHAUN INTERNACIONAL CORP.</b> Sociedad comercial constituida y organizada de conformidad con las leyes de la Republica Dominicana, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyente (RNC) bajo el número 1-30-23012-9 y en el Registro Mercantil de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, bajo el número 38156SD	2.07%	459,375	459,375	RD\$45,937,500
<b>SERVICOLT, S.R.L.</b> Sociedad de responsabilidad limitada constituida y organizada de conformidad con las leyes de la Republica Dominicana, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyente (RNC) bajo el número 1-01-02666-9 y en el Registro Mercantil de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, bajo el número 1807SD	1.54%	341,400	341,400	RD\$34,140,000
<b>COMPAÑÍA MIRAMAR, S.A.</b> Sociedad de responsabilidad limitada constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República de Panamá, Numero de Registro3 10-07-1996 y en el Registro Mercantil de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, bajo el número 1807SD	1.42%	315,656	315,656	RD\$31,565,600
<b>MERCANTIL GENERAL, c por a.</b> Sociedad comercial constituida y organizada de conformidad con las leyes de la Republica Dominicana, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyente (RNC) bajo el número 1-01-12169-6.	1.42%	315,053	315,053	RD\$31,505,300
<b>INVERSIONES KIRMAR S.A.S</b> Sociedad de responsabilidad limitada constituida de conformidad con las leyes de la Republica Dominicana, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyente (RNC) bajo el número 1-01-15674-2 y en el Registro Mercantil de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, bajo el número 19653SD	1.38%	305,050	305,050	RD\$30,505,000
<b>OTROS INVERSIONISTAS MINORITARIOS</b>	17.72%	3,925,976	3,925,976	RD\$392,597,600
<b>Totales de acciones, votos y valor en RD\$.</b>	<b>100%</b>	<b>22,177,338</b>	<b>22,177,338</b>	<b>RD\$2,215,732,600</b>

**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 Contribuyentes (RNC), con el Núm. 1-01-83973-2, con su domicilio social establecido en la Avenida Independencia Núm. 654, Zona Universitaria, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana; debidamente representada por su Gerente, la señora **MARCELLE PEIGNAND**, dominicana, mayor de edad, titular de la Cédula de Identidad y Electoral Núm. 001-1825094-3, domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana.

La sociedad tiene como objeto principal leasing de automóviles, venta de vehículos.

La empresa tiene constituida desde el veinte (20) de marzo del dos mil (2000) a la fecha.

La composición accionaria de la empresa se divide la siguiente manera:



Accionistas	Porcentaje	Acciones	Votos	Valor en RD\$
<b>CARIBBEAN MANAGEMENT GROUP, LTD, IN</b> , Sociedad comercial constituida y organizada de conformidad con las leyes de Belice, Representada por su única directora <b>ORLENE LIMITED</b> , sociedad comercial constituida y organizada de conformidad con las leyes de las Islas Vírgenes Británicas.	41.07%	42,500	42,500	RD\$ 42,500,000
<b>INTERNATIONAL FINANCIAL PARTNERWS, LTD.</b> , Sociedad comercial constituida y organizada de conformidad con las leyes las Islas Vírgenes Británicas.	58.93%	60,986	60,986	RD\$ 60,986,000
<b>Totales de Porcentaje, acciones, votos y valor en RD\$.</b>	<b>100%</b>	<b>103,486</b>	<b>103,486</b>	<b>RD\$103,486,000</b>

**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) Núm. 1-01-00023-6, con su domicilio social y asiento principal ubicado en la Av. 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 Núm. 001-1243423-8, domiciliada y residente en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional.

La sociedad tiene como objeto principal la Compra y Venta, importación y exportación de todo género de producto manufacturado; a la venta en comisión y/o en representación de firmas fabricantes de dichos productos.

La duración de la sociedad es ilimitada.

La sociedad está constituida, desde el veinte (20) de febrero del mil novecientos cincuenta y ocho (1958)

La composición accionaria de la empresa se divide la siguiente manera:

Accionistas	Porcentaje	Acciones	Votos	Valor en RD\$
<b>JUAN JOSE BELLAPART FAURA</b> , español, mayor de edad, soltero, portador de la cedula de identidad y electoral No. 001-1206067-8, domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana.	46.21%	260,905	260,905	RD\$26,090,500
<b>FINANCIERA ATENCO, S.A.</b> , Sociedad comercial constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República de	26.57%	150,000	150,000	RD\$15,000,000

Panamá, debidamente representada por el Sr. <b>JUAN JOSE BELLAPART FAURA.</b>				
<b>MARIA DEL PILAR BELLAPART ALVAREZ,</b> dominicana, mayor de edad, soltera, titular de la Cédula de Identidad y Electoral Núm. 001-1243422-0, domiciliada y residente en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana.	13.61%	76,843	76,843	RD\$7,684,300
<b>MARIA ISABEL BELLAPART ALVAREZ,</b> dominicana, mayor de edad, casada, titular de la Cédula de Identidad y Electoral Núm. 001-1243423-8, domiciliada y residente en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana.	13.61%	76,843	76,843	RD\$7,684,300
<b>Totales de Porcentaje, acciones, votos y valor en RD\$.</b>	<b>100%</b>	<b>564,591</b>	<b>564,591</b>	<b>RD\$56,459,100</b>

**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) Núm. 1-02-01950-9, con su domicilio social y asiento principal ubicado en la Avenida Duarte Núm. 269, del Municipio de Villa Bisonó, Provincia Santiago, debidamente representada por los señores **FELICIANO PORTELA BISONO**, dominicano, mayor de edad, casado, titular de la cédula de identidad y electoral Núm. 031-0082789-2, domiciliado y residente en la Calle Las Cassias Núm. 11, de la ciudad de Santiago de los Caballeros, y de tránsito en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana; **LUIS FRANCISCO RODRIGUEZ BLANCO**, dominicano, mayor de edad, casado, titular de la Cédula de Identidad y Electoral Núm. 031-0100547-2, domiciliado y residente en la Calle EO-05 No.6, La Gallera, de la ciudad de Santiago de los Caballeros, y de tránsito en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana.

La sociedad tiene como objeto principal la industrialización del tomate y cualesquiera otras frutas.

La duración de la sociedad es ilimitada.

La sociedad está constituida desde el treinta (30) de septiembre del dos mil diez (2010).



La composición accionaria de la empresa se divide la siguiente manera:

Accionistas	Porcentaje	Acciones	Votos	Valor en RD\$
<b>F&amp;R CARIBBEAN INC,</b> Sociedad comercial constituida y organizada de conformidad con las leyes de Tórtola, debidamente representada por su presidente el Ing. FELIX M. GARCIA CASTELLANOS, sociedad comercial constituida y organizada de conformidad con las leyes de las Islas Vírgenes Británicas.	65.83%	4,608,336	4,608,336	RD\$460,833,600
<b>BEL FLOWERS BRAND COMPANY INC.,</b> Sociedad comercial constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República de Panamá, debidamente representada por su presidente el Ing. FELIX M. GARCIA CASTELLANOS.	30.00%	2,100,000	2,100,000	RD\$210,000,000
<b>PEDRO TOMAS GARCIA CASTELLANOS</b> Dominicano portador de la cedula de identidad y electoral No. 031-0083072-2, domiciliado y residente en ciudad de Santiago de los Caballeros, R.D.,	1.19%	83,332	83,332	RD\$ 8,333,200

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



<b>PEDRO MANUEL GARCIA CASTELLANOS</b> Dominicano portador de la cedula de identidad y electoral No. 031-0199258-8, domiciliado y residente en ciudad de Santiago de los Caballeros, R.D.,	1.19%	83,332	83,332	RD\$ 8,333,200
<b>RAFAEL GARCIA</b> Dominicano portador de la cedula de identidad y electoral No. 031-0032671-3, domiciliado y residente en ciudad de Santiago de los Caballeros, R.D.,	1.79%	125,000	125,000	RD\$ 12,500,000
<b>Totales de Porcentaje, acciones, votos y valor en RD\$.</b>	<b>100%</b>	<b>7,000,000</b>	<b>7,000,000</b>	<b>RD\$700,000,000.00</b>

**CORPORACION AMERICA, S.A.**, sociedad comercial constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, provista del Registro Nacional del Contribuyente (RNC) Núm. 1-01-15860-3, con su domicilio social y asiento principal ubicado en la Calle Dr. Gilberto Gómez Rodríguez Núm. 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, titular de la Cédula de Identidad y Electoral Núm. 001-0100800-1, domiciliado y residente en Avenida Anacaona, Edificio Torre Les Cham, Piso 3, Apartamento 3, Los Cacizagos, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana.

La sociedad tiene como objeto principal la creación, establecimiento y funcionamiento de **empresas comerciales e industriales y agropecuarias** y participar en su capital; operaciones de financiamiento.

La duración de la sociedad es ilimitada.

La sociedad está constituida desde el treinta (30) de septiembre del dos mil diez (2010).

La composición accionaria de la empresa se divide la siguiente manera:



Accionistas	Porcentaje	Acciones	Votos	Valor en RD\$
<b>VARI S.R.L.</b> Sociedad de responsabilidad limitada constituida y organizada de conformidad con las leyes de la Republica Dominicana, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyente (RNC) bajo el número 1-01-10665-4 y en el Registro Mercantil de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, bajo el número 19621SD	12.38%	75,053	75,053	RD\$7,505,300
<b>LUIS VASQUEZ HIRUJO</b> Dominicano portador de la cedula de identidad y electoral No. 001-0099658-6, domiciliado y residente en ciudad de Santo Domingo	9.60%	58,207	58,207	RD\$5,820,700
<b>MERCANTIL GENERAL, S.R.L.</b> Sociedad comercial organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyente (RNC) bajo el número 1-01-12169-6.	9.10%	55,173	55,173	RD\$5,517,300
<b>INVERSIONES MARISABEL, S.R.L.</b> Sociedad comercial organizada y existente de conformidad con las leyes de la Republica Dominicana, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyente (RNC) bajo el número 1-01-10609-3 debidamente representada por el Sr <b>MARINO GINEBRA H.</b>	20.66%	125,258	125,258	RD\$12,525,800

<p><b>COMERCIAL DE BIENES RAICES, S.R.L.</b>                  Sociedad comercial organizada y existente de conformidad con las leyes de la Republica Dominicana, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyente (RNC) bajo el número 1-01-00129-1 debidamente representada por la Señora ROSA MARIA BUÑOLS.</p>	4.15%	25,132	25,132	RD\$2,513,200
<p><b>DU-BAN, S.R.L.</b>                  Sociedad comercial organizada y existente de conformidad con las leyes de la Republica Dominicana, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyente (RNC) bajo el número 1-01-02784-3 debidamente representada por el Sr JUAN A. DU'BREIL.</p>	3.33%	20,163	20,163	RD\$2,016,300
<p><b>ING. JUAN A. DU-BREIL B.</b>                  Dominicano portador de la cedula de identidad y electoral No. 001-0071284-3, domiciliado y residente en ciudad de Santo Domingo</p>	1.66%	10,055	10,055	RD\$1,005,500
<p><b>INVERSIONES AL, S.R.L.</b>                  Sociedad comercial organizada y existente de conformidad con las leyes de la Republica Dominicana, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyente (RNC) bajo el número 1-01-04272-9 debidamente representada por su Gerente el Sr. JUAN A DU'BREIL B.</p>	1.78%	10,763	10,763	RD\$1,076,300
<p><b>INV.AGRICOLAS GANADERAS E INDUSTRIALES, CXA.</b>                  Sociedad comercial organizada y existente de conformidad con las leyes de la Republica Dominicana, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyente (RNC) bajo el número 1-3022130-8 debidamente representada por el Sr. EDUARDO JOSE STURLA FERRER</p>	0.46%	2,774	2,774	RD\$277,400 
<p><b>GRULLON DE PEZZOTTI, ANA VIRGINIA Y/O HUMBERTO PEZZOTTI Y/O FRANCISCO PEZZOTI</b>                  Dominicana Mayor de edad, casada, ama de casa, portadora de la Cedula de Identidad y Electoral No. 0014-07858730 residente en Santo Domingo</p>	1.96%	11,901	11,901	RD\$1,190,100
<p><b>MARINO GINEBRA HURTADO</b>                  Dominicano, mayor de edad, portador de la cedula de identidad y electoral No. 001-0100800-1, residente en la ciudad de Santo Domingo.</p>	3.05%	18,471	18,471	RD\$1,847,100
<p><b>MARIBEL GINEBRA HURTADO</b>                  Dominicana, mayor de edad, portadora de la cedula de identidad y electoral No. 001-0095488-2 rediente en la ciudad de Santo Domingo.</p>	1.18%	7,180	7,180	RD\$718,000

<b>JUAN RAFAEL GINEBRA SANTONI</b> De nacionalidad dominicana portador de la cedula de identidad y electoral No. 001-0172052-2 domiciliado y residente en la ciudad de Santo Domingo.	1.34%	8,150	8,150	RD\$815,000
<b>DR. ARMANDO ORTIZ</b> De nacionalidad dominicana, portador de la cedula de identidad y electoral No 001-0102622-7, domiciliado y residente en Santo Domingo.	5.45%	33,072	33,072	RD\$3,307,200
<b>ROSA MERCEDES RODRIGUEZ DE GUERRA</b> Dominicana, mayor de edad, portadora de la cedula de identidad y electoral No. 001-0167349-9 residente y domiciliada en Santo Domingo.	1.02%	6,188	6,188	RD\$618,800
<b>ELI VIRGINIA RODRIGUEZ DE MOYA</b> Dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la cedula de identidad y electoral No. 001-0100346-5 residente y domiciliada en Santo Domingo.	1.27%	7,726	7,726	RD\$772,600
<b>DR. ARMANDO ORTIZ</b> De nacionalidad dominicana, portador de la cedula de identidad y electoral No 001-0102622-7, domiciliado y residente en Santo Domingo.	5.45%	33,072	33,072	RD\$3,307,200
<b>TAVAREZ OLMOS, S.R.L.</b> Sociedad comercial organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyente (RNC) bajo el número 1-3022130-8 debidamente representada por el Sr. <b>EDUARDO JOSE STURLA FERRER</b>	1.37%	8,336	8,336	RD\$833,600
<b>DIEGO RAMON SOSA SOSA</b> De nacionalidad dominicana, portador de la cedula de identidad y electoral No 001-0100413-3, domiciliado y residente en Santo Domingo.	2.09%	12,688	12,688	RD\$1,268,800
<b>OTROS INVERSIONISTAS MINORITARIOS</b>	12.69%	76,958	76,958	RD\$7,695,800
<b>Totales de acciones, votos: y valor en RD\$.</b>	<b>100%</b>	<b>606,320</b>	<b>606,320</b>	<b>RD\$60,632,000.00</b>

APROBADO  
21 DIC 2023  
Dirección de Oferta Pública

FIDEICOMISO PISOS 5, 7 Y 8, portador del Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) bajo el Núm. 1-31-36240-2 representado por FIDUCIARIA UNIVERSAL, S.A., sociedad organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) bajo el Núm. 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, **REBECCA WACHSMANN FLEISCHMANN**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral número 031-0414694-3, domiciliad y residente en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana.

Este Fideicomiso tiene como objeto principal Administración de activos.

El Fideicomiso está constituido desde el doce (12) de diciembre del dos mil catorce (2014).

<b>Fideicomitentes</b>	<b>Porcentaje de participación</b>
<b>AMALIA DE JESUS PERELLO GARCIA</b> , dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cedula de identidad y electoral No. 001-0090010-9, domiciliada y residente en ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana.	<b>12.50%</b>
<b>DAISY ALTAGRACIA PERELLO DE ROCA</b> , dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral Núm. 001-0901909-1, domiciliada y residente en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana	<b>12.50%</b>
<b>LAURA MARIA PERELLO BONNELLY</b> , dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral Núm. 001-1381798-5, domiciliada y residente en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana.	<b>12.50%</b>
<b>LUIS SARABIA DUJARRIC</b> , dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cedula de identidad y electoral No. 001-0171114-1, domiciliado y residente en ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, R.D.	<b>12.50%</b>
<b>RAMON DE JESUS PENA GUILLEN</b> , dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cedula de identidad y electoral No. 001-0168845-5, domiciliado y residente en ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, R.D.	<b>12.50%</b>
<b>TANIA AIDA DE LA ALTAGRACIA BAEZ PERELLO</b> , dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral Núm. 001-0103930-3, domiciliada y residente en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana.	<b>12.50%</b>
<b>ARMANDO MERARDO HOUELLEMONT CANDELARIO</b> , dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cedula de identidad y electoral No. 001-0150643-4, domiciliado y residente en ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, R.D.,	<b>12.50%</b>
<b>GRUPO BARLOVENTO, S.R.L.</b> , sociedad comercial constituida y organizada de conformidad con las leyes de la Republica Dominicana, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyente (RNC) bajo el número 1-22-02754-8 y en el Registro Mercantil de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, bajo el número 5155SD, debidamente representada por el Sr. <b>LUIS DE JESUS RODRIGUEZ GUTIERREZ</b> .	<b>12.50%</b>
<b>Totales de Porcentaje de participación</b>	<b>100%</b>



**FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINSTRACION PAGOS E INVERSION PISOS 1, 4 Y 6, portador del Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) bajo el Núm. 1-31-23017-2 representado por FIDUCIARIA UNIVERSAL, S.A., sociedad organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) bajo el Núm. 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, por su Gestor Fiduciario y Vicepresidente Ejecutivo, señora **REBECCA WACHSMANN FLEISCHMANN**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral número 031-0414694-3, domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana**

El fideicomiso está constituido desde el veinte (20) de noviembre del dos mil quince (2015).

Fideicomitentes	Porcentaje de participación
<p><b>AGENCIA BELLA S.A.S.</b> Sociedad Anónima Simplificada constituida y organizada de conformidad con las leyes de la Republica Dominicana, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyente (RNC) bajo el número 1-01-00023-6 y en el Registro Mercantil de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, bajo el número 869SD</p>	8.18%
<p><b>VARI S.R.L.</b> Sociedad de responsabilidad limitada constituida y organizada de conformidad con las leyes de la Republica Dominicana, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyente (RNC) bajo el número 1-01-10665-4 y en el Registro Mercantil de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, bajo el número 19621SD</p>	3.63%
<p><b>TRANSAGRICOLA, S.R.L.</b> Sociedad comercial constituida y organizada de conformidad con las leyes de la Republica Dominicana, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyente (RNC) bajo el número 1-02-01950-9 y en el Registro Mercantil de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, bajo el número 2003-STI.</p>	16.36%
<p><b>ZHAIRA YLONKA GUADALAMAR DE MINIEL</b>, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cedula de identidad y electoral No. 001-0768203-1, domiciliado y residente en ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana.</p>	1.82%
<p><b>INVERSIONES BONORINO, S.R.L.</b>, sociedad comercial constituida y organizada de conformidad con las leyes de la Republica Dominicana, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyente (RNC) bajo el número 1-30-06233-1 y en el Registro Mercantil de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, bajo el número 9288SD, debidamente representada por el Sr. <b>LUIS DE JESUS RODRIGUEZ GUTIERREZ</b>.</p>	12.27%
<p><b>CORPORACION AMERICA, S.A.</b> Sociedad comercial constituida y organizada de conformidad con las leyes de la Republica Dominicana, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyente (RNC) bajo el número 1-01-15860-3 y en el Registro Mercantil de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, bajo el número 20622SD</p>	9.09%



MARIA ISABEL BELLAPART ALVAREZ, dominicana, mayor de edad, casada, titular de la Cédula de Identidad y Electoral Núm. 001-1243423-8, domiciliada y residente en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana.	4.09%
NORIS PERELLO ABREU, dominicana, mayor de edad, titular de la Cédula de Identidad y Electoral Núm. 001-0089994-7, domiciliada y residente en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana.	8.18%
MARCIO BIENVENIDO BAEZ SABALA, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cedula de identidad y electoral No. 001-0771598-9, domiciliado y residente en ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, R.D.,	7.27%
RAFAEL ERNESTO IZQUIERDO DE LEON, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cedula de identidad y electoral No. 001-0094142-6, domiciliado y residente en ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, R.D.,	3.64%
LUIS ENRIQUE MINIEL SANCHEZ, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cedula de identidad y electoral No. 001-0134297-0, domiciliado y residente en ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, R.D.,	1.82%
GRUPO UNIVERSAL, S.A., sociedad comercial constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con su domicilio social y asiento principal ubicado en la Ave. Winston Churchill, en el edificio marcado con el Núm. 1100, Torre Universal, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, debidamente representada por su presidente, el señor RAFAEL ERNESTO IZQUIERO DE LEON, dominicano, mayor de edad, casado, titular de la Cédula de Identidad y Electoral Núm. 001-0094142-6, domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana	8.18%
MARINO ANTONIO GINEBRA HURTADO, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cedula de identidad y electoral No. 001-0134297-0, domiciliado y residente en ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, R.D.,	3.64%
FRANKLIN UBALDO VASQUEZ RIJO, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cedula de identidad y electoral No. 001-1191938-7, domiciliado y residente en ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, R.D.,	3.64%
INVERSIONES IDEL S.R.L., Sociedad comercial constituida y organizada de conformidad con las leyes de la Republica Dominicana, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyente (RNC) bajo el número 1-01-15860-3 y en el Registro Mercantil de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, bajo el número 20622SD, debidamente representada por el Sr. ERNESTO MARINO EUSEBIO IZQUIERDO MENDEZ.	8.18%
<b>Totales de Porcentaje de participación</b>	<b>100.00%</b>



**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) Núm. 1-01-08622-1, con su domicilio social y asiento principal ubicado en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, debidamente representada por la señora **NORIS PERELLO**, dominicana, mayor de edad, soltera, titular de la Cédula de Identidad y Electoral Núm. 001-0089994-7, domiciliada y residente en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana

La sociedad tiene como objeto promover, desarrollar e invertir en empresas comerciales e industriales, agropecuarias, turísticas, sociedades financieras o de bienes raíces.

La duración de la sociedad es ilimitada.

La sociedad está constituida desde el doce (12) de diciembre del mil novecientos setenta y nueve (1979).

La composición accionaria de la empresa se divide la siguiente manera:

<b>Accionistas</b>	<b>Porcentaje</b>	<b>Acciones</b>	<b>Votos</b>	<b>Valor en RD\$</b>
<b>NORIS PERELLO ABREU</b> , dominicana, mayor de edad, titular de la Cédula de Identidad y Electoral Núm. 001-0089994-7, domiciliada y residente en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana.	81.66%	3,757,447	3,757,447	RD\$375,744,700
<b>DOLORES MARGARITA POZO PERELLO</b> , dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral Núm. 001-1408143-3, domiciliada y residente en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana	4.59%	211,031	211,031	RD\$21,103,100
<b>MANUEL JOSE POZO PERELLO</b> , dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cedula de identidad y electoral No. 001-1390166-4, domiciliado y residente en ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana.	4.59%	211,031	211,031	RD\$21,103,100
<b>CARMEN ELIZABETH POZO PERELLO</b> , dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cedula de identidad y electoral No. 001-1226993-1, domiciliado y residente en ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana.	4.59%	211,031	211,031	RD\$21,103,100
<b>NORIS AIDA POZO PERELLO</b> , dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cedula de identidad y electoral No. 001-0090048-9, domiciliado y residente en ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana.	4.59%	211,031	211,031	RD\$21,103,100
<b>Totales de Porcentaje, acciones, votos y valor en RD\$.</b>	<b>100%</b>	<b>4,601,571</b>	<b>4,601,571</b>	<b>RD\$460,157,100</b>



**INVERSIONES KIRMAR, S.R.L** sociedad comercial constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, provista del Registro Nacional del Contribuyente (RNC) Núm. 1-01-15674-2, con su domicilio social y asiento principal ubicado en la calle Primera Núm. 6, La Esperilla, en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, debidamente representada por la señora **KIRSHIS PERELLO ABREU**, dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral Núm. 001-0089175-3, domiciliada y residente en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana.

La sociedad tiene como objeto principal promover, desarrollar e invertir en empresas comerciales e industriales, agropecuarias, turísticas, sociedades financieras o de bienes raíces, bancos.

La duración de la sociedad es ilimitada.

La sociedad está constituida desde el veinticinco (25) de marzo del mil novecientos ochenta y seis (1986).

La composición accionaria de la empresa se divide la siguiente manera:

Accionistas	Porcentaje	Acciones	Votos	Valor en RD\$
<b>KIRSHIS PERELLO ABREU</b> , dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral Núm. 001-0089175-3, domiciliada y residente en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana.	79.86%	480,579	480,579	RD\$48,057,900
<b>KIRSHIS DE MONDESERT PERELLO</b> , dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral Núm. 001-0089101-9, domiciliada y residente en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana.	10.07%	60,599	60,599	RD\$6,059,900
<b>MARGARITA ANGELICA DE MONDESERT PERELLO</b> dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral Núm. 001-0090482-0, domiciliada y residente en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana.	10.07%	60,599	60,599	RD\$ 6,059,900
<b>Totales de Porcentaje, acciones, votos y valor en RD\$.</b>	<b>100%</b>	<b>601,777</b>	<b>601,777</b>	<b>RD\$60,177,700</b>

**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) Núm. 1-01-15677-5, con su domicilio social y asiento principal ubicado en la calle Cesar Nicolás Penson Núm. 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, titular de la Cédula de Identidad y Electoral Núm. 001-0901909-1, domiciliada y residentes en calle Eugenio de Marchena, casa 12, La Esperilla, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana.

La sociedad tiene como objeto principal promover, desarrollar e invertir en empresas comerciales e industriales, agropecuarias, turísticas, sociedades financieras o de bienes raíces, bancos o de cualquier otra naturaleza.

La duración de la sociedad es ilimitada.

La sociedad está constituida desde el trece (13) de marzo mil novecientos ochenta y seis (1986).

La composición accionaria de la empresa se divide la siguiente manera:



Accionistas	Porcentaje	Acciones	Votos	Valor en RD\$
<b>DAISY ALTAGRACIA PERELLO DE ROCA</b> , dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral Núm. 001-0901909-1, domiciliada y residente en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana.	81.89%	3,602,949	3,602,949	RD\$360,294,900
<b>INVERSIONES GUAYAGAN, S.R.L.</b> , Sociedad comercial constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, inscrita bajo el Registro Nacional de Contribuyentes, No. 1-31-58406-3, debidamente representada por su Gerente la Sra. <b>DIANA MARIA ROCA PERELLO</b> , dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cedula de identidad no. 001.0088499-8, domiciliada y residente en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana.	4.52%	199,045	199,045	RD\$19,904,500
<b>DAISY ALTAGRACIA ROCA PERELLO</b> , dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral Núm. 001-009099-2, domiciliada y residente en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana.	4.52%	199,045	199,045	RD\$19,904,500
<b>MARIA CRISTINA DEL CARMEN ROCA PERELLO</b> , dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral Núm. 001-0090100-8, domiciliada y residente en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana.	9.05%	398,090	398,090	RD\$39,809,000
<b>JAIME ROCA BRACHE</b> , dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cedula de identidad y electoral No. 001-0087776-0, domiciliado y residente en ciudad de Santiago de los Caballeros, R.D.,	0.01%	370	370	RD\$37,000
<b>Totales de Porcentaje, acciones, votos y valor en RD\$.</b>	<b>100%</b>	<b>4,399,499</b>	<b>4,399,499</b>	<b>RD\$439,949,900</b>



El esquema de vinculación de los principales accionistas de los Fideicomitente, se encuentran en el acápite 7.8 del presente prospecto.

## 7.2 Calificación de riesgo de los Fideicomitentes:

A la fecha de elaboración del presente prospecto los fideicomitentes no cuentan con calificación de riesgo.

## 7.3. Razones para constituir el Fideicomiso.

Los Fideicomitentes por medio del Fideicomiso tienen la intención de emitir Valores con cargo al patrimonio fideicomitado, para crear una fuente de recursos que permitirá realizar la restitución de lo invertido por cada uno de ellos para el desarrollo del Proyecto más los beneficios.

## 7.4. Información Económica y Financiera

Las informaciones económicas que se encuentran en los Estados Financieros del Fideicomiso que están en el anexo III del presente prospecto junto con las notas y dictamen del auditor externo, análisis financiero. Para lo cual se

incluye la información de los tres últimos años fiscales, así como la correspondiente al periodo interino corriente del Fideicomiso. Las informaciones son las siguientes:

**7.4.1 INFORMACION AUDITADA DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO  
PARQUE HÁBITAT CENTRO DE USOS MÚLTIPLES (PHCUM), S.R.L.**

**FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO PARQUE HÁBITAT CENTRO DE USOS MÚLTIPLES  
(PHCUM)**



**Estado de Situación Financiera  
USD**

	AUDITADOS		
	2022	2021	2020
<b>ACTIVOS</b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Efectivo y equivalente de efectivo	4,719,494	691,939	1,893,614
Gastos Pagados por Anticipado	0	141,803	
Avance a proveedores	110,196	581,547	525,148
Cuentas por cobrar	10,224	891	
Total Activos Corrientes	4,839,914	1,416,180	2,418,762
<b>INVERSIONES</b>			
<b>ACTIVOS FIJOS</b>			
Propiedad de inversión en construcción	38,100,000	48,902,985	38,765,514
Otros Activos	113,413	143,687	
Total activos fijos	38,213,413	49,046,672	38,765,514
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>	<b>43,053,327</b>	<b>50,462,852</b>	<b>41,184,276</b>
<b>Pasivos Corriente</b>			
Porción Corriente de préstamo	-	-	577,341
Cuentas por pagar	32,541	993,353	744,292
Acumulaciones y otras cuentas por Pagar	86,442	328,233	134,703
Total Pasivos Corrientes	118,983	1,321,586	1,456,336
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>			
Prestamos por pagar	-	18,144,828	13,584,464
Depósitos recibidos de clientes	322,182	-	-

Total pasivos no corrientes	322,182	18,144,828	13,584,464
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>441,165</b>	<b>19,466,414</b>	<b>15,040,800</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Aportes fideicomitentes	31,016,660	31,016,660	25,804,804
Beneficios (perdidas) acumuladas	11,595,502	(20,222)	338,672
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>42,612,162</b>	<b>30,996,438</b>	<b>26,143,476</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>43,053,327</b>	<b>50,462,852</b>	<b>41,184,276</b>

**FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO PARQUE HÁBITAT CENTRO DE USOS  
MÚLTIPLES (PHCUM)**

**Estados de Resultados**

**USD**

**Al 31 de diciembre 2022**

**AUDITADOS**

**2022 2021 2020**

Dirección de Oferta Pública

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL  
MERCADO DE VALORES

**APROBADO**

**21 DIC 2023**

**INGRESOS OPERACIONALES**

Arrendamientos	676,409	-	-
Servicios a los arrendatarios	250,938	-	-
Ventas de inmuebles	26,244,085	891	-
Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	13,729,339	-	-
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>40,900,771</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**COSTOS Y GASTOS OPERACIONALES**

Ventas de inmuebles	(25,473,541)	-	-
Impuestos inmobiliarios	(564,100)	-	-
Seguridad, mantenimiento y limpieza	(490,961)	-	-
Energía eléctrica	(211,029)	-	-
Seguros de propiedad	(215,106)	-	(83,763)
Comisiones por ventas y alquiler	(116,429)	-	-
Reparaciones de equipos	(62,539)	-	-
Comisión por administración	(60,900)	(70,800)	(75,654)
Honorarios profesionales	(50,552)	(32,012)	(3,500)
Impuestos, tasas y otros	(96,006)	(33,238)	(139,491)
Otros gastos	(11,622)	(24,550)	-
Publicidad y Propaganda	-	-	(6,316)
Cargos bancarios	-	-	(22,537)
<b>TOTAL DE GASTOS OPERACIONALES</b>	<b>(27,352,785)</b>	<b>(160,600)</b>	<b>(331,261)</b>

<b>BENEFICIO (PERDIDA) EN OPERACIONES</b>	<b>13,547,986</b>	<b>(160,600)</b>	<b>(331,261)</b>
<b>INGRESOS (COSTOS) FINANCIEROS, NETO</b>			
Intereses ganados	40,211	10,774	28,072
Gastos por intereses	(810,920)	-	-
Cargos bancarios	(24,790)	(24,182)	-
Pérdida en cambio de moneda extranjera	(1,136,763)	(184,886)	-
Ganancia por fluctuación cambiaria	-	-	794,161
<b>COSTOS FINANCIEROS, NETO</b>	<b>(1,932,262)</b>	<b>(198,294)</b>	<b>822,233</b>
<b>BENEFICIO (PERDIDA) NETO</b>	<b>11,615,724</b>	<b>(358,894)</b>	<b>490,972</b>

**FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO PARQUE  
HÁBITAT CENTRO DE USOS MÚLTIPLES (PHCUM)**

**FLUJO DE EFECTIVO**

**USD**

**31 de diciembre 2022**

**Auditados**

**2022                      2021                      2020**

**FLUJO DE EFECTIVO POR  
ACTIVIDADES DE OPERACION**

Beneficio neto (perdida)	11,615,724	(358,894)	490,972
Ajustes por:			
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	(13,729,339)	-	-
Ganancia en venta propiedad de inversión	(770,544)	-	-
Efecto de la variación de la tasa de cambio deuda largo plazo	1,901,684	55,990	(250,688)
Gastos (ingresos) financieros, neto	770,709	(10,774)	(28,072)
	(211,766)	(313,678)	(278,760)
Cambios en:			
Cuentas por cobrar	(9,333)	(891)	-
Avances a proveedores	581,547	(198,202)	(28,277)



Gastos pagados por anticipado	31,607	-	
Otros Activos	30,274	(143,687)	
Cuentas por pagar	(960,812)	249,061	147,730
Acumulaciones por pagar y otros pasivos	(241,791)	193,530	23,929
Depósitos recibidos de clientes	322,182	-	-
<b>Efectivo generado por actividades de operación</b>	<b>(458,092)</b>	<b>(213,867)</b>	<b>355,594</b>
Intereses cobrados	40,211	10,774	28,072
Intereses	(810,920)	(1,046,315)	(1,120,534)
<b>Efectivo Neto provisto por las actividades de operación</b>	<b>(1,228,801)</b>	<b>(1,249,408)</b>	<b>(736,868)</b>
Flujo de efectivo por actividades de inversión:			
Adiciones a la propiedad de inversión	(941,217)	(9,091,156)	(10,067,863)
Venta propiedad de inversión	26,244,085	-	-
<b>Efecto neto provisto por (usado en) las actividades de inversión</b>	<b>25,302,868</b>	<b>(9,091,156)</b>	<b>(10,067,863)</b>
Flujo de efectivo por actividades de financiamiento:			
Prestamos obtenidos	-	16,850,151	7,237,271
Prestamos Pagados	(20,046,512)	(12,923,118)	-
Aportes de fideicomitentes	-	5,211,856	5,146,210
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento</b>	<b>(20,046,512)</b>	<b>9,138,889</b>	<b>12,383,481</b>

<b>Aumento en el efectivo y equivalentes de efectivo</b>	4,027,555	(1,201,675)	1,578,750
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio de año</b>	691,939	1,893,614	314,864
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>	<b>4,719,494</b>	<b>691,939</b>	<b>1,893,614</b>

#### 7.4.1.1 Análisis Financiero Estados Financieros Auditados

A continuación, mediante un extracto de los estados financieros se realiza el análisis de financiero de los Estados Financieros auditados del Fideicomiso.

El presente informe financiero tiene como propósito analizar el desempeño del fideicomiso Parque Hábitat durante los años 2022, 2021 y 2020, mediante el uso de una serie de ratios financieros fundamentales. Los ratios financieros constituyen herramientas esenciales para evaluar la situación financiera de una empresa y su capacidad para generar utilidades y crecer a largo plazo. En este informe, se llevará a cabo una comparación de los resultados de los ratios financieros de la empresa durante los mencionados años, y se brindará una explicación detallada de las razones detrás de las diferencias observadas. Además, se presentarán los resultados obtenidos a partir del análisis de los estados financieros del fideicomiso, con el fin de ofrecer una visión completa de su desempeño financiero.

#### Ratios de Rentabilidad

##### **Rentabilidad económica (ROA)**

El rendimiento sobre los activos se determina dividiendo el beneficio neto entre el total de activos. Durante el 2020 el ROA fue de 1.19% mientras que en el 2021 disminuyó debido a que el inmueble aún estaba en construcción y, por lo tanto, no se recibían ingresos por concepto de alquileres. Sin embargo, en el año 2022 se concretó la venta de una parte del inmueble, lo que generó un flujo de ingresos significativo y, por consiguiente, y en consecuencia una mejora en el rendimiento financiero. Los resultados arrojados en este análisis indican que la empresa ha sido capaz de mejorar su eficiencia en la utilización de sus recursos para generar ganancias, lo que es un indicador positivo de su rentabilidad y crecimiento sostenible a largo plazo.

	2022	2021	2020
ROA	26.98%	-0.71%	1.19%

##### **Rentabilidad Financiera (ROE)**

El rendimiento sobre el patrimonio se obtiene al dividir el beneficio neto entre el total de patrimonio. En 2020, registró un ROE del 1.88%, lo que indicaba una eficiencia relativamente baja en la generación de ganancias respecto al patrimonio neto. Sin embargo, el año 2021 resultó desafiante, con un ROE negativo de -1.16%, sugiriendo que el fideicomiso sufrió pérdidas que superaron su patrimonio neto, sin embargo, esto se debió al proceso de construcción. En 2022, el ROE se recuperó alcanzando un destacado 27.26%, lo que indica que la empresa brindó a sus accionistas un buen rendimiento en relación con su inversión durante ese período.

	2022	2021	2020
ROE	27.26%	-1.16%	1.88%



### Rendimiento sobre las Ganancias

El rendimiento sobre las ganancias se determina dividiendo el beneficio neto entre los aportes fideicomitentes. En 2022, el fideicomiso logra un rendimiento positivo sobre las ganancias, alcanzando un 37.45%. Esto indica una eficiente generación de utilidades en relación con el capital invertido. A pesar de un 2021 desafiante con un rendimiento negativo (-1.16%), el fideicomiso ha logrado una recuperación. En 2020, el rendimiento sobre las ganancias era del 1.90%, y la mejora en 2022 es positivo, señalando una gestión financiera más eficiente y rentable.

	2022	2021	2020
RENDIMIENTO SOBRE LAS GANANCIAS	37.45%	-1.16%	1.90%

### Ratios de Liquidez

#### Liquidez

La liquidez se calcula dividiendo el total de activos corrientes entre el total de patrimonio. En 2022, la liquidez es sólida, con un índice de 40.68. Esto subraya la capacidad del fideicomiso para cumplir con sus obligaciones a corto plazo con holgura. La mejora desde el año anterior, cuando la liquidez era baja (1.07). Incluso en 2020, cuando la liquidez estaba en un nivel aceptable (1.66), se logró un aumento en la capacidad de respuesta financiera. Este cambio se puede atribuir a varias razones, entre ellas, la mejora en la gestión de los recursos de la empresa, la reducción de los gastos de construcción y el aumento de los ingresos, mejora en su flujo de caja, lo que ha contribuido a aumentar el ratio de liquidez. Esto indica que tiene más activos líquidos en comparación con sus pasivos a corto plazo, lo que significa que el fideicomiso es más capaz de hacer frente a sus obligaciones financieras. Esto también puede mejorar la percepción del fideicomiso por parte de los inversores y aumentar su capacidad para obtener financiación en el futuro.

	2022	2021	2020
LIQUIDEZ	40.68	1.07	1.66

### Capital de trabajo

El capital de trabajo se calcula restando el total de activos corrientes menos el total de pasivos corrientes. En el 2020, se situó en \$962,426.00, demostrando una salud financiera razonable. No obstante, en el 2021, esta cifra se redujo a tan solo \$94,594.00, señalando dificultades financieras. Sin embargo, en el 2022, la situación se transformó con un capital de trabajo de \$4,720,931.00, indicando una sólida posición para respaldar las operaciones de corto plazo y una marcada mejora en la gestión financiera.

	2022	2021	2020
CAPITAL DE TRABAJO	\$4,720,931.00	\$94,594.00	\$962,426.00

### Disponibilidad

La disponibilidad se evalúa dividiendo el efectivo entre el total de pasivos corrientes. En 2022, la disponibilidad es alta, con un índice de 39.67. Esto indica que el fideicomiso tenía una gran cantidad de recursos líquidos a su disposición. La mejora con respecto a 2021 de 0.52 es significativa, y aunque la disponibilidad en 2020 de 1.30 ya era positiva, la cifra de 2022 destaca la capacidad del fideicomiso para responder a las necesidades financieras inmediatas. Además, una mayor disponibilidad de efectivo también puede mejorar la percepción de la empresa por parte de los inversores y aumentar su capacidad para obtener financiamiento en el futuro.

	2022	2021	2020
DISPONIBILIDAD	39.67	0.52	1.30



### Ratios de Endeudamiento

#### Endeudamiento

El endeudamiento se evalúa dividiendo el total de pasivos entre el total de pasivos y patrimonio. El endeudamiento en 2022 con un índice de 0.01, lo que refleja una carga de deuda inexistente en relación con sus activos. Esta situación representa una mejora significativa en comparación con 2021 de 0.39 y 2020 de 0.37. Esta reducción se debe a una disminución en la deuda y el aumento en sus activos. Este cambio es positivo, ya que indica que depende menos de la deuda para financiar sus operaciones y tiene una mayor capacidad para cumplir con sus obligaciones financieras.

	2022	2021	2020
ENDEUDAMIENTO	0.01	0.39	0.37

#### Endeudamiento a Corto Plazo

El endeudamiento a corto plazo se calcula dividiendo el total de pasivos corrientes entre el total de pasivos. En 2022, al igual que en años anteriores el fideicomiso mantiene un bajo nivel de endeudamiento a corto plazo. Los índices en los años 2022, 2021 y 2020 han sido de 0.27, 0.07 y 0.10 respectivamente. Esto indica que la entidad ha sido muy cautelosa al adquirir deudas de corto plazo, minimizando así su exposición a riesgos financieros de corto plazo.

	2022	2021	2020
ENDEUDAMIENTO A CORTO PLAZO	0.27	0.07	0.10

#### Endeudamiento a Largo Plazo

El endeudamiento a largo plazo se obtiene dividiendo el total de pasivos no corrientes entre el total de pasivos. En 2022, el endeudamiento a largo plazo registro un índice de 0.73. Esto indica una estrategia financiera conservadora con respecto a la deuda a largo plazo, lo que minimiza los riesgos asociados a esta. La reducción desde 2021 de 0.93 y 2020 de 0.90 es positiva, ya que demuestra una disminución en la dependencia de la financiación a largo plazo y una mayor capacidad para mantener su estabilidad financiera a largo plazo. La gestión prudente del endeudamiento a largo plazo en 2022 es un indicativo de una estrategia financiera responsable y sostenible.

	2022	2021	2020
ENDEUDAMIENTO A LARGO PLAZO	0.73	0.93	0.90

#### Autonomía

La autonomía se determina dividiendo el total de patrimonio entre el total de pasivos. En 2022, la autonomía financiera del fideicomiso se eleva notablemente a un 96.59%. Este indicador es un reflejo de la capacidad de la entidad para financiar sus operaciones y proyectos principalmente con recursos propios, lo que demuestra una independencia de la financiación externa. Comparado con los años anteriores, el contraste es significativo, ya que, en 2021, la autonomía era solamente del 1.59%, y en 2020 era del 1.74%. La robusta autonomía financiera de 2022 señala una base financiera más sólida y un mayor margen para afrontar desafíos financieros sin depender de préstamos o inversionistas externos. Esta mejora en la autonomía es un indicador positivo de la estabilidad y solidez financiera alcanzada por el fideicomiso.

	2022	2021	2020
AUTONOMIA	96.59	1.59	1.74



### Solvencia

La solvencia se calcula dividiendo el total de activos entre el total de pasivos. En el año 2022, la solvencia del fideicomiso se sitúa en un 97.59. Este indicador refleja la capacidad sólida de la entidad para cumplir con todas sus obligaciones financieras, incluyendo deudas y compromisos a largo plazo. Comparado con los años anteriores, esta mejora es significativa; en 2021, la solvencia era de 2.59 y en 2020, de 2.74. La solvencia financiera fortalecida en 2022 demuestra la estabilidad y la capacidad del fideicomiso para enfrentar desafíos financieros de manera sólida y consistente. Esta alta solvencia es un indicador positivo de la salud financiera de la entidad y su capacidad para mantener la confianza de los inversionistas y acreedores.

	2022	2021	2020
SOLVENCIA	97.59	2.59	2.74

### Ratios de Apalancamiento

#### Apalancamiento Total

El apalancamiento total se calcula dividiendo el total de pasivos entre el total de patrimonio. En 2022, el apalancamiento total tiene un índice de 0.01. Esto refleja una carga de deuda prácticamente inexistente en relación con sus activos totales. Esta situación es positiva y sugiere una mayor estabilidad financiera en comparación con 2021, cuando el índice era de 0.63, y con 2020, cuando era de 0.58. La reducción del apalancamiento total es un indicador de una gestión financiera más prudente y una menor exposición al riesgo financiero, lo que fortalece la posición financiera general del fideicomiso.

	2022	2021	2020
APALANCAMIENTO TOTAL	0.01	0.63	0.58

#### Estructura de Capital

La estructura de capital se determina dividiendo el total de pasivos entre el total de patrimonio. En 2022, la estructura de capital del fideicomiso muestra una gran mejora, con un índice del 1.04%. Esto refleja una disminución significativa en la dependencia de la deuda en comparación con los años anteriores. En 2021, la estructura de capital era alta, con un 62.80%, y en 2020 estaba en un 57.53%. Esta reducción de la dependencia de la deuda es una señal positiva de una gestión financiera más equilibrada y una menor carga de intereses, lo que fortalece la posición financiera del fideicomiso.

	2022	2021	2020
ESTRUCTURA DE CAPITAL	1.04%	62.80%	57.53%



**7.4.2 INFORMACION INTERINA DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO  
 PARQUE HÁBITAT CENTRO DE USOS MÚLTIPLES (PHCUM), S.R.L.**

Fideicomiso de desarrollo inmobiliario Parque Habitat  
 Administrado por Fiduciaria Universal, S. A.  
 Balance General al 30 de Septiembre de 2023  
 Cifras en USD



	30 de Septiembre de 2023	30 de Septiembre de 2022
<b>ACTIVOS</b>	<b>43,528,945.08</b>	<b>40,800,455.44</b>
<b>Activos Corrientes</b>		
Efectivo en caja y bancos	1,421,040.11	5,038,874.51
Cuentas y documentos por cobrar	1,285,727.86	394,494.36
Inversiones a valor razonable con cambio en resultados	3,040,208.98	3,654.95
Gastos pagados por adelantado	195,462.38	245,886.76
<b>Total Activos Corrientes</b>	<b>5,942,439.33</b>	<b>5,682,910.58</b>
<b>Activos no Corrientes</b>		
Propiedades de inversión	37,469,645.00	35,000,000.00
Terreno	0.00	0.00
Construcción en proceso	0.00	0.00
Propiedad, planta y equipo	0.00	0.00
Otros activos	116,860.75	117,544.86
<b>Total Activos no Corrientes</b>	<b>37,586,505.75</b>	<b>35,117,544.86</b>
<b>PASIVOS</b>	<b>5,265,329.11</b>	<b>788,024.40</b>
<b>Pasivos Corrientes</b>		
Cuentas y documentos pagar a corto plazo	4,845,919.38	226,360.06
Retenciones y acumulaciones por pagar	40,860.46	276,873.10
Otros pasivos	378,549.27	281,972.08
<b>Total Pasivos Corrientes</b>	<b>5,265,329.11</b>	<b>785,205.24</b>
<b>Pasivos no Corrientes</b>		
Obligaciones con instituciones financieras a largo plazo	0.00	2,819.16
Provisiones	0.00	0.00
<b>Total Pasivos no Corrientes</b>	<b>0.00</b>	<b>2,819.16</b>
<b>CAPITAL</b>	<b>38,263,615.97</b>	<b>40,012,431.04</b>
Aportaciones de los fideicomitentes	31,016,660.98	31,016,660.98
Valor pagado en exceso de valor nominal	0.00	0.00
Reservas	0.00	0.00
Resultados acumulados	6,983,339.05	-20,222.41
Dividendos Pagados	0.00	0.00
Resultados del ejercicio	263,615.94	9,015,992.47
<b>Total Pasivo más Patrimonio</b>	<b>43,528,945.08</b>	<b>40,800,455.44</b>

**FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO PARQUE HABITAT  
Estado de Resultados al 30 de Septiembre del 2023  
Valores expresados en USD**

	30 de septiembre del 2023	30 de septiembre del 2022
<b>INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS</b>	<b>968,837.16</b>	<b>79,304.65</b>
Ingresos por arrendamientos	1,410,331.78	720,189.52
Ingresos por servicios a los arrendatarios	601,418.34	129,015.86
Gastos de servicios a los arrendatarios	(1,042,912.96)	-769,900.73
<b>INGRESOS POR VENTA DE INMUEBLES</b>	<b>(235,605.30)</b>	<b>770,544.21</b>
Venta de inmuebles	394,749.70	26,244,085.68
Costo de venta de inmuebles	(630,355.00)	-25,473,541.47
<b>GASTOS DE OPERACIONES</b>	<b>(803,794.88)</b>	<b>10,080,688.54</b>
Comisión por administración	46,500.00	45,900.00
Gastos generales y administrativos	757,294.88	626,106.73
Ganancia (pérdida) en valoración de propiedades de inversión	-	10,752,695.27
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	<b>(70,563.02)</b>	<b>10,930,537.40</b>
<b>OTROS INGRESOS Y GASTOS</b>	<b>334,178.96</b>	<b>(1,914,544.93)</b>
Ingresos financieros	192,049.61	14,892.48
Otros ingresos	201,274.20	0.00
Gastos financieros	58,449.40	1,890,400.94
Otros gastos	695.45	39,036.47
<b>UTILIDAD (PERDIDA)</b>	<b>263,615.94</b>	<b>9,015,992.47</b>



#### 7.4.2.1 Análisis Financiero Estados Financieros Interinos

En este informe financiero, se lleva a cabo una detallada comparación de los indicadores financieros clave entre los estados financieros interinos de Septiembre de 2023 y Septiembre de 2022. Cabe destacar que para el año 2023 refleja una situación actualizada y precisa. En el año 2022, durante el periodo analizado, se llevó a cabo una valoración de los inmuebles que resultó en una cifra de US\$10,080,688.54. Esta tasación ha provocado distorsiones en las ratios, explicando así las cifras más elevadas registradas en el año 2022.

#### ROA

El ROA se calcula dividiendo el beneficio neto entre el total de activos. El indicador de retorno de activos (ROA) muestra una marcada disminución, descendiendo de un 22.10% en septiembre 2022 a un 0.61% en septiembre 2023. Esta disminución sugiere que el fideicomiso ha experimentado una eficiencia significativamente menor en la generación de beneficios a partir de sus activos durante el período analizado sin embargo sigue siendo positiva y real.

	2023	2022
<b>ROA</b>	0.61%	22.10%

## ROE

El ROE se obtiene al dividir el beneficio neto entre el total de patrimonio. En cuanto al retorno sobre el patrimonio (ROE), observamos una disminución sustancial del 22.53% en septiembre 2022 al 0.69% en septiembre 2023. Esta reducción refleja desafíos en la capacidad del fideicomiso para generar beneficios para sus accionistas en comparación con el año anterior.

	2023	2022
<b>ROE</b>	0.69%	22.53%

## Liquidez

La Liquidez se determina dividiendo el total de activos corrientes entre el total de pasivos corrientes. El índice de liquidez del fideicomiso ha experimentado una disminución significativa, pasando de 7.24 en septiembre 2022 a 1.13 en septiembre 2023. Esta disminución plantea preocupaciones sobre la capacidad del fideicomiso para cumplir con sus obligaciones a corto plazo, sin embargo, esta dentro de los parámetros establecidos para el valor real obtenido en septiembre 2023.

	2023	2022
<b>Liquidez</b>	1.13	7.24



## Tesorería

La Tesorería se calcula dividiendo el efectivo, caja y banco entre el total de los pasivos corrientes. La tesorería del fideicomiso también ha sufrido una reducción sustancial, disminuyendo de 6.42 en septiembre 2022 a 0.27 en septiembre 2023. Esta disminución en la disponibilidad de efectivo inmediato sugiere una disminución en la capacidad del fideicomiso para cubrir sus obligaciones inmediatas.

	2023	2022
<b>Tesorería</b>	0.27	6.42

## Disponibilidad

La disponibilidad se evalúa dividiendo el efectivo entre el total de pasivos corrientes. En septiembre 2022 este indicador se ubicaba en un sólido 6.89, en septiembre 2023 ha experimentado una significativa caída hasta 0.51. Esta disminución podría sugerir una menor capacidad para cubrir las obligaciones inmediatas con los recursos disponibles, lo que podría plantear preocupaciones sobre la liquidez del fideicomiso en el año más reciente.

	2023	2022
<b>Disponibilidad</b>	0.51	6.89

## Capital de Trabajo

El capital de trabajo se calcula restando el total de activos corrientes menos el total de pasivos corrientes. Observamos un cambio sustancial de 4,897,705 a 677,110 entre septiembre 2022 y septiembre 2023, respectivamente. Esta considerable reducción puede indicar una disminución en la capacidad del fideicomiso para financiar sus operaciones diarias y puede señalar la necesidad de revisar la estructura financiera y estrategias de gestión de activos y pasivos para mejorar la eficiencia operativa y garantizar la sostenibilidad financiera a largo plazo. Sin embargo, como destacamos en la introducción del presente informe, esta diferencia es por revaluación del inmueble.

	2023	2022

Capital de Trabajo	677,110	4,897,705
--------------------	---------	-----------

### Endeudamiento

El endeudamiento a largo plazo se obtiene dividiendo el total de pasivos no corrientes entre el total de pasivos. El endeudamiento del fideicomiso ha experimentado un aumento considerable, elevándose de un 1.93% en septiembre 2022 a un 12.10% en septiembre 2023. Este incremento indica un mayor uso de deuda para financiar las operaciones.

	2023	2022
<b>Endeudamiento</b>	12.10%	1.93%

### Apalancamiento

El apalancamiento total se calcula dividiendo el total de pasivos entre el total de patrimonio. El índice de apalancamiento ha experimentado un aumento, pasando de un 1.96% en septiembre 2022 a un 13.76% en septiembre 2023. Este incremento refleja un mayor riesgo financiero asociado con la utilización de deuda para financiar las operaciones.

	2023	2022
<b>Apalancamiento</b>	13.76%	1.96%

### Estructura de Capital

La estructura de capital se determina dividiendo el total de pasivos entre el total de patrimonio. La estructura de capital del fideicomiso muestra una disminución en el porcentaje de deuda, descendiendo de un 98.07% en septiembre 2022 a un 87.90% en septiembre 2023. Este cambio puede indicar una estrategia de financiamiento diferente o una gestión más conservadora de la deuda.

	2023	2022
<b>Estructura de capital</b>	87.90%	98.07%



### Rendimiento sobre Ganancias

El rendimiento sobre las ganancias se determina dividiendo el beneficio neto entre los aportes fideicomitentes. El rendimiento sobre ganancias ha sufrido una drástica disminución, cayendo de un 11368.81% en septiembre 2022 a un 27.21% en septiembre 2023. Esta variación podría indicar cambios significativos en la eficiencia operativa y la rentabilidad de las operaciones.

	2023	2022
<b>Rendimiento sobre ganancias</b>	27.21%	11368.81%

### Calidad de la Deuda

La calidad de la deuda se determina dividiendo el total de los activos no corrientes entre el total de los pasivos no corrientes. En septiembre 2023, la calidad de la deuda es 0 lo que significa que el fideicomiso no tiene obligaciones a largo plazo. En septiembre 2022, la calidad de la deuda fue de 12,456.74, lo que indica que una proporción significativa de los pasivos eran deudas a largo plazo.

	2023	2022
<b>Calidad de la deuda</b>	-	12,456.74

### Autonomía

La autonomía se determina dividiendo el total de patrimonio entre el total de pasivos. La autonomía financiera del fideicomiso ha experimentado una disminución, pasando de 50.78% en septiembre 2022 a 7.27% en septiembre 2023. Esta reducción indica una mayor dependencia de la financiación externa y una disminución en la capacidad del fideicomiso para financiar sus operaciones con recursos propios.

	2023	2022
<b>Autonomía</b>	7.27	50.78

### Solvencia

La solvencia se calcula dividiendo el total de activos entre el total de pasivos. El indicador de solvencia ha disminuido de 51.78% en septiembre 2022 a 8.27% en septiembre 2023. Esta variación señala posibles dificultades en la capacidad del fideicomiso para cumplir con sus obligaciones a largo plazo.

	2023	2022
<b>Solvencia</b>	8.27	51.78



### 7.5. Procesos Legales Importantes

El fideicomiso no tiene los procesos legales o litigios y a la fecha de la elaboración del presente prospecto.

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

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

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



**7.7. Esquema de Vinculación**

A continuación, se presenta la estructura accionaria y beneficiarios finales de las personas jurídicas y entidades que figuran como los fideicomitentes y los beneficiarios del Fideicomiso Irrevocable de Desarrollo Inmobiliario Parque Hábitat Centro de Usos Múltiples (PHCUM), a saber:

Desglose de los beneficiarios finales de la sociedad Leasing de la Hispaniola, S.R.L., con participación accionaria mayor al 10%:

Nombre	Cédula/RNC	Nacionalidad
Rosanna Margarita Luisa Cabrera del Castillo	001-1777340-8	Dominicana
Luis de Jesús Rodríguez Gutiérrez	001-1777340-8	Dominicana

Desglose de los beneficiarios finales del Fideicomiso Irrevocable de Administración, Pagos e Inversión Pisos 1, 4 y 6, con participación mayor al 10%:

**Beneficiarios directos**

Nombre	Cédula/RNC	Nacionalidad
Ernesto Marino Izquierdo Méndez	001-0094143-6	Dominicana
Franklin Ubaldo Vásquez Rijo	001-1191938-7	Dominicana
Luis Enrique Miniél Sánchez	001-0134297-0	Dominicana
Luis Fernando Vásquez Hirujo	001-0099658-6	Dominicana
Marcio Bienvenido Báez Sabala	001-0771598-9	Dominicana
María Isabel Bellapart Alvarez	001-1243423-8	Dominicana
Marino Ginebra Hurtado	001-0100800-1	Dominicana
Noris Altagracia del Pilar Perelló Abreu	001-0089994-7	Dominicana
Rafael Ernesto Izquierdo de León	001-0094142-6	Dominicana
Zhaira Ilonka Guadalupe Abreu	001-0768203-1	Dominicana

**Agencia Bella, S.A.S.**

Nombre	Cédula/RNC	Nacionalidad
Juan José Bellapart Faura	001-1777340-8	Dominicana
María del Pilar Bellapart Alvarez	001-1243422-0	Dominicana
María Isabel Bellapart Alvarez	001-1243423-8	Dominicana

**Transagrícola, S.R.L.**

Nombre	Cédula/RNC	Nacionalidad
Félix María García Castellanos	031-0245818-3	Dominicana
Gustavo García Almanzar	031-0315857-6	Dominicana
Lina María García Almanzar	031-0096906-6	Dominicana
Julissa María García Almanzar	031-0199254-7	Dominicana

Larissa María García Almanzar	031-0292881-3	Dominicana
-------------------------------	---------------	------------

Corporación América, S.A.

Nombre	Cédula/RNC	Nacionalidad
Marino Ginebra Hurtado	001-0100800-1	Dominicana
Maribel Ginebra Hurtado	001-0095488-2	Dominicana
Luis Fernando Vásquez Hirujo	001-0099658-6	Dominicana
Iris Celeste Rijo Robles de Vásquez	001-0095826-3	Dominicana

Inversiones Idel, S.A.

Nombre	Cédula/RNC	Nacionalidad
Ernesto Marino Izquierdo Méndez	001-0094143-6	Dominicana
Evelyn Dinorah de León de Izquierdo	001-0094143-4	Dominicana
Rafael Ernesto Izquierdo de León	001-0094142-6	Dominicana
Anabel Izquierdo de León	001-0170007-9	Dominicana

Vari, S.R.L.

Nombre	Cédula/RNC	Nacionalidad
Luis Fernando Vásquez Hirujo	001-0099658-6	Dominicana
Iris Celeste Rijo Robles de Vásquez	001-0095826-3	Dominicana

Inversiones Bonorino, S.R.L.

Nombre	Cédula/RNC	Nacionalidad
Luis de Jesús Rodríguez Gutiérrez	001-1015136-2	Dominicana

Desglose de los beneficiarios finales del Fideicomiso Irrevocable de Administración, Pagos e Inversión Pisos 5, 7 y 8, con participación mayor al 10%:

Beneficiarios directos

Nombre	Cédula/RNC	Nacionalidad
Amalia de Jesús Perelló Gracia	001-0090010-9	Dominicana
Daisy Altagracia Perelló Abreu	001-0901909-1	Dominicana
Laura María Perelló Bonnelly	001-1381798-5	Dominicana
Luis Sarabia Dujarric	001-0171114-1	Dominicana
Ramón de Jesús Peña Guillen	001-0168845-5	Dominicana
Tania Aida Báez Perelló Castillo	001-0103930-3	Dominicana



Grupo Barlovento, S.R.L.

Nombre	Cédula/RNC	Nacionalidad
Luis de Jesús Rodríguez Gutiérrez	001-1015136-2	Dominicana

Desglose de los beneficiarios finales de la sociedad Corporación América, S.A., con participación accionaria mayor al 10%:

Nombre	Cédula/RNC	Nacionalidad
Marino Ginebra Hurtado	001-0100800-1	Dominicana
Maribel Ginebra Hurtado	001-0095488-2	Dominicana
Luis Fernando Vásquez Hirujo	001-0099658-6	Dominicana
Iris Celeste Rijo Robles de Vásquez	001-0095826-3	Dominicana

Desglose de los beneficiarios finales de la sociedad Agencia Bella, S.A.S., con participación accionaria mayor al 10%:

Nombre	Cédula/RNC	Nacionalidad
Juan José Bellapart Faura	001-1777340-8	Dominicana
María del Pilar Bellapart Alvarez	001-1243422-0	Dominicana
María Isabel Bellapart Alvarez	001-1243423-8	Dominicana

Desglose de los beneficiarios finales de la sociedad Tenedora Dominicana, S.A.S., con participación accionaria mayor al 10%:

Nombre	Cédula/RNC	Nacionalidad
Noris Altagracia del Pilar Perelló Abreu	001-0089994-7	Dominicana
Manuel José Pozo Perelló	001-1390166-4	Dominicana
Dolores Margarita Pozo Perelló	001-1408143-3	Dominicana
Carmen Elizabeth Pozo Perelló	001-1226993-1	Dominicana
Noris Aida Pozo Perelló	001-0090048-9	Dominicana



Desglose de los beneficiarios finales de la sociedad Inversiones Roper, S.A.S., con participación accionaria mayor al 10%:

Nombre	Cédula/RNC	Nacionalidad
Daisy Altagracia Perelló Roca	001-0901909-1	Dominicana

Desglose de los beneficiarios finales de la sociedad Transagrícola, S.R.L., con participación accionaria mayor al 10%:

Nombre	Cédula/RNC	Nacionalidad
Félix María García Castellanos	031-0245818-3	Dominicana
Gustavo García Almanzar	031-0315857-6	Dominicana
Lina María García Almanzar	031-0096906-6	Dominicana
Julissa María García Almanzar	031-0199254-7	Dominicana
Larissa María García Almanzar	031-0292881-3	Dominicana

Desglose de los beneficiarios finales de la sociedad Inversiones Kirmar, S.A.S., con participación accionaria mayor al 10%:

Nombre	Cédula/RNC	Nacionalidad
Kirshis Perelló Abreu	001-0089175-3	Dominicana
Kirshis de Mondesert Perelló	001-0089101-9	Dominicana
Margarita de Mondesert Perelló	001-0090482-0	Dominicana

Desglose de los beneficiarios finales de la sociedad Grupo Universal, S.A., con participación accionaria mayor al 10% y/o con control efectivo final:

Nombre	Cédula/RNC	Nacionalidad
Julissa María García Almanzar	031-0199254-7	Dominicana
Lina María García Almanzar	031-0096906-6	Dominicana
Larissa María García Almanzar	031-0292881-3	Dominicana
Gustavo Adolfo García Almanzar	031-0315857-6	Dominicana
Félix María García Castellanos	031-0245818-3	Dominicana
Ernesto Marino Izquierdo Méndez	001-0094143-4	Dominicana
Evelyn Dinorah de León de Izquierdo	001-0093962-8	Dominicana
Rafael Ernesto Izquierdo de León	001-0094142-6	Dominicana
Anabel Izquierdo de León	001-0170097-9	Dominicana
Manuel Emilio Jiménez Fernández	001-0204026-8	Dominicana



## 7.8. Detalle de la Deuda

A la Fecha de elaboración del presente prospecto el Fideicomiso no tiene Financiamiento Bancario Pendiente de Pago.

## VIII DESCRIPCIÓN DE LOS ACTIVOS INMOBILIARIOS

### 8.1. Locales Comerciales incluidos en Fideicomiso



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

El proyecto se desarrolló en dos lotes contiguos en la avenida Winston Churchill esquina Paseo de los Locutores en Piantini, con una superficie total de 39,692.67 m2, y se centra en uso corporativo y comercial.

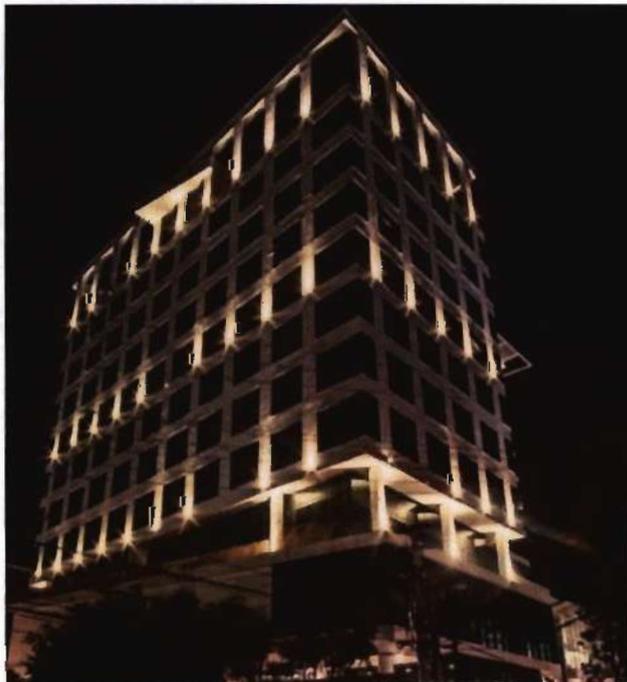
Su enfoque principal es proporcionar un espacio corporativo y comercial que mejore significativamente la calidad de vida de sus usuarios, aprovechando su excelente ubicación y ofreciendo servicios de primera categoría.



El desarrollo inmobiliario abarca dos bloques principales:

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

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



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

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



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

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

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

### Morosidad Histórica

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

### Tasa de Ocupación

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



### SOBRE LA DIRECCIÓN GESTIÓN INMOBILIARIA

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

## I. FUNCIONES RELEVANTES

1. **Garantizar la colocación oportuna de las propiedades, a través de la implementación de estrategias que permitan una más rápida y eficiente colocación de los inmuebles.** *Presentación de ofertas y colocación de las propiedades en alquiler, estudios del mercado, marketing y captación.*
  - *Medir el desempeño de las iniciativas implementadas.*
  - *Establecer mecanismos de comunicación efectiva con los distintos actores del proceso.*
  - *Conocer los inmuebles en los cuales participa o participará Grupo Universal como inversionista o fideicomitente.*
  - *Realizar levantamiento de propiedades en el mercado que puedan ser adquiridas a través de fideicomisos o fondos de inversión para la gestión inmobiliaria.*
  - *Recibir de las filiales involucradas, los requerimientos de colocación de locales, costos, perfil del inquilino, condiciones.*
  - *Presentar los inmuebles con los valores y condiciones de alquiler establecidos por las filiales.*
    - *Dar seguimiento a los requerimientos y referimientos de prospectos que reciba de las filiales.*
      - o *Concertar citas para mostrar y explicar los detalles de los inmuebles con locales disponibles para alquiler a clientes potenciales.*
      - o *Negociar acuerdos con los prospectos interesados en las propiedades, para cerrar los contratos de alquiler.*
      - o *Está Dirección se encarga de evaluar a los posibles clientes, velando porque sean unos inquilinos prestigiosos.*
      - o *Atender a los clientes y/o prospectos que llamen o visiten, ofreciendo las informaciones requeridas sobre las gestiones administrativas de la gestión de los inmuebles de Grupo Universal y sus filiales.*
  - *Garantizar la agilización del proceso de la documentación necesaria para cerrar el contrato de alquiler.*
    - o *Asesorar a los clientes sobre la documentación necesaria, además de explicar los términos del contrato.*
    - o *Coordinar con el área legal la depuración del cliente solicitando la realización de la debida diligencia la elaboración del contrato de alquiler, remitiendo la documentación necesaria conforme las propuestas de alquiler aceptadas por los clientes, recibidas en la dependencia.*
    - o *Dar seguimiento a la realización del contrato y entregar al Agente Inmobiliario o al cliente para la gestión de las firmas.*
      - o *Asegurar que se realice la entrega del contrato de alquiler tanto al cliente como al propietario.*
  - *Identificar los Agentes Inmobiliarios acordes a los clientes potenciales.*
  - *Seguimiento al vencimiento de los contratos, para que sean renovados; en caso contrario, hacer las gestiones para ocuparlos.*
  - *Apoyar en la coordinación con la Dirección de Servicios Generales o Administraciones cuando el cliente o prospecto requiera de apoyo técnico sobre el inmueble en la visita al mismo.*
  - *Gestionar el apoyo o coordinación de la mudanza de los inquilinos con Administraciones Universal.*
2. **Gestionar la relación con los clientes internos y cumplir con el esquema de servicio establecido.** *Establecer mecanismos eficientes de comunicación. Cumplimiento de los niveles de servicios y medir la satisfacción de los clientes.*



- Garantizar el apego a las instrucciones de las Filiales Financieras del Grupo.
  - Establecer un eficiente mecanismo de comunicación y retroalimentación.
  - Velar por la satisfacción de los clientes internos y medirla mediante encuestas.
  - Velar por la tramitación oportuna de las solicitudes recibidas.
3. **Realizar presentación mensual sobre la gestión de los inmuebles de Grupo Universal y sus Filiales.**
- Realizar presentación mensual a los responsables o dueños de los inmuebles sobre el resultado y estatus de la gestión de los inmuebles.
4. **Evaluar la situación del mercado inmobiliario.**
- Realizar estudios que permitan conocer el comportamiento del sector.
  - Conocer valor actual por metro cuadrado de los alquileres de locales para oficinas.
  - Conocer las ofertas del mercado con torres comerciales en carpeta y próximas para inaugurarse.
5. **Asegurar el efectivo desempeño de su equipo de trabajo.** Guiar a los colaboradores hacia el logro de los objetivos establecidos. Medir frecuentemente el desempeño, proveer herramientas de capacitación y desarrollar acciones de motivación.

## II. SERVICIOS PRESTADOS

- Presentar ofertas y colocación de los inmuebles del Fideicomiso.
- Dar seguimiento a los trámites legales asociados al proceso de colocación de los inmuebles.
- Brindar asesoría, negociar e identificar las necesidades de los potenciales clientes y acordar términos donde todas las partes se sientan satisfechas.

## III. RESUMEN DE RESPONSABILIDADES

- Gestionar la documentación de los clientes y dar seguimiento a la elaboración de los contratos de alquiler, hasta su firma.
  - Garantizar que se mantenga actualizado el inventario de las propiedades con su estatus.
  - Realizar presentación periódica sobre las actividades realizadas, como exhibiciones de propiedades y visitas a clientes.
- **Gestión de comercialización de inmuebles.** Presentar ofertas, asesorar a los prospectos sobre los locales acorde a sus necesidades y presupuesto, negociar condiciones y dar seguimiento a las propuestas, para lograr el cierre. A su vez, garantizar la actualización del registro de las oportunidades, y enviar periódicamente a las audiencias de interés.
  - **Vencimiento de contratos.** Dar seguimiento para lograr la renovación o permanencia de los inquilinos.
  - **Mercado inmobiliario.** Evaluar la situación, conocer las tendencias y mantenerse al tanto de las propiedades disponibles para ser adquiridas.



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

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

Esta Dirección debe reportar mediante correo electrónico a medida que vayan ocurriendo los acercamientos a clientes potenciales inquilinos de los locales disponibles del Edificio Hábitat Center que estén bajo la propiedad del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HÁBITAT CENTER 04 - FU donde se indiquen las principales características de la oferta a presentar. En seguimiento a estos acercamientos, debe solicitarle las informaciones necesarias para proceder con el proceso de debida diligencia en la Fiduciaria para posteriormente presentarles la propuesta de alquiler y gestionar la aprobación de la misma del cliente prospecto. Después de agotar este proceso procede a solicitar a la Fiduciaria la redacción del contrato de alquiler para concluir con la formalización.

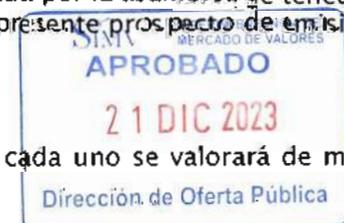
## 8.2. Listado de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso

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

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

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

Los Activos Inmobiliarios se aportaron al Fideicomiso conforme al valor de mercado de las propiedades inmobiliarias que constituyen el Patrimonio del FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO PARQUE HABITAT CENTRO DE USOS MULTIPLES (PHCUM) cuya denominación cambio a FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES



INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HÁBITAT CENTER 04 - FU a partir de la emisión objeto del presente prospecto. El desarrollo inmobiliario concluyó en el año 2021, a la fecha del presente prospecto se actualizó la tasación por **Sistemas & Ingeniería, S.R.L.** cuyo informe se adjunta al presente Prospecto en el anexo VI. Existirá uniformidad en las tasaciones que se realicen a los activos del Fideicomiso, así como en el cálculo del rendimiento de los mismos.

El valor de los Activos que componen el Fideicomiso se determinará después del cierre operativo de cada día. La actualización de las tasaciones se llevará a cabo una vez al año a partir de la fecha del cierre fiscal y será remitida a la Superintendencia por parte del Fiduciario en un plazo no mayor al indicado en la normativa vigente. Esta actualización debe seguir las indicaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). El costo de dichas tasaciones correrá por cuenta del patrimonio del fideicomiso, conforme a la Ley Aplicable. Los tasadores deben tener plena independencia del fiduciario y los Fideicomitentes, aprobados por la Asamblea de Tenedores, a fin de establecer que el precio corresponde a las condiciones de mercado vigentes en ese momento.

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

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

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

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

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

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

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



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

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



## **IX TRANSFERENCIA DE LOS ACTIVOS FIDEICOMITIDOS**

### **9.1. Procedimiento para la transferencia de los activos**

Los Activos Inmobiliarios fueron transferidos conforme a las Leyes Dominicanas a valor de la tasación realizada por Tasador inscrito en el CODIA en el Registro Nacional de Valores de acuerdo con lo establecido en el Fideicomiso.

Las transferencias de los Activos Inmobiliarios fueron registradas por el Fiduciario dentro del Patrimonio Fideicomitado en la Cámara de Comercio y la Dirección General de Impuestos Internos en fecha 06 de febrero del año 2018. La transferencia de cada uno de los inmuebles fue perfeccionada cuando los títulos de propiedad fueron emitidos a nombre del "FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO PARQUE HABITAT CENTRO DE USOS MULTIPLES (PHCUM)". Posterior a la firma de la adenda que incluye las características de la emisión, se procederá con el cambio de nombre de los títulos de propiedad.

### **9.2. Obligaciones de saneamiento**

Las obligaciones de saneamiento para el caso de evicción estarán a cargo de los Fideicomitentes en los términos de la legislación Dominicana impuestos para el vendedor, garantizando de esta manera el uso pacífico de los Activos Inmobiliarios. Es decir, los Fideicomitentes responderán ante el Fiduciario y ante los Tenedores de Valores en caso de que por sentencia judicial que adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgado fuere despojado de los Activos Inmobiliarios o por los vicios ocultos que los Activos Inmobiliarios que conforman el Patrimonio Fideicomitado. En este sentido, los Fideicomitentes deberán proveer al Fiduciario Activos Inmobiliarios que tengan cuando menos el mismo valor y características de los Activos que hubieren sido retirados del Fideicomiso, siguiendo la metodología del Procedimiento de Sustitución de Activos que se describe en el apartado 9.3. del presente prospecto.

### **9.3. Condiciones y procedimiento para la Sustitución de Activos Inmobiliarios**

La venta o sustitución de los Activos Inmobiliarios deberá realizarse con la previa aprobación de la asamblea de tenedores después de analizar y resolver que por su deterioro o insuficiencia significativa de los Activos Inmobiliarios que conforman el Patrimonio Fideicomitado, considerándose deterioro o insuficiencia significativa aquella equivalente a un 20% de su valor con relación a la última valorización realizada, se podrá proceder con la sustitución de dichos bienes conforme a las decisiones que sean tomadas por la Asamblea de Tenedores.

Para estos fines FIDUCIARIA UNIVERSAL procederá a solicitar por medio del Representante de Tenedores de Valores de Fideicomiso, una asamblea extraordinaria de tenedores para que se decida lo que corresponda en estos casos. Los bienes que sean incluidos en caso de sustitución deberán cumplir con las mismas características de los anteriores y con las reglas especiales establecidas en el Acto Constitutivo, en el Reglamento de la Ley del Mercado de Valores y la Norma de Fideicomiso de la Superintendencia del Mercado de Valores. Los mismos serán incluidos al Fideicomiso mediante Addendum al Acto Constitutivo, en el cual se incluirá la descripción detallada, el valor de los mismos y la cesión de todos sus accesorios y garantías.

Una vez verificado el hecho descrito previamente, FIDUCIARIA UNIVERSAL deberá notificarlo inmediatamente o a más tardar un (1) día hábil como hecho relevante a la Superintendencia del Mercado de Valores. Asimismo, los resultados de la decisión adoptada por la asamblea extraordinaria de tenedores deberán ser informados a la Superintendencia del Mercado de Valores, quién verificará que la decisión se ha tomado cumplimiento con los requisitos legales establecidos para estos propósitos.

Si como resultado de la actualización de la tasación las categorías de activos clasificados como propiedad, planta y equipo o como propiedades de inversión que constituyen los activos del fideicomiso se comprueba que se ha producido un deterioro o una insuficiencia significativa equivalente a un 15% de su valor con relación a la última tasación realizada, el fiduciario deberá informarlo de manera inmediata o a más tardar un (1) día hábil a la superintendencia como hecho relevante.

Sin perjuicio de lo anteriormente establecido, la asamblea general de tenedores de valores tiene la facultad de tomar decisiones sobre la venta de inmuebles, cuando se considere favorable para los tenedores del fideicomiso, debiendo evaluar los riesgos asociados a la transacción y debiendo proceder con la modificación de los documentos vinculados al fideicomiso.

## X. CONDICIONES DE ADMINISTRACIÓN Y CUSTODIA DE LOS ACTIVOS FIDEICOMITIDOS

### 10.1. Administrador de los Activos Inmobiliarios.

Fiduciaria Universal, S.A. es el Administrador y custodio de los Activos del Fideicomiso conforme los términos generales indicados en el presente Prospecto y el artículo 11 en el Acto Constitutivo.

El condominio de la Torre Hábitat Center en la asamblea general de propietarios sostenida en fecha 10 de octubre del 2023 se designó a la sociedad comercial que fungir como Administrador del condominio. Aquí se designa a la empresa Administraciones Universal, S.A. quien quedo encargada del mantenimiento del Edificio completo.

En términos generales el Fiduciaria Universal tendrá todas las obligaciones y responsabilidades sobre los activos en administración y custodia, sin embargo, los trabajos de mantenimiento serán realizados por el condominio. Es importante señalar que estos gastos podrán variar a lo largo del Programa de Emisiones.

#### 10.1.1. Obligaciones del Administrador de los Activos Inmobiliarios.

El Administrador se obliga a realizar los Servicios conforme a lo siguiente:

- a) Mantener los estándares y protocolos de servicios que el tipo de inmueble administrado requiere.
- b) Utilizar toda su red de empleados, proveedores y contratistas para encontrar cada día mejoras y economías de escala para eficiencia financiera y mantenimiento general de la edificación bajo su responsabilidad.
- c) Procurar realizar el control de los gastos de conformidad con lo presupuestado, tomar la voz de alerta con tiempo los aumentos de los gastos exceden el 10% y las posibles variables que afecten el cumplimiento del mismo para notificar a los tenedores sobre esta variación en la asamblea de tenedores para su autorización.
- d) Cumplir con las funciones y responsabilidades detalladas en el acto constitutivo.
- e) Gestionar los recursos humanos: reclutamiento, entrenamiento, supervisión y administración del personal propio y el contratado.
- f) Creación, supervisión y seguimiento del protocolo operativo y estándares de calidad.

En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para el más eficiente mantenimiento de los Activos inmobiliarios que integran el Patrimonio del Fideicomiso.

#### 10.1.2. Responsabilidad del Administrador de los Activos Inmobiliarios:

Entre los servicios a proveer están los siguientes:

##### A) SERVICIOS DE ADMINISTRACION

- Supervisión al personal y labores diarias operativas de:
  - Limpieza
  - Mantenimiento
  - Seguridad
  - Recepción



- Mensajería
- Gestión y seguimiento a incidencias internas del inmueble.
- Asesorías y coordinaciones varias:
  - Preparación de reglamentos internos de convivencia.
  - Asesoría y coordinación de las medidas de seguridad, incluyendo la elaboración de políticas y protocolos y el simulacro de evacuación de forma periódica.
  - Asesoría en el establecimiento del presupuesto anual.
  - Presentación de informes periódicos de gestión
  - Atención a inquilinos potenciales y coordinación mudanza nuevos inquilinos.
  - Mediación de conflictos y establecimiento de reglas y normas entre los inquilinos.

#### **B) SERVICIOS DE LIMPIEZA**

- Limpieza en general, fumigación y jardinería de las áreas comunes:
  - Parqueos
  - Acera perimetral
  - Áreas comunes internas (pasillos, baños)
  - Escaleras internas y externas
  - Fachada y cristalería externa
  - Ascensores
- Fumigación y control de plagas
- Suministro de insumos de limpieza y material gastable baños
- Brillado / cristalizado de pisos



#### **C) SERVICIOS DE MANTENIMIENTO**

- Mantenimientos preventivos programados a sistemas y equipos (plantas eléctricas, ascensores, sistema de climatización, hidrosanitaria y sistema contra incendio, CCTV y control de acceso).
- Mano de obra, coordinación y gestión de trabajos de mantenimientos correctivos y averías varias (plomaría, pintura, electricidad, iluminación), y mejoras de infraestructura.

#### **D) SERVICIOS DE SEGURIDAD**

- Servicio de agentes de seguridad especializados debidamente entrenados en control de pérdidas, manejo de equipos de seguridad, seguridad física e íntegra de los inquilinos, visitantes y personal de la propiedad, y detección de riesgos.
- Monitoreo 24/7 sistema CCTV, control de acceso, alarmas de seguridad y equipos y sistemas.

El Administrador quien es la fiduciaria, puede solicitar a la asamblea general de tenedores a en caso de ser necesario la contratación o designación a uno o más administradores sustitutos respecto de cualquiera de sus obligaciones o facultades como administrador conforme al Contrato de administración. Asimismo, podrá subcontratar con terceros la ejecución de algunos de los Servicios, pero en todo caso, será el único responsable de la prestación de los Servicios frente al Fiduciario, así como el costo del mismo correrá a cuenta del administrador

El Administrador será responsable de cualquier error de criterio cometido de buena fe, salvo que sus errores constituyan una omisión en el cumplimiento de sus obligaciones en una forma que no sea diligente, honesta y de buena fe de conformidad con la Ley Aplicable.

## XI. CALIFICACIÓN DE RIESGO

### 11.1 Nombre de la entidad calificadora

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

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

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

### 11.3 Calificación de Riesgo

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

### 11.4 Fecha de la Calificación de Riesgo

La calificación fue realizada en Mayo 2023.



### 11.5 Resumen del Informe de los calificadores

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

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

La estructura organizacional de Fiduciaria Universal es potenciada por las sinergias existentes con las otras empresas del Grupo. Sus ejecutivos principales son profesionales con amplio conocimiento del mercado. Su

estructura, políticas y manuales han continuado solidificándose producto del crecimiento de los fideicomisos bajo administración y nuevas regulaciones. Los lineamientos de la sociedad fiduciaria son definidos por el Consejo de Administración, recayendo la responsabilidad de su ejecución en el Vicepresidente Ejecutivo. Feller Rate considera que la sociedad fiduciaria posee manuales de procedimientos y una estructura completa para la gestión de recursos bajo administración.

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

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

#### FORTALEZAS

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

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

Importante número de fideicomisos gestionados por la sociedad fiduciaria.

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

#### RIESGOS

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

## XII RIESGOS DE LA EMISIÓN

### 12.1. Factores de Riesgo más significativos

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

#### Factores de Riesgo

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



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

**Mitigación:**

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

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

**Mitigación:**

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

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

**Mitigación:**

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

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

**Mitigación:**

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

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

**Mitigación:**

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

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

en las utilidades que genere el Fideicomiso derivadas de la renta, operación, uso y explotación del Patrimonio Fideicomitado.

**Mitigación:**

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

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

**Mitigación:**

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

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

**Mitigación:**

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

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

**Mitigación**

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

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

**Mitigación:**

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

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

**Mitigación**

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



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

**Mitigación:**

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

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

**Mitigación:**

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

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

**Mitigación:**

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

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

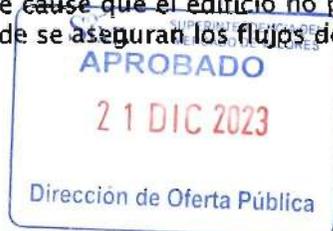
**Mitigación**

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

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

**Mitigación**

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



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

**Mitigación:**

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

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

**Mitigación:**

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

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

**Mitigación:**

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

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

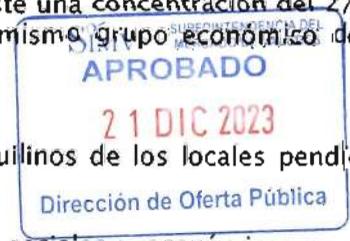
**Mitigación:** Este riesgo no se puede mitigar, debido a que las directrices provienen de instituciones gubernamentales, sin embargo, los alquileres están sujetos a incrementos periódicos y la moneda es en dólar norteamericano.

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

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

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

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



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

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

#### **13.1. Creación del Fideicomiso**

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

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

Los inmuebles aportados para el desarrollo fueron los siguientes:

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

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

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

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

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

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



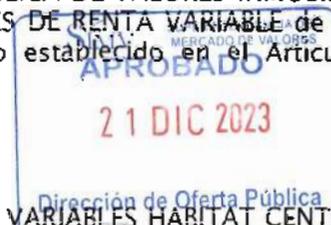
**13.2. Documentos y autorizaciones para la constitución del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HABITAT CENTER 04 -FU y su programa de emisiones.**

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

- a) Acta de Asamblea extraordinaria de Fiduciaria Universal de fecha (25) veinticinco de agosto del 2022 inscrita en la Cámara de comercio con el número de Registro 8186196, donde se autoriza la Emisión y Colocación de Valores de Fideicomiso, a través de una Oferta Pública de Renta Variable en el Mercado de Valores de la Republica Dominicana, por un monto de hasta USD35,000,000.
- b) Acta de Asamblea extraordinaria de Fiduciaria Universal de fecha (21) veintiuno de febrero del veintitrés [2023] inscrita en la Cámara de comercio con el número de Registro 8228441, donde se autoriza la Emisión y Colocación de Valores de Fideicomiso, a través de una Oferta Pública de Renta Variable en el Mercado de Valores de la Republica Dominicana, por un monto de hasta USD38,000,000.
- c) Acta de Asamblea extraordinaria de Fiduciaria Universal de fecha (25) veinticinco de mayo del veintitrés [2023] inscrita en la Cámara de comercio con el número de Registro 8828539, donde se autoriza la Emisión y Colocación de Valores de Fideicomiso, y se designó a Fiduciaria Universal como administrador de los activos a través de una Oferta Pública de Renta Variable en el Mercado de Valores de la Republica Dominicana, por un monto de hasta USD38,000,000.
- d) Acta de Asamblea extraordinaria de Fiduciaria Universal de fecha (15) quince de diciembre del veintitrés [2023] inscrita en la Cámara de comercio con el número de Registro 9370428, donde se autoriza la Emisión y Colocación de Valores de Fideicomiso, y se Cambió la denominación del fideicomiso a FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA INMOBILIARIA DE VALORES DE RENTA VARIABLES HABITAT CENTER 04 - FU a través de una Oferta Pública de Renta Variable en el Mercado de Valores de la Republica Dominicana, por un monto de hasta USD38,000,000.
- e) Acta del comité Fiduciario de fecha veintidós (22) de julio del [2022] para el FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO PARQUE HABITAT CENTRO DE USOS MULTIPLES (PHCUM) donde se autoriza la única emisión de oferta pública del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA INMOBILIARIA DE VALORES DE RENTA VARIABLES HABITAT CENTER 04 - FU.
- f) Acta del comité Fiduciario de fecha once (11) de abril del dos mil veintitrés [2023] para el FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO PARQUE HABITAT CENTRO DE USOS MULTIPLES (PHCUM) donde se cambian las características de la única emisión de oferta pública y el cambio de nombre del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HABITAT CENTER 04 - FU.
- g) Acta del comité Fiduciario de fecha dieciocho (18) de septiembre del dos mil veintitrés [2023] para el FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO PARQUE HABITAT CENTRO DE USOS MULTIPLES (PHCUM) donde se conoció la situación del Fideicomiso a la Fecha, ratifico de distribución de dividendos al 31 de diciembre del 2022 y se presentó la propuesta de inversión a los Fideicomitentes en el FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HABITAT CENTER 04 - FU.
- h) Adenda Acto Constitutivo de Fideicomiso de fecha dieciséis [16] de noviembre de Dos mil veintitrés [2023].
- i) Contrato de Programa de Emisiones de fecha [18] dieciocho de diciembre del dos mil veintitrés [2023], entre Fiduciaria Universal, S.A. en carácter de Fiduciario del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HABITAT CENTER 04 - FU y Salas, Piantini & Asociados S.R.L., en su carácter de Representante de los Tenedores de los VALORES DE renta variable.
- j) Contrato de Colocación de fecha diecinueve [19] de diciembre del dos mil veintitrés [2023], entre Inversiones Popular Puesto de Bolsa, S.A, como Agente Colocador y Fiduciaria Universal, S.A. en carácter de Fiduciario del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HABITAT CENTER 04 - FU.



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



### 13.3. Plazo de duración:

El FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HABITAT CENTER 04 - FU tendrá una duración de 10 años contados a partir de la fecha de emisión del Programa de emisión única. El plazo de 10 años señalado podrá ser prorrogado para extender su proceso de liquidación si la Asamblea de Tenedores lo acuerda y la aprobación de la Superintendencia del Mercado de Valores, por lo que el "FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HÁBITAT CENTER 04 - FU" tendrá como nuevo plazo el que se acuerde.

#### 13.3.1. Régimen legal y normas aplicables al fideicomiso de oferta pública

El FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HÁBITAT CENTER 04 - FU pertenece al sector fiduciario negociado en el mercado bursátil de la República Dominicana, por lo que está regulado de manera principal por la Ley de Mercado de Valores, el Reglamento de Mercado de Valores 664-12 salvo sus derogaciones proveniente de ellos reglamentos y la Norma de Fideicomisos de Oferta Pública. Este se encuentra regulado en su mayor parte por las resoluciones y regulaciones emitidas por la Superintendencia del mercado de Valores.

En detalle general el régimen legal aplicable es:

- a) La Ley del mercado de valores: la misma tiene por objeto Esta ley tiene por objeto regular, supervisar, desarrollar y promover un mercado de valores ordenado, eficiente y transparente, con la finalidad de proteger los derechos e intereses del público inversionista, minimizar el riesgo sistémico, fomentar una sana competencia y preservar la confianza en el mercado de valores, estableciendo las condiciones para que la información sea veraz, suficiente y oportuna, con la finalidad de contribuir con el desarrollo económico y social del país;
- b) El Reglamento del Mercado de Valore 664-12, salvo los artículos que han sido derogados por los nuevos reglamentos establece las disposiciones de carácter general que guían el accionar de la Superintendencia del Mercado de Valores en el cumplimiento de sus responsabilidades, respecto al objeto de negociación del Mercado de Valores dominicano; la autorización y tratamiento de la oferta pública de valores y sus emisores; el funcionamiento de los mercados primario y secundario de valores; la organización, apertura y funcionamiento de los participantes en el Mercado de Valores y el régimen de supervisión y fiscalización de los mismos y de los emisores de valores; el sistema de sanciones; los conceptos por los servicios prestados a los emisores y demás participantes del mercado; así como todos los aspectos necesarios para garantizar un adecuado funcionamiento del Mercado de Valores y una efectiva aplicación de la Ley;
- c) La Ley 189-11: que tiene por objeto crear las figuras jurídicas necesarias y fortalecer las existentes, para poder desarrollar el mercado hipotecario dominicano, canalizando recursos de ahorro voluntario obligatorio, para el financiamiento a largo plazo a la vivienda y a la construcción en general, profundizando el mercado de capitales con la ampliación de alternativas para los inversionistas institucionales y fomentando el uso de instrumentos de deuda que faciliten dicha canalización, que, unido a la creación de incentivos especiales, aportes del Estado y economías de procesos, sirvan para promover proyectos habitacionales, especialmente los de bajo costo, esto como fomentar el ahorro para la adquisición de viviendas por la población, a fin de mitigar el importante déficit habitacional en la Republica Dominicana;

- d) El Reglamento No. 95-12: que tiene por objeto regular los aspectos que en forma complementaria a la Ley No. 189-11, se requieren para el funcionamiento de la figura del fideicomiso en sus distintas modalidades, incorporando los procedimientos aplicables al momento de su constitución, operatividad y extinción, y a la conformación del patrimonio separado que se crea con dicha figura, en cumplimiento con las disposiciones contenidas en la referida Ley;
- e) La Norma de Fideicomisos de Oferta Pública: que tiene por objeto establecer los requisitos a los que deben sujetarse las personas jurídicas que deseen fungir como fiduciarios de fideicomisos de oferta pública de valores e inscribirse como tales en el Registro del Mercado de Valores; así como los requisitos que deben acompañar una solicitud de oferta pública de valores de fideicomiso con cargo al patrimonio del Fideicomiso.
- f) La Norma 01-2015 modificada de la Dirección General de Impuestos Internos de fecha veintidós (22) de abril del de dos mil quince (2015): que tiene como finalidad establecer los requerimientos y procedimientos que deberán cumplir, ante la Administración Tributaria, los fideicomisos y las partes que intervienen desde su conformación hasta su extinción y las disposiciones aplicables de la DGII.
- g) Adicional a estas disposiciones las demás normativas aplicables vigentes a la fecha de la elaboración del presente prospecto.

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

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

### **13.5. Aspectos sobre la contabilidad independiente del fideicomiso**

El Fiduciario lleva la contabilidad independiente de cada fideicomiso que administra, y separada de su patrimonio; conforme al artículo 62 de la Norma que regula las sociedades fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública y el artículo 153 de la Ley del mercado de Valores 249-17.

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

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

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

Para mejor entendimiento de la metodología de distribución de los dividendos trimestrales de forma recurrente, a modo de ejemplo se presenta el siguiente ejercicio:



EJEMPLO DE DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS EN USD

	USD				Anual Acumulado 2023
	Trimestres				
	1	2	3	4	
<b>Total Colocado</b>	<b>38,000,000</b>				
<b>Cantidad de Valores</b>	<b>38,000</b>				
<b>Total de ingresos</b>	550,000	550,000	550,000	550,000	<b>2,200,000</b>
<b>Total de Gastos</b>	75,000	75,000	75,000	75,000	<b>300,000</b>
Ingresos Netos (Flujo Libre)	475,000	475,000	475,000	475,000	1,900,000
Fondo de CAPEX (5% del Flujo Libre)	23,750	23,750	23,750	23,750	95,000
Flujo de Caja Libre a ser distribuido (USD)	451,250	451,250	451,250	451,250	1,805,000
<b>Rendimiento</b>	1.19%	1.19%	1.19%	1.19%	<b>4.75%</b>
<b>Beneficio por Valor (USD)</b>	11.88	11.88	11.88	11.88	<b>47.50</b>

La fecha de pago será el décimo día (10mo) calendario del mes inmediato posterior al trimestre correspondiente en que se hayan generados los beneficios y/o las utilidades (octubre a diciembre, enero a marzo, abril a junio, julio a septiembre), es decir los días diez de enero, abril, de julio, octubre, de ser un día no laborable el día de pago de las distribuciones, el mismo será realizado al día hábil siguiente. Todas las distribuciones en efectivo a los Tenedores relacionadas a los VALORES DE RENTA VARIABLE se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través de CEVALDOM.

Asumiendo que no sea colocada la totalidad de los valores al momento del corte para la distribución de beneficios, se acumulan los beneficios hasta colocar la totalidad de los valores y en el próximo trimestre se paga la totalidad acumulada.

Para mejor entendimiento de la metodología de distribución de los dividendos trimestrales acumulados de forma recurrente, a modo de ejemplo se presenta el siguiente ejercicio donde se está acumulando dos trimestres de los beneficios producto de la operatividad del Fideicomiso y se concluye la colocación en el tercer trimestre y se pagan los dividendos al finalizar este periodo el total acumulado durante este tiempo. A saber:

Ejemplo en caso de acumularse dos periodos de distribución previo a la repartición de dividendos en el 3er trimestre después de comenzar la colocación

EJEMPLO DE DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS EN USD

	Fecha	3er Trimestre			
		USD Trimestres			
		1	2	3	4
<b>Total Colocado</b>		<b>38,000,000</b>			
<b>Cantidad de Valores</b>		<b>38,000</b>			
<b>Total de ingresos</b>		720,200	720,200	720,200	
<b>Total de Gastos</b>		114,953	114,953	114,953	
Ingresos Netos (Flujo Libre)		605,247	605,247	605,247	
Fondo de Liquidez (5% del Flujo Libre)		30,262	30,262	30,262	
Flujo de Caja Libre a ser distribuido (USD)		574,985	574,985	574,985	
<b>Acumulado al 3er trimestre</b>		<b>1,724,955</b>			
<b>Rentabilidad</b>		<b>4.54%</b>			
<b>Beneficio por Valor Acumulado al 3er Trimestre (USD)</b>		<b>45.39</b>			



### **13.7. Vigencia del programa de emisiones de valores de fideicomiso**

El programa de emisión constará de una emisión única VALORES DE RENTA VARIABLE registrado ante la SIMV cuyo plazo de vigencia será de hasta 3 años desde su inscripción en el Registro para su colocación.

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

EL FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA INMOBILIARIA DE VALORES DE RENTA VARIABLES HABITAT CENTER 04 - FU no contraerá créditos o endeudamientos de ninguna índole salvo que se apruebe por la Asamblea de Tenedores una vez se presente los riesgos que conlleva y el impacto para ellos. En todo caso, las deudas o créditos que se contraigan no podrán exceder el 45% del valor de los Activos Inmobiliarios arrojado en el último estado financiero interno para los fines del financiamiento y debe ser contraída con una institución bancaria que se rija por las regulaciones establecidas por la Junta Monetaria y supervisada por la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana. La finalidad de estos endeudamientos corresponderá para mejoras que se deban realizar en los inmuebles que conforman el Patrimonio Fideicomitado o que no puedan ser cubiertas por las reservas realizadas para tales fines.

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

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

### **13.10. Cambio de fiduciaria, el administrador y calificadora de riesgos**

#### **13.10.1. Cambio, sustitución o renuncia del Fiduciario**

La Fiduciaria podrá ser sustituida como Fiduciaria en cualquier momento por cualquiera de las causales establecidas en el Artículo 36 de la Ley de Fideicomiso o en el Artículo 57 de la Norma de Fideicomiso, mediante resolución adoptada en una Asamblea Extraordinaria de Tenedores celebrada de conformidad con lo dispuesto en el correspondiente Contrato de Emisión de Valores de Fideicomiso y la correspondiente aprobación de la SIMV, según el procedimiento establecido en el Artículo 58 de la Norma de Fideicomisos. La Fiduciaria deberá ser notificada por escrito de dicha sustitución con por lo menos 15 días laborables de anticipación a la fecha en que la misma deba de surtir efectos; y en el entendido, además, que dentro de dicho plazo de 15 días laborables, una fiduciaria sustituta (I) deberá ser nombrada por la Asamblea de Tenedores, debidamente convocada mediante publicación del aviso de la celebración de la misma, aviso este realizado con 15 días calendarios previa a la referida celebración. En caso de que no se alcance un quorum en la referida Asamblea dicha convocatoria se hará para 6 días siguiente a la primera y (II) deberá haber aceptado por escrito dicho nombramiento en los términos del Acto Constitutivo.

#### **13.10.2. Honorarios del Fiduciario.**

Como contraprestación por sus servicios de administración del patrimonio, el Fiduciario tendrá derecho a recibir los honorarios a ser liquidados mensualmente de conformidad con lo indicado a continuación:

<b>Porcentaje de ocupación</b>	<b>Monto</b>
0% - 50%	US\$ 9,500.00
51% - 70%	US\$12,500.00
71% - 100%	US\$15,000.00



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

### 13.10.3. Cambio o sustitución del Administrador.

Podrá ser designado un administrador de los activos distinto al fiduciario, por: (i) la existencia, respecto del mismo, de una Conducta de Destitución tales como negligencia administrativa, deterioro de los activos que administrador, incumplimiento total o parcial de las obligaciones asumidas en acto constitutivo; o (ii) por el acuerdo de la Asamblea de Tenedores que represente la mayoría decisoria de la asamblea, previa presentación de una causa justificada.

El administrador sustituto deberá ser una persona con amplia experiencia en la administración, operación y mantenimiento de Activos Inmobiliarios de uso mixto en República Dominicana, comprobable a satisfacción del Fiduciario y el mismo debe ser aprobado por la Asamblea de Tenedores.

Al llegar la Fecha de designación y únicamente después de que el administrador designado haya aceptado su designación, todos los derechos y obligaciones del fiduciario respecto a la administración y custodia de los Activos del Fideicomiso serán transferidos y asumidos por el administrador designado, sin embargo, el fiduciario continuará desempeñando sus funciones de administrador hasta la fecha la designación y aceptación mediante la firma del contrato de administración. A partir de la fecha de designación, el Administrador dejará de tener derechos y obligaciones en el presente prospecto, obligaciones pendientes de cumplir o que correspondan a cualquier fecha anterior a que surta efectos su designación, las Cláusulas y las obligaciones de indemnizar de acuerdo con lo establecido en el presente prospecto. No obstante, para formalizar la contratación del administrador sustituto será necesario suscribir un acuerdo con éste, que contendrán las mismas condiciones y disposiciones que el presente prospecto. El Fiduciario cooperará con el administrador designado en relación con la terminación de todos sus derechos y obligaciones del presente documento, en la presentación de notificaciones a los arrendatarios de los Activos inmobiliarios y el cumplimiento de todos los actos y gestiones que requieran conforme a la Ley Aplicable y en la transmisión al administrador sustituto de todas las facultades del Administrador.

El Administrador, en la Fecha de Sustitución (i) entregará física y jurídicamente al administrador sustituto toda la información documentos, programas, reportes, bases de datos, expedientes relativos a los Activos inmobiliarios y los Contratos de Arrendamiento actualizados a la Fecha de Sustitución y que contengan todos los datos que el administrador sustituto solicite de manera razonable para efecto de prestar los servicios en los términos del Acto Constitutivo y (iii) realizará todos aquellos actos que sean necesarios a fin de lograr una transición efectiva en las tareas de administración previstas del Contrato de administración.

El administrador sustituto y el Fiduciario, suscribirán en la Fecha de Sustitución un acta de entrega, declarando haber recibido la documentación e información que le sea entregada conforme a los párrafos anteriores.

A partir de la Fecha de designación, todas las referencias hechas en el Fideicomiso y cualesquier otros documentos relacionados al Fiduciario en su función de administrador, se entenderán hechas a la persona que actúa como administrador designado y que adquirirá todos los derechos y estará sujeta a todas las obligaciones, responsabilidades y deberes del Administrador de conformidad con los términos y condiciones del nuevo acuerdo suscrito.

Sin perjuicio de lo señalado en los párrafos anteriores, el Fiduciario estará autorizado y facultado, ante la falta de cooperación del Administrador designado, para actuar en sustitución del Administrador designado y firmar todos los documentos y realizar todos los actos que sean necesarios para realizar una nueva designación.

La designación del Administrador deberá ser notificado por el fiduciario como hecho relevante a la Superintendencia del Mercado de Valores.



#### **13.10.4. Sustitución, Remoción o Renuncia de las calificadoras de Riesgo**

La calificadora de riesgo podrá ser sustituida en caso de producirse una de las causales de terminación de contrato establecidas en el Artículo 8 del Contrato de Prestación de Servicios suscrito con ésta, debiendo la Fiduciaria, dentro de los próximos 10 días hábiles de producirse la causa de terminación, comunicar este evento al Representante de la Masa de Tenedores de Valores, a los fines de que convoque una Asamblea Extraordinaria de los Tenedores de Valores para que designe una calificadora sustituta.

#### **13.10.5. Modificaciones al Contrato de Programa de Emisiones.**

Conforme a lo dispuesto en el Reglamento No. 664-12, corresponde a la Asamblea de Tenedores de Valores de Fideicomiso aprobar cambios en el Contrato de Emisión con el procedimiento descrito en el artículo 24' del mismo.

#### **13.10.6. Solución de Controversias**

**Fase Conciliatoria:** Cualesquiera conflictos, diferendos y/o litigios que puedan surgir entre las partes con motivo de la aplicación, ejecución o interpretación de este convenio, serán sometidos a un preliminar de conciliación entre ellas mismas, para lo cual, la parte que se considere lesionada deberá llamar en conciliación a las otras partes, por simple carta con acuse de recibo. Si transcurren treinta (30) días calendarios después de la fecha en que una parte llamó en conciliación a las otras, sin que se produzca acuerdo entre ellas, el asunto será sometido a arbitraje, conforme a lo dispuesto en el párrafo siguiente.

**Arbitraje:** Una vez agotada la fase conciliatoria y no dirimido los conflictos, serán resueltos de conformidad con las disposiciones establecidas en la Ley sobre Cámaras de Comercio y Producción y en el Reglamento de Arbitraje del Centro de Resolución de Controversias (CRC) de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, vigente a la fecha en que surja.

Cada parte designará a un árbitro en su representación dentro del término de cinco (5) días hábiles después de no haber llegado a un acuerdo mediante la fase conciliatoria. Estos árbitros designados por LAS PARTES tendrán la obligación de elegir el árbitro dirimente, quien será el Presidente, en un término de quince (15) días hábiles luego de su designación.

Si por cualquier causa, alguna de LAS PARTES, dejare de nombrar a su árbitro, dentro del término establecido, o si no se llegase a un acuerdo respecto al árbitro dirimente, cualquiera de LAS PARTES podrá solicitar al Centro de Resolución de Controversias de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, que realice el nombramiento.

Esta escogencia solo podrá ser impugnada dentro del término de cinco (5) días hábiles a la notificación personal de la misma, por existir razones de incompetencia o conflicto de interés. La resolución que resuelva la solicitud de reconsideración no admitirá más recursos.

El Tribunal Arbitral deberá resolver la controversia sobre el fondo del caso conforme a las leyes de la República Dominicana, en un término no mayor de treinta (30) días hábiles. El idioma del proceso será el español

El laudo que sea dictado por el Tribunal Arbitral será irrevocable, definitivo y ejecutorio para LAS PARTES, por lo que éstas renuncian expresamente a la interposición de cualquier recurso contra el mismo.

#### **13.11. Acciones a seguirse en caso de Incumplimiento del Fiduciario y/o el Representante de Tenedores de Valores de Fideicomiso.**

En caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en el presente Prospecto o en el Acto Constitutivo de Fideicomiso, habrá lugar a la solicitud de sustitución de cualquiera de las partes intervinientes en los términos del Acto Constitutivo, así como a las acciones de arbitraje previstas el numeral 13.10.6 del presente prospecto así en el artículo 19 del contrato del programa de emisión.

#### **13.12. Política de Inversión.**



La Fiduciaria invertirá los recursos en efectivo que se encuentren dentro del Patrimonio del Fideicomiso en el tipo de moneda en que se reciban los fondos, según considere. Se realizarán inversiones en valores de renta fija, que estén inscritos en el Registro de Mercado de Valores cuya negociación sea realizada en mecanismos centralizados de negociación emitidos o avalados por el Estado Dominicano a través del Ministerio de Hacienda y el Banco Central, Certificados Financieros emitidos por Entidades de Intermediación Financieras de la República Dominicana que se encuentren reguladas por la Ley Monetaria Financiera y la Superintendencia de Banco, así como en fondos abiertos de inversión que se encuentren administrados por Administradoras de Fondos de Inversión (AFI) debidamente autorizadas para operar en la República Dominicana, con un pacto de permanencia máximo de un (1) año, y tanto los instrumentos como las instituciones financieras, los emisores y las administradoras de fondos deberán contar con una calificación de riesgo mínima de grado de inversión y dichos valores deben tener un alto nivel de liquidez.

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



#### XIV ACTIVIDADES DESARROLLADAS POR LAS PARTES INTERVINIENTES

##### 14.1. Entidad Fiduciaria.

Fiduciaria Universal, S.A. es el administrador del patrimonio fideicomitado realizará las funciones y actividades necesarias para el cumplimiento del Objeto del Fideicomiso, siempre conforme a lo establecido en el Acto Constitutivo de Fideicomiso, en la legislación vigente y conforme a las instrucciones que en el marco de sus facultades le instruya la asamblea de tenedores. El Fiduciario podrá ser sustituido por las causales y conforme el procedimiento que se señala en el numeral 13.11.

##### 14.2. Auditor Externo del Fideicomiso.

El Fiduciario celebrará un contrato con **KPMG Dominicana S.A.** con la finalidad de que sea el Auditor Externo del Fideicomiso. El contrato del auditor estará disponible en todo momento para que la Asamblea de Tenedores tenga acceso al mismo. Los honorarios por los servicios de auditorías realizados por la firma serán remunerados de manera anual totalizando 18,530.00 USD.

El Auditor Externo conforme a su contrato de prestación de servicios, tendrá la obligación de llevar a cabo la auditoría anual de los Estados Financieros del Fideicomiso en los términos establecidos en el Acto Constitutivo y en su contrato de prestación de servicios.

El Auditor Externo podrá ser removido o sustituido de sus funciones en caso de que la Asamblea de Tenedores así lo instruya al Fiduciario y/o se hayan ocasionado las causas de sustitución establecidas en el contrato suscrito con éste, en el entendido, de que el Auditor Externo sustituto deberá ser una entidad de contadores públicos, independiente del Administrador de Activos, de los Fideicomitentes y del Fiduciario, y debe estar debidamente autorizado por la SIMV.

##### 14.2.1. Remoción y sustituir al Auditor Externo

El Fiduciario podrá recomendar a la Asamblea de tenedores la designación, remoción y/o sustitución del Auditor Externo debidamente sustentado por las causas pautadas en el artículo 21 contrato de prestación de servicio del auditor externo; en el entendido, que el Auditor Externo inicial que contratará el Fiduciario será **KPMG Dominicana, S. A.**, y en el entendido, además, que cualquier Auditor Externo sustituto será un despacho de contadores públicos e independiente del Administrador de Activos, de los Fideicomitentes y del Fiduciario y debe estar debidamente autorizado por la SIMV.

El auditó Externo podrá ser removido o sustituido por las causas que se detallan a continuación:

- a) Por voluntad de la Asamblea de Tenedores;
- b) Incumplimiento a las obligaciones que se detallan en el cuerpo del contrato de prestación de servicios del auditor externo;
- c) Renuncia por parte del auditor;
- d) Vinculación o conflictos de intereses con LA FIDUCIARIA, los Fideicomitentes y el administrador de los activos;
- e) Por disolución, quiebra o liquidación del auditor.

De presentarse cualquiera de las causas establecidas previamente, LA FIDUCIARIA, dentro de los próximos diez (10) días hábiles de producirse la causa de terminación, deberá comunicar este evento al Representante de la Masa de Tenedores de Valores, a los fines de que convoque una Asamblea Extraordinaria de los Tenedores de Valores para que designe un Auditor sustituto.

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

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

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

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

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

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



De presentarse, con posterioridad a la suscripción del contrato del programa de emisiones, algunas de las situaciones descritas en el Art. 98 de la norma R-CNV-2013-26-MV (Impedimentos) u otros impedimentos o prohibiciones de la normativa vigente, EL REPRESENTANTE DE TENEDORES deberá revelar, por lo menos en los tres (3) días hábiles siguientes a que se produzca tal situación y tenga conocimiento efectivo, a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Asamblea de Tenedores a efectos de que se proceda a nombrar a su reemplazante.

En caso de que EL REPRESENTANTE DE TENEDORES sea relevado por la Asamblea de Tenedores de Valores de Fideicomiso de Participación, el que lo sustituya en esas funciones por designación de la Asamblea General Ordinaria de Tenedores de Valores de Fideicomiso de Participación asumirá de pleno derecho todas las obligaciones y los deberes resultantes del contrato del programa de emisiones, de la Ley 249-17 sobre Mercado de Valores, del Reglamento No. 664-12 exceptuando los artículos derogados por los Reglamentos posteriores publicados por la Superintendencia del Mercado de Valores, de la Ley de Sociedades y la Norma R-CNV-2013-26-MV, y quedará

subrogado en los derechos y obligaciones resultantes del contrato del programa de emisiones, sin limitaciones ni reservas, incluyendo los términos y condiciones para el pago de sus gastos y honorarios que se le impondrán de pleno derecho, incluso, la obligación de perseguir y recuperar los montos que puedan ser debidos a favor del antiguo representante de tenedores, para la entrega y saldo a favor de éstos, sin perjuicio de las penalidades o indemnizaciones de las que el antiguo representante de tenedores sea acreedor u ostente tales derechos. Queda expresamente convenido entre las Partes, que dicha destitución sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un Representante de Tenedores sustituto haya sido designado, y el Representante de Tenedores sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo.

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

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

#### 14.3.2. Obligaciones del Representante de Tenedores.

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

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

- 1) Realizar todos los actos necesarios para el ejercicio de los derechos y la defensa de los intereses comunes de los tenedores de Valores de Fideicomiso de Participación.
- 2) En lo referente al programa de emisiones de Valores de Fideicomiso de Participación objeto del Acto Constitutivo, representar a los tenedores en todo lo concerniente a su interés común o colectivo, frente a EL FIDUCIARIO o a terceros, cuando corresponda.

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

- 3) Solicitar a EL FIDUCIARIO los informes y certificaciones que considere necesarios respecto al FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HÁBITAT CENTER 04 - FU y las revisiones



indispensables de los libros de contabilidad y demás documentos del Fideicomiso.

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





- 17) Supervisar y vigilar que el pago de los rendimientos o intereses y del capital se realicen de acuerdo con lo establecido en la emisión y, en general, cautelar los derechos de los tenedores de valores.
- 18) Verificar que las garantías de la emisión hayan sido debidamente constituidas, comprobando la existencia, el valor de los bienes afectados y que las garantías se mantienen, en todo momento, conforme a las disposiciones establecidas en el contrato de emisión, en caso de existir.
- 19) Verificar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del contrato de emisión, reglamento interno, prospecto de emisión o del contrato de servicios, según corresponda.
- 20) Denunciar ante las autoridades competentes, tan pronto tengan conocimiento, las irregularidades que puedan comprometer la seguridad o los intereses comunes de los tenedores de valores de fideicomiso.
- 21) Llevar el libro de actas de asamblea general de tenedores de valores, de forma organizada y actualizada.
- 22) Ejercer en nombre de la masa de tenedores de valores las acciones que correspondan contra el emisor, contra los administradores o liquidadores y contra quienes hubieran garantizado la emisión.
- 23) Ejercer en nombre de sus representados todas las acciones pertinentes ante cualquier instancia incluyendo las judiciales o administrativas, de conformidad con el ordenamiento dominicano, en protección de los intereses comunes de sus representados.
- 24) Actuar en nombre de los tenedores de valores en los procesos judiciales, según sea el caso, así como también en los que se adelante como consecuencia de la toma de posesión de los bienes y haberes o la intervención administrativa de que sea objeto el emisor. Para tal efecto, el representante de la masa deberá hacerse parte en el respectivo proceso dentro del término legal, para lo cual, acompañará a su solicitud, como prueba del crédito, copia del contrato de emisión y una constancia del monto insoluto del empréstito y sus intereses a ser emitida por el depósito centralizado de valores correspondiente.
- 25) Solicitar la información que considere necesaria respecto del emisor y de la emisión.
- 26) Responder frente a los tenedores de valores y, de los daños que cause por los actos u omisiones realizados en el desempeño de su cargo sin la diligencia profesional con que debe ejercerlo, sin perjuicio de las sanciones administrativas que puedan aplicar.
- 27) Los demás deberes y funciones que se establezcan en el contrato de emisión, el prospecto de emisión, contrato de servicios o reglamento interno, según corresponda o las que le asignen la asamblea general de tenedores de valores u otras normativas aplicables.
- 28) De conformidad a lo establecido en el artículo 11 de la Norma R-CNV-2016-14-MV, el REPRESENTANTE DE TENEDORES, de conformidad con las disposiciones vigentes deberá remitir un informe a la Superintendencia respecto a las condiciones de la emisión y el cumplimiento de las obligaciones por parte del emisor, de forma trimestral, dentro de los veintiséis (26) días hábiles posteriores a la fecha de cierre de cada trimestre, cumpliendo con las consideraciones e informaciones que en dicho Artículo se establecen.
- 29) EL REPRESENTANTE DE TENEDORES deberá cumplir con lo establecido en la Norma R-CNV-2016-14-MV que Establece Disposiciones Generales sobre la Información que deben Remitir Periódicamente los Participantes

del Mercado de Valores.

- 30) Asimismo, EL REPRESENTANTE DE TENEDORES deberá remitir a la Superintendencia, dentro de los cinco (5) días hábiles sucesivos a la fecha de ocurrencia de los hechos que se estipulan en el Artículo 12 de la Norma R-CNV-2016-14-MV que establece disposiciones sobre el representante de la masa en virtud de una emisión de oferta pública de valores.
- 31) Examinar los valores objeto de oferta pública, con el propósito de verificar su autenticidad.
- 32) Verificar que el emisor utilice los fondos provenientes de la emisión para los fines especificados en el contrato de programa de emisiones y en el prospecto de emisión.
- 33) Notificar a los obligacionistas y a la Superintendencia cualquier incumplimiento por parte del emisor de las obligaciones asumidas por él en ocasión de la emisión.
- 34) Notificar a la Superintendencia y CEVALDOM respecto de cualquier retraso del Fiduciario en el cumplimiento de sus obligaciones de pago.
- 35) Rendir cuentas de su gestión, cuando le sean solicitadas o al momento de concluir su encargo
- 36) Guardar reserva sobre toda la información de carácter confidencial que conozca en ejercicio de su función como representante de la masa de obligacionistas, en cuanto no fuere indispensable para la protección de los intereses de sus representados.
- 37) Cumplir con los demás deberes y atribuciones que le imponga la Ley de Sociedades, el Código Civil, la Ley, el Reglamento, las normas que establezca la Superintendencia, el contrato de programa de emisiones suscrito con el emisor y los acuerdos adoptados en las asambleas de obligacionistas.

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

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

#### 14.3.3. Sustitución Representante de Tenedores.

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

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



#### **Sustitución por renuncia del Representante de Tenedores.**

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

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

#### **14.3.4. Independencia.**

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

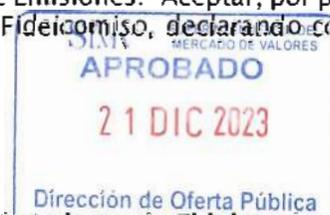
#### **14.3.5. Fiscalización**

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

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

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

#### **14.3.6. Información adicional**



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

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

Los tenedores de VALORES DE RENTA VARIABLE que representen no menos del diez por ciento (10%) del valor nominal de la emisión, podrán exigir a EL FIDUCIARIO o a EL REPRESENTANTE DE TENEDORES DE VALORES DE RENTA

VARIABLE, que convoque a la asamblea. Si la asamblea no fuese convocada en el plazo de un (1) mes a partir de la solicitud de su convocatoria, los autores de esa solicitud podrán encargar a uno de ellos para solicitar al juez de los referimientos la designación de un mandatario que convoque la asamblea y fije el orden del día de la misma. Este hecho deberá ser previamente comunicado a la Superintendencia del Mercado de Valores, acompañado de la copia de la solicitud de convocatoria presentada en la que se consigne la constancia de recepción.

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

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

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

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

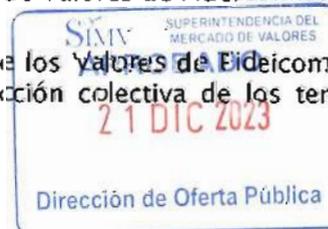
En virtud de lo establecido en el artículo 343 de la Ley de Sociedades, el aviso de convocatoria será insertado en más de un periódico de amplia circulación nacional. El plazo entre la fecha de la convocatoria y la de la asamblea deberá ser de quince (15) días por lo menos en la primera convocatoria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

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

De conformidad con lo establecido en los artículos 190 y 191 de la Ley de Sociedades, la asamblea general ordinaria de tenedores de Valores de Fideicomiso de Participación deliberará válidamente en la primera convocatoria con tenedores de los Valores de Fideicomiso de Participación presentes o representados que sean titulares por lo menos del cincuenta por ciento (50%) de los Valores de Fideicomiso de Participación colocados y en circulación; y en la segunda convocatoria con tenedores de Valores de Fideicomiso de Participación presentes o representados que sean titulares de por lo menos el veinticinco por ciento (25%) de los Valores de Fideicomiso de Participación colocados y en circulación. La asamblea general ordinaria de tenedores de Valores de Fideicomiso de Participación adoptará sus decisiones por mayoría de votos de los tenedores presentes o representados.

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

Mayorías decisorias especiales. La asamblea de tenedores de los Valores de Fideicomiso de Participación podrá tomar decisiones de carácter general con miras a la protección colectiva de los tenedores de los Valores de



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

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

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

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

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

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

Conocimiento por parte de la Superintendencia de los acuerdos tomados por la asamblea y verificación de su legalidad. Las decisiones que adopte la asamblea deberán ser remitidas a la Superintendencia para su conocimiento y verificación de que se ha cumplido con las condiciones necesarias en las que se llevó a cabo la asamblea dentro



de los tres (3) días hábiles siguientes a su celebración, a cuyos fines, la Superintendencia del Mercado de Valores comprobará que dichas decisiones se hayan adoptado dentro de los lineamientos establecidos por la Norma R-CNV-2013-26-MV y demás disposiciones aplicables.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

#### 14.4. Depósito de valores

	<p><b>CEVALDOM, S.A.</b> R.N.C.1-30-03478-8<sup>SEP</sup> Calle Rafael Augusto Sanchez No. 86, Edificio Roble Coporate Center, Piso 3 Ensanche Piantini, Santo Domingo, República Dominicana Tel.: (809) 227-0100<sup>SEP</sup> Fax: (809) 562-2479 <a href="http://www.cevaldom.com">www.cevaldom.com</a>, Contacto Carmelly Morel Registro del Mercado de Valores SVDCV-001<sup>SEP</sup></p>
---	---

Las comisiones y tarifas cobradas por CEVALDOM están detalladas en el tarifario de su página Web, además están incluidas las vigentes a la elaboración del presente prospecto en el acápite 6.19.3.

**Al momento de la elaboración del presente Prospecto de Emisión, el Emisor o ninguno de los participantes del presente fideicomiso tiene ninguna relación de propiedad, negocios o parentesco con CEVALDOM.**

##### 14.4.1. Sustitución del Depósito Centralizado de Valores (CEVALDOM).

El depósito centralizado de valores contratado puede ser sustituido mediante una resolución adoptada por la asamblea extraordinaria de tenedores por otra entidad que pueda asumir sus funciones.



#### 14.5. Calificadora de riesgos

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

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

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

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

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

#### 14.6. Entidad Tasadora de los Inmuebles.

	<b>Sistema &amp; Ingeniería, S.R.L.,</b> RNC: 101-795794 Contacto: Jose Tejada Calle Manuel de Jesus Troncoso No. 14-6. Ensanche Piantini. Santo Domingo, República Dominicana Tel: (809) 368-2231; (809) 563-8452; AMERICAN SOCIETY OF APPRAISERS ASA 034059 APPRAISAL INSTITUTE AI No. 397328 ITADO NO. 198
---	--

Como contraprestación por sus servicios está suscrito que la Firma de Tasadores del inmueble tendrá derecho a recibir los honorarios de USD 9,000.00 anual. El monto previamente indicado no contempla cuales quiera impuesto que puedan ser aplicables, tales como Impuesto a las Transferencias de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS) y cualquier otro impuesto al valor agregado o selectivo al consumo, sean presentes o futuros, los cuales serán asumidos con cargo al Patrimonio Fideicomitado.

#### Proceso de Sustitución

Mediante una resolución adoptada por la asamblea extraordinaria de tenedores por sugerencia de la fiduciaria por otro que tenga la capacidad de realizar las funciones de valuadores.

EL Tasador encargado de realizar el informe de tasación de los Bienes Fideicomitados podrá ser sustituido por las causas que se detallan a continuación:

Por voluntad de la Asamblea de Tenedores;



Incumplimiento a las obligaciones de realizar el informe de Tasación de los Bienes Fideicomitidos, conforme a los requerimientos que le sean indicados;

Vinculación o conflictos de intereses con LA FIDUCIARIA, los Fideicomitentes y el Administrador de los activos; y, Por disolución, quiebra o liquidación del Tasador.

De presentarse cualquiera de las causas establecidas previamente, LA FIDUCIARIA, dentro de los próximos diez (10) días hábiles de producirse la causa de sustitución, deberá comunicar este evento al Representante de la Masa de Tenedores de Valores, a los fines de que convoque una Asamblea Extraordinaria de los Tenedores de Valores para que designe un Tasador sustituto.

#### 14.7. Bolsa de valores

 <p>Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana</p>	<p><b>Bolsa y Mercado de Valores de la Republica Dominicana, S.A.</b> R.N.C. 1-01-87151-2 José Brea Peña No. 14, Edificio District Tower, Evaristo Morales, Santo Domingo, República Dominicana Tel.: (809) 567-6694; <a href="http://www.bolsard.com">www.bolsard.com</a> Contacto Jeele de los Santos</p>	
---	---	---

Esta entidad es la encargada de determinar las reglas de admisión, cotización, actuación, transparencia y convergencia de los participantes del proceso de negociación de valores en el mercado primario y secundario mediante la interconexión simultáneamente de varios compradores y el vendedor autorizado para negociar los valores de oferta pública objeto del presente prospecto, así como divulgar información al mercado sobre dichas operaciones.

Al momento de la elaboración del presente Prospecto de Emisión, ni el fiduciario, ni el Fideicomitente tienen ninguna relación de propiedad, negocios o parentesco con Bolsa de Valores de la República Dominicana (BVRD).

## XV INFORMACIÓN DEL FIDUCIARIO Y ADMINISTRADOR DE LOS ACTIVOS

### 15.1. Identificación General

 <p><b>FIDUCIARIA UNIVERSAL</b> Filial de Grupo Universal.</p>	<p><b>Fiduciaria Universal, S.A.</b>, es una sociedad comercial que tiene por objeto único y exclusivo la administración de fideicomisos, se encuentra registrada en el Registro Mercantil de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, Inc., bajo el No. 92634SD, y se encuentra inscrita en el Registro Nacional del Contribuyente (RNC) con el número 1-30-95165-9, su domicilio social se encuentra ubicado en la Avenida Winston Churchill esquina Andrés Julio Aybar, 9no Piso de la Torre Acrópolis Center, Santo Domingo, República Dominicana. Teléfono: 809-544-7899. Autorizada con el número SIVSF-004 del Registro del Mercado de Valores de SIMV.</p>
---	--

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

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

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

### 15.3. Estructura Organizativa y Funcional

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



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

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

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

Dentro de los cargos del Consejo de Administración se encuentran:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Dirección de Contabilidad:** Esta Dirección es responsable de la preparación y emisión de los Estados Financieros de los fideicomisos bajo la gestión de Fiduciaria Universal, S.A. frente a sus clientes e instituciones reguladoras, de la contabilización de cada una de las operaciones de las cuentas por pagar y dar seguimientos a las auditorías externas y las solicitudes de información realizadas durante el proceso.

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

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

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

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

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

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



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

### 15.5. Principales Funcionarios y Apoderados Legales

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

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

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

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

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



### 15.6. Principales Ejecutivos

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

#### Equipo Gerencial

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

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

**Experiencia:**

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



Edwin José Vásquez Vásquez Contador Público egresado de la Universidad de Cartagena (Colombia), realizó MBA con especialidad en Gerencia de Proyectos en la Universidad Rey Juan Carlos (España) y Transformación Digital en la escuela Platzi. Cuenta con una amplia experiencia de más de 10 años en el sector Fiduciario desempeñándose como Gerente de Consultoría e Implementaciones Fiduciarias, Estructurador de Negocios y Gerente de Operaciones de Vinculación, Recaudos y Procesos tecnológicos en República Dominicana. Actualmente se desempeña como Director Administrativo y de Operaciones.

**Experiencia:**

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

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

**Experiencia:**

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

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

**Experiencia:**

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



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

**Experiencia:**

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

**15.7. Grupo Económico**

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

**15.8. Accionistas del Fiduciario con participación influyente.**

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

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

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

### 15.9. Personas Vinculadas al Fiduciario

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Ejecutivos y Empleados Fiduciaria Universal:**

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

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

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

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

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



**Accionistas:**

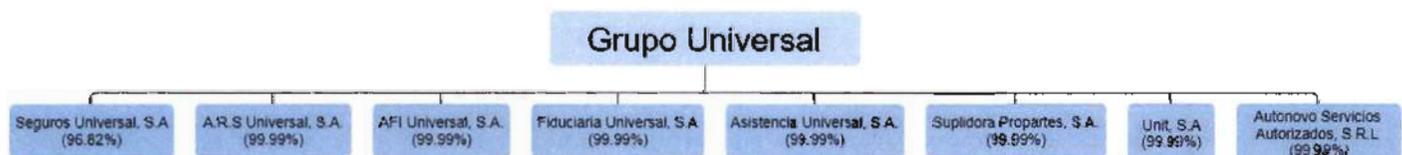
**Grupo Universal, S.A.**, sociedad comercial constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con domicilio y asiento social en la Avenida Winston Churchill No. 1100, Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, con Registro Mercantil No. 85086SD, y Registro Nacional de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

Nombres	Cargos
Ernesto E. Izquierdo De León	Presidente
Marino Ginebra	Vicepresidente
Andrés Bobadilla	Secretario
Félix García Castellanos	Miembro
Luis F. Vázquez	Miembro
Noris Perelló	Miembro
María Isabel Bellapart	Miembro
Lina García	Miembro
Luis Rodríguez	Miembro
José Antonio Acebal	Miembro
José Manuel Pellerano Gómez	Miembro
Julio Bustamante Jeraldo	Miembro



**Empresas Vinculadas**

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



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

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

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

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



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

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

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

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

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

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



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

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



### **15.10. Experiencia de la Fiduciaria**

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

### **15.11. Autorización del Presente Programa de Emisiones**

Mediante el acta de Reunión de General de Asamblea Extraordinaria celebrada el (25) veinticinco de mayo del año 2023, Fiduciaria Universal, S.A. acordó y aprobó la Oferta Pública de Valores de Fideicomiso objeto del presente Prospecto de Emisión. Adicionalmente, el presente Fideicomiso de Oferta Pública de Valores fue aprobado por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana mediante la Primera Resolución de fecha dieciocho (18) de octubre del 2023 e inscrito en el Registro del Mercado de Valores bajo el registro No. SIVFOP-011. La Dirección General de Impuestos Internos expidió el Acta de Inscripción en el Registro Nacional del Contribuyente en fecha 17 del mes de noviembre del año 2023, mediante la cual se cambió el nombre del Fideicomiso y manteniendo el Registro Nacional de Contribuyente (RNC) No. 1-31-74813-9 otorgado en su constitución.

## **XVI FACULTADES, RESPONSABILIDADES, PROHIBICIONES, DERECHOS Y DECLARACIONES DEL FIDUCIARIO.**

### **16.1. Rol de emisor del Fiduciario**

Las funciones de la fiduciaria son de medios y no de resultados. Podrán fungir como fiduciarios de fideicomisos de oferta pública de valores las personas jurídicas constituidas de conformidad con lo establecido en el artículo 25 de la ley No. 189-11. Las entidades fiduciarias deberán solicitar a la Superintendencia del Mercado de Valores la autorización para funcionar como fiduciario de fideicomisos de oferta pública y obtener la inscripción correspondiente en el Registro del mercado de valores, previa presentación de todos los requisitos exigidos por la Ley del Mercado de Valores, su Reglamento de aplicación y las normas de carácter general que establezca la Superintendencia del Mercado de Valores.

Las sociedades que no estén expresamente autorizadas por la SIMV para actuar como fiduciario de fideicomiso de oferta pública, no podrán administrar un fideicomiso de oferta pública de valores ni utilizar la expresión "Fideicomiso de Oferta Pública de Valores" o cualquier otra semejante susceptible de generar confusión. De conformidad con lo establecido en la Ley 189-11, la responsabilidad del fiduciario es indelegable, sin perjuicio de que este pueda conferir poderes especiales o celebrar contratos por servicios para la ejecución de determinados actos o negocios que demande el fideicomiso de oferta pública de valores, para lo cual deberá remitir a la Superintendencia copia de los referidos contratos o poderes.

Los contratos que suscriba el fiduciario con otras personas para el desarrollo de determinadas actividades relativas al fideicomiso no lo eximen de las responsabilidades que le corresponden por la administración del mismo, manteniendo la responsabilidad sobre aquellas funciones que haya subcontratado, así como su obligación de presentar información sobre tales funciones a la Superintendencia del Mercado de Valores en la oportunidad que esta lo requiera. La facultad de Fiduciaria Universal, S. A. poder celebrar contratación de servicios externos mediante contratos consta en el Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso de Oferta Pública y en el presente Prospecto de Emisión. Los gastos derivados de las antes mencionadas contrataciones se atribuirán al fideicomiso y no al fiduciario siempre que haya sido contemplado en los gastos imputables del fideicomiso.

Cuando en un fideicomiso de oferta pública de valores se hubiere previsto la participación de otras personas físicas o jurídicas, además del fiduciario, en la administración de los activos del fideicomiso, en el contrato de administración del fideicomiso deberá especificarse el alcance de las obligaciones y el nivel de responsabilidad de dichas personas. En el caso objeto del presente Prospecto, la administración de los activos recae sobre la empresa constituida para dichos fines. Para tales efectos la Fiduciaria suscribió los contratos y poderes correspondientes. Sin embargo, no la exime de las responsabilidades que le corresponden por la administración del fideicomiso a su cargo, manteniendo la responsabilidad sobre aquellas actividades que haya subcontratado, así como su obligación de presentar información sobre tales actividades a la SIMV en la oportunidad que esta lo requiera. Copias de los antes mencionados contratos y poderes suscritos por la fiduciaria para la administración de determinadas actividades relacionadas con los activos del fideicomiso, han sido remitidas a la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana.

## 16.2. Facultades, responsabilidades, prohibiciones y derechos, del Fiduciario

La Fiduciaria tendrá todas las facultades y poderes que sean necesarios para cumplir con los Fines del Fideicomiso de conformidad con los términos de la Ley 189-11 y del Artículo 39 de la Norma R-CNV-2013-26-MV; en el entendido, que la Fiduciaria deberá actuar en todo momento de conformidad con las instrucciones y términos establecidos en el Acto Constitutivo de FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA INMOBILIARIA DE VALORES DE RENTA VARIABLES HABITAT CENTER 04 - FU.

De acuerdo al Reglamento De Aplicación de la Ley del Mercado de Valores, Decreto No. 664-12:

**Artículo 476.- Responsabilidad del fiduciario frente a terceros.** *Cuando en un fideicomiso de oferta pública de valores se hubiere previsto la participación de otras personas físicas o jurídicas, además del fiduciario, en la administración de los activos del fideicomiso, en el acto constitutivo del fideicomiso deberá especificarse el alcance de las obligaciones y el nivel de responsabilidad de dichas personas.*

**Párrafo I.** *Los contratos o poderes que suscriba el fiduciario con otras personas para el desarrollo de determinadas actividades del fideicomiso, no lo exime de las responsabilidades que le corresponden por la administración del fideicomiso a su cargo, manteniendo la responsabilidad sobre aquellas actividades que haya subcontratado, así como su obligación de presentar información sobre tales actividades a la Superintendencia en la oportunidad que esta lo requiera.*

**Párrafo II.** *Una copia de los contratos o poderes que suscriba el Fiduciario con terceros para la administración de determinadas actividades relacionadas con los activos del Fideicomiso deberá remitirse a la Superintendencia.*

De acuerdo a la ley 189-11:

**"Artículo 29.- Obligaciones del fiduciario.** *Una vez aceptado el fideicomiso por el o los fiduciarios, éstos contraen las obligaciones siguientes:*

- 1. Registrar o transcribir la cesión o transferencia de las propiedades inmobiliarias o cualesquier otros bienes registrables que pasen a conformar el patrimonio fideicomitado, cumpliendo con las formalidades indicadas para ello en la ley.*
- 2. Ajustarse estrictamente a las instrucciones del o de los fideicomitentes, estipuladas en el acto constitutivo.*
- 3. Administrar el fideicomiso como un buen padre de familia, en interés único del o de los fideicomisarios, desplegando en su gestión diligencia y cuidado, realizando las operaciones e inversiones que entienda de lugar y sin demoras innecesarias, en la forma en que, a su juicio, ofrezca la mayor seguridad y minimice riesgos.*
- 4. Manejar con la mayor idoneidad las cuentas propias del fideicomiso y comunicarle al o a los fideicomitentes y al o a los fideicomisarios todos los hechos que, en relación con el mismo, deba conocer, en base a los mecanismos de rendición de cuentas estipulados en el acto constitutivo.*



5. *Suministrar al o a los fideicomisarios, a su requerimiento, información completa y exacta acerca de la naturaleza, cantidad y situación de los bienes en fideicomiso.*
6. *No delegar en otra persona la realización de actos propios de su cargo, salvo los casos expresamente indicados en la presente ley o en el acto constitutivo.*
7. *Ejecutar las diligencias razonables para tomar y conservar el control de los bienes en fideicomiso, iniciar las reclamaciones que fueren necesarias a ese fin y contestar las acciones ejercidas contra el fideicomiso, así como ejercer todas las ejecutorias que correspondan para la defensa de los bienes fideicomitados, tanto contra terceros como contra el o los fideicomisarios, en caso de ser necesarias.*
8. *Conservar la propiedad de los bienes en fideicomiso separada de sus propios bienes, llevando para ello contabilidad separada o independiente.*
9. *Pagar al fideicomisario en los plazos establecidos en el acto constitutivo del fideicomiso o, en caso de que no se establezcan, en plazos trimestrales, la renta neta de la propiedad en fideicomiso, cuando éste sea creado para pagar renta por período determinado.*
10. *Participar en la administración del fideicomiso cuando haya pluralidad de fiduciarios, e informar al o a los fideicomitentes y al o a los fideicomisarios de cualquier violación cometida por un cofiduciario, así como iniciar las acciones tendentes a obtener la corrección o reparación de las violaciones cometidas por este último.*
11. *Llevar las cuentas y registros sobre la administración del fideicomiso conforme a las mejores prácticas de contabilidad aceptadas, y rendir cuentas al o a los fideicomitentes o al o a los fideicomisarios, conforme lo que prevea el acto constitutivo y con la periodicidad establecida en el mismo y, a falta de estipulación, no menos de dos (2) veces al año.*
12. *Guardar el secreto fiduciario frente a los terceros respecto de las operaciones, actos, contratos, documentos e información que se relacionen con los fideicomisos, con los mismos alcances que la legislación en materia económica y penal vigente en la República Dominicana establece para el secreto bancario o secreto profesional, tanto durante la vigencia como luego de la terminación del fideicomiso, por la causa que fuere. Dicha obligación de confidencialidad no será aplicable a informaciones contenidas en el acto constitutivo del fideicomiso, a cualquier otro acto sujeto a registro público o a cualquier otra información que deba hacerse pública en virtud de la ley.*
13. *Proteger con pólizas de seguro los riesgos que corran los bienes fideicomitados, de acuerdo a lo pactado en el acto constitutivo o, en su defecto, conforme a las buenas prácticas de gestión.*
14. *Cumplir con las obligaciones tributarias puestas a su cargo.*
15. *Transferir los bienes del patrimonio fideicomitado al o a los fideicomitentes, o al o a los fideicomisarios al concluir el fideicomiso, según corresponda, o al fiduciario sustituyente en caso de sustitución o cese en sus funciones.*

*Párrafo 1.- El fiduciario será considerado como sujeto obligado al cumplimiento de las normas de detección y prevención de lavados de activos, y en tal consideración queda sometido a las previsiones legales establecidas en los artículos 38 al 53 de la Ley contra el Lavado de Activos Provenientes del Tráfico Ilícito de Drogas y Sustancias Controladas y Otras Infracciones Graves.*



En el literal C del Párrafo indica que “cuando el fiduciario sea una sociedad comercial, la competencia sancionadora le corresponderá a la Dirección General de Impuestos Internos, y los recursos corresponderán al Ministerio de Hacienda en los plazos y condiciones que la ley contemple.”

El Fiduciario deberá actuar con suma diligencia y responsabilidad como buen padre de familia. No obstante, no será responsable de hechos o actos de las Partes, de terceros o de autoridades que impidan o dificulten el cumplimiento de los Fines de este acto. Conforme al Artículo 11 de la Ley 189-11, el Fiduciario estará obligado a ejercer las acciones judiciales y extrajudiciales en defensa del Patrimonio Fideicomitado. El Fiduciario se compromete a informar, de forma inmediata, a la asamblea de tenedores y a los fideicomitentes de cualquier hecho, circunstancia o actuación que atente o pudiere attentar contra el Patrimonio Fideicomitado, así como de las actuaciones realizadas en el marco de la defensa de dicho Patrimonio, comprometiéndose, asimismo, a mantener al a la asamblea de tenedores y a los fideicomitentes, en todo momento, debidamente informado.

El Fiduciario podrá apoderar previa aprobación de la asamblea de tenedores en la persona que estos designen las facultades necesarias para que ejerza las medidas de protección del Patrimonio Fideicomitado, sin quedar por ello liberado de responsabilidad, pues siempre estará obligado a coadyuvar en lo que se le requiera para la defensa del patrimonio.

El Fiduciario no será responsable de las actuaciones de los apoderados, ni de los gastos y honorarios que éstos generen. En caso de urgencia el Fiduciario podrá llevar a cabo los actos indispensables para conservar el Patrimonio del Fideicomiso, sin perjuicio de que se designe el apoderado a que se refiere el párrafo anterior.

En caso de que las instrucciones que reciba el Fiduciario sean de imposible ejecución, contradictorias, dictadas en exceso de sus facultades o contrarias a los Fines del “FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA INMOBILIARIA DE VALORES DE RENTA VARIABLES HABITAT CENTER 04 - FU” el Fiduciario no estará obligado a seguirlas, debiendo actuar conforme a lo establecido en el Acto constitutivo.

Los honorarios del apoderado, así como los gastos y costas que se produzcan, serán considerados como Gastos del Fideicomiso, y serán cubiertos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso sin responsabilidad alguna para el Fiduciario siempre y cuando se encuentren debidamente justificados.

Derechos del fiduciario según el artículo 28 de la ley 189-11:

- Declinar su designación.*
- Cobrar una retribución por sus servicios, de acuerdo con lo estipulado en el acto constitutivo o lo dispuesto en esta ley.*
- Utilizar recursos del fideicomiso, conforme a lo previamente acordado en el acto constitutivo, con prudencia y diligencia, siguiendo las prácticas de un buen padre de familia para cubrir los gastos en que incurriere en la administración del patrimonio fideicomitado y en la realización de su finalidad.*



### **16.3. Facultad del fiduciario de contratar a terceros**

La Fiduciaria tendrá todas las facultades y poderes que sean necesarios para cumplir con los Fines del Fideicomiso de conformidad con los términos de la Ley 189-11 y del Artículo 39 de la Norma R-CNV-2013-26-MV; en el entendido, que la Fiduciaria deberá actuar en todo momento de conformidad con las instrucciones y términos establecidos en el Acto Constitutivo del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HÁBITAT CENTER 04 - FU.

De acuerdo al Reglamento De Aplicación de la Ley del Mercado de Valores, Decreto No. 664-12:

**Artículo 476.- Responsabilidad del fiduciario frente a terceros.** Cuando en un fideicomiso de oferta pública de valores se hubiere previsto la participación de otras personas físicas o jurídicas, además del fiduciario, en la administración de los activos del fideicomiso, en el acto constitutivo del fideicomiso deberá especificarse el alcance de las obligaciones y el nivel de responsabilidad de dichas personas.

*Párrafo I. Los contratos o poderes que suscriba el fiduciario con otras personas para el desarrollo de determinadas actividades del fideicomiso, no lo eximen de las responsabilidades que le corresponden por la administración del fideicomiso a su cargo, manteniendo la responsabilidad sobre aquellas actividades que haya subcontratado, así como su obligación de presentar información sobre tales actividades a la Superintendencia en la oportunidad que esta lo requiera.*

*Párrafo II. Una copia de los contratos o poderes que suscriba el Fiduciario con terceros para la administración de determinadas actividades relacionadas con los activos del Fideicomiso deberá remitirse a la Superintendencia.*

#### 16.4. Honorarios Fiduciarios

Como contraprestación por sus servicios de administración, el Fiduciario tendrá derecho a recibir los honorarios a ser liquidados mensualmente de conformidad con lo indicado a continuación:

Porcentaje de ocupación	Monto
0% - 50%	US\$ 9,500.00
51% - 70%	US\$12,500.00
71% - 100%	US\$15,000.00



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

#### 16.5. Rendición de cuentas

La Fiduciaria deberá rendir cuentas comprobadas de su gestión al menos dos veces al año, manera semestral en base al año calendario y al momento de extinción del fideicomiso, cuentas que deberán ser presentadas a LOS FIDEICOMITENTES y a los Tenedores de Valores dentro de los 21 días hábiles posterior al cierre del semestre sea en soporte papel o mediante correo electrónico enviado a la atención de LOS FIDEICOMITENTES y los Tenedores de Valores. En caso de que FIDUCIARIA UNIVERSAL, no reciba objeción o reparo alguno de LOS FIDEICOMITENTES y los Tenedores de Valores dentro de los noventa (90) días calendarios siguientes a la fecha de recepción de las cuentas, se considerará que las mismas han sido aprobadas tácitamente por éstos. Una vez aceptada la rendición de cuentas, ya fuera de forma tácita o expresa, la Fiduciaria quedará libre de toda responsabilidad frente a las distintas partes contratantes presentes o futuras por todos los actos ocurridos durante el periodo que abarque la rendición de cuentas. Una copia de la referida rendición de cuentas deberá enviarse a la Superintendencia del Mercado de Valores, a la calificadora de riesgos y al Representante de Tenedores de Valores de Fideicomiso. Así misma rendición observara todos requerimientos que apliquen exigidos por la Ley 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, su Reglamento de Aplicación marcado con el número 95-12 y la "Norma de Fideicomiso de la Superintendencia del Mercado de Valores".

Adicional a lo anterior, de forma anual los estados financieros deberán ser auditados por un auditor externo inscrito en el Registro de la Superintendencia del Mercado de Valores, el cual será contratado con cargo al Patrimonio Fideicomitado, los cuales serán presentados a la Asamblea de Tenedores para fines de su aprobación. Dichos estados deberán ser remitidos a la SIMV en el plazo estipulado en la Ley Aplicable.

Independientemente de la rendición de cuentas, la ocurrencia de cualquier hecho de carácter económico, jurídico, administrativo o contable relevante que incida en el desarrollo normal de la labor encomendada, deberá informarse

como hecho relevante oportunamente a la Superintendencia del Mercado de Valores, así como al Representante de Tenedores, señalando las medidas correctivas adoptadas cuando sea el caso.

La rendición de cuentas deberá presentarse conforme al modelo del Anexo III de la Norma de Fideicomiso de la Superintendencia del Mercado de Valores, tal y como lo señala en su Artículo 33.

## **XVII PRESUPUESTO ESTIMADO DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA INMOBILIARIA DE VALORES DE RENTA VARIALES HABITAT CENTER 04 - FU.**

### **17.1. Elementos constituyen los ingresos y egresos del fideicomiso**

Los ingresos del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA INMOBILIARIA DE VALORES DE RENTA VARIABLES HABITAT CENTER 04 - FU están compuestos por los ingresos por alquileres de los arrendamientos de los Activos Inmobiliarios que forman parte de su patrimonio, los intereses ganados de las inversiones realizadas por el patrimonio líquido y la ganancia de capital al momento de realizar la venta de las inversiones que se realicen en instrumentos contemplados en la política de inversión y los ingresos y flujos que reciba el Patrimonio Fideicomitado como contraprestación de la explotación comercial de los Activos Inmobiliarios.

Los egresos del fideicomiso son los Gastos de Emisión, los Gastos del Fideicomiso y Gastos de Administración, los cuales están definidos en el Acto Constitutivo. Además, los gastos que son necesarios para llevar a cabo el servicio de arrendamiento de los locales y las comisiones de las partes y en general para el cumplimiento del Objeto del Fideicomiso.

En el acápite 17.3 del presente prospecto se encuentra el cuadro con las proyecciones de ingresos, egresos, ingresos netos a 10 años.

### **17.2. Aspectos contables y de registro en el balance del fideicomiso**

El Fiduciario conforme al artículo 62 de la Norma de Fideicomisos de Oferta Pública llevará en cuentas de orden, la contabilidad de cada Fideicomiso que administre, independiente y separada de su patrimonio, así como de los demás Fideicomisos que administre. Además, las disposiciones del reglamento 664-12 de aplicación de la ley sobre las Normas de contabilidad aceptadas. La contabilidad de los participantes en el Mercado de Valores deberá llevarse con apego a los manuales de contabilidad y planes de rubros que para cada tipo de institución aprobará la Superintendencia, sujetándose a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las normas de carácter general que establezca la Superintendencia, en cumplimiento a las atribuciones que le confiere la Ley y el Reglamento.

### **17.3. Presupuesto**

El presupuesto del fideicomiso en dólares de los Estados Unidos de América que se detalla a continuación incluye los ingresos y gastos sin perjuicio de los elementos que constituyen ingresos indicados en el numeral 17.1 de este prospecto.

El Presupuesto del Fideicomiso puede variar a lo largo de la vigencia de este desde el inicio hasta su vencimiento en el año 2033. La información contenida en el presupuesto no deberá interpretarse como ofrecida a título de asesoría financiera. Antes de invertir en los Valores objeto del Prospecto y el Acto Constitutivo del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HÁBITAT CENTER 04 - FU, los inversionistas potenciales deberán consultar a sus propios asesores en materia financiera para determinar si dicha inversión es conveniente dadas las circunstancias específicas y particulares de cada inversionista, y llegar a una evaluación independiente sobre la posible inversión, basada entre otras cosas en su propia visión del riesgo asociado con los Valores de Fideicomiso.

En caso de una variación superior al 10% de los rubros indicados en el presupuesto, deberá ser aprobado por la Asamblea de Tenedores de Valores, salvo aquellos que sean de carácter regulatorios que sean notificado mediante circular o cualquier medio de comunicación. La fiduciaria presentará a la Asamblea de Tenedores el presupuesto, y aquellos rubros que tengan variaciones superiores a la inflación del periodo en que ocurra, deberá presentar 2 propuestas adicionales para que la decisión de contratación sea deliberada en la misma.



**A continuación, se detallan los principales supuestos a considerar:**

- **Incremento del valor del inmueble:** Se estima un incremento anual del 2.50 % en el valor del inmueble. Este porcentaje se determinó al consultar tasador de los inmuebles para que en base a su vasta experiencia nos indicase su opinión sobre este supuesto. Nos, indico que, considerando los incrementos de la materia prima de Construcción, la zona de ubicación, la calidad de la Construcción y los precios de los vecinos que se podría considerar un incremento aproximado de un 4%, sin embargo, para ser conservadores en el escenario base hemos reducido a 2.50%.
- **Ingresos por Alquiler:** Actualmente, en el año 0 el inmueble cuenta con una ocupación del 81.83%. En el primer año, se espera un incremento hasta alcanzar el 88.46 % de ocupación, tomando en cuenta que actualmente la dirección de gestión inmobiliaria de Grupo Universal está trabajando en las captaciones de nuevos prospectos, lo cual resultará en un aumento en los ingresos por concepto de alquiler, en el segundo año se está tomando en cuenta un incremento a un 93.37% de la tasa de ocupación y a partir del tercer año, hasta el vencimiento hemos incrementado la ocupación a un 100% para este escenario. Es importante tomar en cuenta que a la fecha hay una carta de intención que completaría uno de los espacios disponibles incrementando la ocupación dentro de los próximos meses de un 6.63%.
- **Ingresos financieros:** Se proyecta un crecimiento promedio anual a partir del segundo año del 9.52% en los ingresos financieros. Lo anterior tomando en cuenta que se invierte en productos que generen la tasa de interés de un 4.53% con un incremento anual de un 1% anual, y se está invirtiendo cada año el 50% del monto recaudado del año anterior en CAPEX para reparaciones y mejoras del edificio. Se está tomando en cuenta que el ingreso por concepto de CAPEX se está invirtiendo a una tasa de certificado financiero de 4.53% según lo indicado por el Banco Central el septiembre del año 2023.
- **Ingresos por Mantenimiento:** Los ingresos por mantenimiento será de USD 6.00.
- **Los ingresos por concepto de alquiler de parqueos** suman USD\$ 45,000 por año, en este rubro no se está considerando incrementos, a pesar de que se pudiesen alquilar los mismos a otros inquilinos durante la negociación de los contratos pendientes.
- **Mantenimientos SIMV:** Los gastos por concepto de mantenimiento es el 0.030% del total colocado en USD y experimentarán un aumento anual del 4%, reflejando así la meta de inflación establecida en República Dominicana.
- **Gastos de Auditoría:** Estos gastos anuales experimentarán un aumento del 3.70% a partir del segundo año. Se está utilizando un 3.70% porque a pesar de que la inflación meta de Estados Unidos a los próximos 5 años de un 2%, las condiciones actuales del mercado sobrepasan esta meta en un 50%.
- **Gastos de Representante de Tenedores** estos gastos se mantendrá fijo durante la vida del fideicomiso y los Gastos de Convocatoria de la Celebración de Asamblea de Tenedores estos gastos anuales experimentarán un aumento del 3.70%. Se está utilizando un 3.70% porque a pesar de que la inflación meta de Estados Unidos a los próximos 5 años de un 2%, las condiciones actuales del mercado sobrepasan esta meta en un 50%.
- **Comisión Administración Fiduciaria Universal:** Debido a la ocupación del inmueble superior al 80%, se establece una comisión fija de 180,000 como compensación por la administración fiduciaria.
- **Gastos de Calificadora de Riesgo del Fideicomiso:** A partir del segundo año, estos gastos anuales experimentarán un aumento del 3.70%, siguiendo la meta de inflación establecida en los Estados Unidos.
- **Comisión de CEVALDOM como Agente de Pago:** Para el primer año, se estima una comisión del 0.05%. A partir del segundo año, esta comisión experimentará un aumento anual del 4%, en línea con la meta de inflación establecida en la Republica Dominicana.
- **Mantenimiento BVRD:** Para el primer año, se prevé un incremento del 0.003%. A partir del segundo año, estos gastos anuales experimentarán un aumento del 4%, en concordancia con la meta de inflación establecida en República Dominicana.
- **Custodia de Valores:** Los gastos de custodia de valores corresponden a 0.0061% en relación las inversiones realizadas con la reserva del 5% del flujo de caja libre para el CAPEX. En los años subsiguientes, este gasto experimentará un incremento anual del 4%, en consonancia con la meta de inflación establecida en la Republica Dominicana.
- **Tasación de Inmuebles,** este rubro se mantendrá sin incremento sobre el valor estipulado en el presente documento.



- Honorarios de Preparación de la Declaración Jurada Impositiva, Honorarios de Otros Asesores y Póliza de Seguro: A partir del segundo año, estos gastos anuales experimentarán un aumento del 3.70%. Se está utilizando un 3.70% porque a pesar de que la inflación meta de Estados Unidos a los próximos 5 años de un 2%, las condiciones actuales del mercado sobrepasan esta meta en un 50%.
- Gasto de CAPEX 50% de lo reservado el año anterior.
- Para los gastos de póliza de seguro se adiciono una interrupción de negocios valorada por una prima del 5.30% sobre la renta generada sobre los contratos de alquiler.
- Según las disposiciones de la norma 01-15 las rentas obtenidas por parte del fideicomiso no están sujetas al pago del Impuesto sobre la Renta (ISR). Sin embargo, deberán realizar su Declaración Jurada Anual del Impuesto Sobre la Renta de Sociedades a modo informativo.
- La tasa utilizada como referencia corresponde a la tasa publicada por el Banco Central correspondiente al Mercado Spot al 29 de septiembre 2023 que es de RD\$56.8649. Tomando en cuenta que las políticas monetarias que controlan el mercado cambiario son impredecibles y las mismas pueden ser afectadas por factores alternos que no se pueden predecir, para este estudio hemos asumido que la tasa tiene un incremento exponencial de la mitad del CPI anual.
- El gasto por desocupación corresponde los metros cuadrados desocupados por el precio de mantenimiento que el propietario debe pagar para el mantenimiento del inmueble. Cuando estos locales se alquilen, este gasto es traspasado al inquilino mediante el contrato de alquiler de la unidad funcional.

Flujo de Caja proyectado:

	2023 0	2024 1	2025 2	2026 3	2027 4	2028 5
Total Colocado en USD	38,000,000	38,000,000	38,000,000	38,000,000	38,000,000	38,000,000
Incremento Valor inmueble	38,100,000	39,052,500	40,028,813	41,029,533	42,055,271	43,106,653
Cantidad de Valores	38,000	38,000	38,000	38,000	38,000	38,000
Precio Unitario primer día de colocación	1,000					
Supuestos de aumento Ingresos y gastos que apliquen			3.70%			
Tasa de Cambio	56.86	57.92	58.99	60.08	61.19	62.32
Tasa de interes US\$ Septiembre 2023	4.53%					
Ocupación	81.83%	88.46%	93.37%	100.00%	100.00%	100.00%
Interrupcion de negocios	5.30%	5.30%	5.30%	5.30%	5.30%	5.30%
Gastos regulatorios, BVRD y Cevaldom Inflacion Meta RD						
INGRESOS POR Alquiler	2,289,185	2,590,088	2,985,795	3,096,270	3,210,832	3,329,633
INGRESOS POR PARQUEOS	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00
INGRESOS FINANCIEROS	3,633	5,950	5,050	5,660	5,943	6,241
INGRESOS POR Mantenimiento	38,100	41,188	43,470	46,559	46,559	46,559
<b>TOTAL DE INGRESOS</b>	<b>2,375,918</b>	<b>2,682,227</b>	<b>3,079,316</b>	<b>3,193,488</b>	<b>3,308,334</b>	<b>3,427,432</b>
Costo por desocupacion	8,460	5,371	3,089	0	0	0
Gastos de Mantenimiento de Activos	38,100	41,188	43,470	46,559	46,559	46,559
Utilidad Bruta	2,329,359	2,635,667	3,035,846	3,146,929	3,261,775	3,380,873
<b>GASTOS RECURRENTES</b>						
Mantenimientos SIMV	11,400	11,822	12,259	12,713	13,183	13,671
Gastos Auditoria	18,530	19,216	19,927	20,664	21,428	22,221
Gastos Representante de Tenedores	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400
Gastos convocatoria y celebracion Asamblea de Tenedores	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
Comisión Administración Fiduciaria Universal	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000
Gastos Calificadora de Riesgo fideicomiso	6,000	6,222	6,452	6,691	6,939	7,195
CEVALDOM Agente de Pago (Dividendos y Capital)	838.62	985.77	1,175.70	1,222.62	1,271.11	1,321.40
Mantenimiento BVRD	240.67	236.29	232.00	227.79	223.65	219.59
Custodia de Valores	58.76	75.96	90.59	94.21	97.94	101.82
Tasacion Inmuebles	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
Honorarios preparacion de la declaracion Jurada Impositiva	1,000	1,037	1,075	1,115	1,156	1,199
Otros Asesores	10,000	10,370	10,754	11,152	11,564	11,992
Póliza de Seguro	318,380	330,160	342,376	355,044	368,181	381,803
Gastos CAPEX	0	54,655	56,145	57,674	59,242	60,848
<b>Total Gastos Fideicomiso</b>	<b>571,848</b>	<b>640,179</b>	<b>655,887</b>	<b>671,997</b>	<b>688,686</b>	<b>705,973</b>
<b>UTILIDAD OPERATIVA</b>	<b>1,757,511</b>	<b>1,995,488</b>	<b>2,379,959</b>	<b>2,474,932</b>	<b>2,573,090</b>	<b>2,674,900</b>
ISR						
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>1,757,511</b>	<b>1,995,488</b>	<b>2,379,959</b>	<b>2,474,932</b>	<b>2,573,090</b>	<b>2,674,900</b>
5% Capex	80,279	99,774	118,998	123,747	128,654	133,745
Flujo de Caja	1,677,231	1,895,714	2,260,961	2,351,185	2,444,435	2,541,155
Dividendo por valor	44.14	49.89	59.50	61.87	64.33	66.87
Rentabilidad por Valor % (Cap Rate)	4.40%	4.85%	5.65%	5.73%	5.81%	5.90%



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



Continuación:

	2029 6	2030 7	2031 8	2032 9	2033 10
Total Colocado en USD	38,000,000	38,000,000	38,000,000	38,000,000	38,000,000
Incremento Valor inmueble	44,184,319	45,288,927	46,421,150	47,581,679	48,771,221
Cantidad de Valores	38,000	38,000	38,000	38,000	38,000
Precio Unitario primer día de colocación					
Supuestos de aumento Ingresos y gastos que apliquen					
Tasa de Cambio	63.48	64.65	65.85	67.06	68.31
Tasa de interes US\$ Septiembre 2023					
Ocupación	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
Interrupcion de negocios	5.30%	5.30%	5.30%	5.30%	5.30%
Gastos regulatorios, BVRD y Cevaldom Inflacion Meta RD					
INGRESOS POR Alquiler	3,452,829	3,580,584	3,713,065	3,850,449	3,992,915
INGRESOS POR PARQUEOS	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00
INGRESOS FINANCIEROS	6,552	6,879	7,221	7,580	7,925
INGRESOS POR Mantenimiento	46,559	46,559	46,559	46,559	46,559
<b>TOTAL DE INGRESOS</b>	<b>3,550,940</b>	<b>3,679,022</b>	<b>3,811,845</b>	<b>3,949,587</b>	<b>4,092,399</b>
Costo por desocupacion	0	0	0	0	0
Gastos de Mantenimiento de Activos	46,559	46,559	46,559	46,559	46,559
Utilidad Bruta	3,504,381	3,632,462	3,765,286	3,903,028	4,045,840
<b>GASTOS RECURRENTES</b>					
Mantenimientos SIMV	14,177	14,701	15,245	15,809	16,394
Gastos Auditoria	23,043	23,896	24,780	25,697	26,648
Gastos Representante de Tenedores	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400
Gastos convocatoria y celebracion Asamblea de Tenedores	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
Comisión Administración Fiduciaria Universal	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000
Gastos Calificadora de Riesgo fideicomiso	7,461	7,738	8,024	8,321	8,629
CEVALDOM Agente de Pago (Dividendos y Capital)	1,373.57	1,427.68	1,483.80	1,542.01	25,976
Mantenimiento BVRD	215.60	211.68	207.84	204.06	200.36
Custodia de Valores	105.84	110.01	114.33	118.82	122.54
Tasación Inmuebles	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
Honorarios preparación de la declaración Jurada impositiva	1,244	1,290	1,337	1,387	1,438
Otros Asesores	12,436	12,896	13,373	13,868	14,381
Poliza de Seguro	395,930	410,579	425,771	441,524	457,861
Gastos CAPEX	62,495	64,182	65,912	67,686	69,485
<b>Total Gastos Fideicomiso</b>	<b>723,881</b>	<b>742,432</b>	<b>761,649</b>	<b>781,557</b>	<b>826,534</b>
<b>UTILIDAD OPERATIVA</b>	<b>2,780,501</b>	<b>2,890,031</b>	<b>3,003,637</b>	<b>3,121,472</b>	<b>3,219,306</b>
ISR	-	-	-	-	-
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>2,780,501</b>	<b>2,890,031</b>	<b>3,003,637</b>	<b>3,121,472</b>	<b>3,219,306</b>
5% Capex	139,025	144,502	150,182	156,074	160,965
Flujo de Caja	2,641,476	2,745,529	2,853,456	2,965,398	3,058,341
Dividendo por valor	69.51	72.25	75.09	78.04	80.48
Rentabilidad por Valor % (Cap Rate)	5.98%	6.06%	6.15%	6.23%	6.27%



CAP Rate en efectivo, la TIR y el Valor presente Neto.

	2023 0	2024 1	2025 2	2026 3	2027 4	2028 5
UTILIDAD OPERATIVA	1,757,511	1,995,488	2,379,959	2,474,932	2,573,090	2,674,900
ISR	-	-	-	-	-	-
UTILIDAD NETA	1,757,511	1,995,488	2,379,959	2,474,932	2,573,090	2,674,900
5% Capex	80,279	99,774	118,998	123,747	128,654	133,745
Flujo de Caja	1,677,231	1,895,714	2,260,961	2,351,185	2,444,435	2,541,155
Dividendo por valor	44.14	49.89	59.50	61.87	64.33	66.87
Rentabilidad por Valor % (Cap Rate)	4.40%	4.85%	5.65%	5.73%	5.81%	5.90%
<b>Flujos descontados Perpetuidad VPN</b>	<b>1,677,231.43</b>	<b>1,636,800.96</b>	<b>1,685,540.73</b>	<b>1,513,408.67</b>	<b>1,358,535.46</b>	<b>1,219,401.70</b>
	<b>38,781,501</b>	<b>1,677,231</b>	<b>1,636,801</b>	<b>1,685,541</b>	<b>1,513,409</b>	<b>1,358,535</b>
TIR	8.49%	-38,000,000	1,895,714	2,260,961	2,351,185	2,444,435
						2,541,155

Continuación:



	2029 6	2030 7	2031 8	2032 9	2033 10
UTILIDAD OPERATIVA	2,780,501	2,890,031	3,003,637	3,121,472	3,219,306
ISR	-	-	-	-	-
UTILIDAD NETA	2,780,501	2,890,031	3,003,637	3,121,472	3,219,306
5% Capex	139,025	144,502	150,182	156,074	160,965
Flujo de Caja	2,641,476	2,745,529	2,853,456	2,965,398	3,058,341
Dividendo por valor	69.51	72.25	75.09	78.04	80.48
Rentabilidad por Valor % (Cap Rate)	5.98%	6.06%	6.15%	6.23%	6.27%
<b>Flujos descontados Perpetuidad VPN</b>	<b>1,094,423.16</b>	<b>982,172.75</b>	<b>881,365.44</b>	<b>790,844.37</b>	<b>704,234.08</b>
	<b>38,781,501</b>	<b>1,094,423</b>	<b>982,173</b>	<b>881,365</b>	<b>790,844</b>
					25,237,542.63
					25,941,777
TIR	8.49%	2,641,476	2,745,529	2,853,456	2,965,398
					51,829,562

#### 17.4. Derechos sobre el residual

No aplica

#### 17.5. Comisiones y gastos a cargo del fideicomiso

El Fideicomiso tendrá a su cargo los Gastos de Fideicomiso, los Gastos de Emisión y los Gastos de Administración, en los términos y orden de prelación establecidos en este Prospecto y el Acto Constitutivo a partir del artículo 1.2.25 del de Fideicomiso.

## 17.6. Comisiones y gastos durante la vigencia del programa

### 17.6.1 Gastos del Fideicomiso:

Los costos imputables al Fideicomiso durante su vigencia incurridos por, o que deriven de, la operación, actividad o defensa del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HÁBITAT CENTER 04 - FU. A saber:

- Honorarios fiduciarios;
- Servicios legales, de custodia, de inscripción;
- Honorarios del Administrador de los Activos;
- Gastos y honorarios para auditores externos;
- Gastos y/o comisiones bancarias;
- Impuestos, cargos, cuotas y derechos a cargo del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HÁBITAT CENTER 04 - FU;
- Costos derivados de reunir y reportar a los Tenedores de Valores o a cualquier órgano regulatorio, si fuere necesario y de cualquier Asamblea de los Tenedores de Valores;
- Gastos de mantenimiento de la emisión que el Fiduciario deba efectuar conforme a la Ley Aplicable incluyendo sin limitar a los gastos necesarios para mantener el registro de los VALORES DE RENTA VARIABLE y su listado en la BVRD;
- Los honorarios de la Calificadora de Riesgo, incurridos durante la vigencia del Fideicomiso, conforme a los términos establecidos en el presente Acto Constitutivo y los respectivos contratos suscritos con éste.

Es importante tomar en cuenta que los gastos regulatorios nombrados en el presente acápite están sujetos a modificación por una modificación de la normativa vigente. En la siguiente tabla están los porcentajes máximos anuales correspondientes a esta emisión con relación al valor nominal de la emisión en USD.

	USD	% Máximo Anual
<b>Gastos de emisión</b>		
Tarifa SIMV por depósito de documentos y derecho a inscripción	3,517.11	0.009%
Inscripción BVRD	17,100.0	0.045%
Comisión constitución Fideicomiso	879.28	0.002%
Calificación de Riesgos	6,000.00	0.016%
Gastos Legales	6,000.00	0.016%
Registro de la Emisión - CEVALDOM	4,396.39	0.012%
Gastos de Mercadeo y publicidad	1,500.00	0.004%
Estructuración Fiduciaria	20,000.00	0.053%
<b>Total Gastos Iniciales</b>	<b>59,392.77</b>	<b>0.156%</b>
<b>Gastos de Fideicomiso</b>		
Mantenimientos SIMV **	16,394.28	0.043%
Gastos Auditoría*	26,647.90	0.070%
Gastos Representante de Tenedores**	5,400.00	0.014%
Gastos convocatoria y celebración Asamblea de Tenedores****	10,000.00	0.026%
Comisión Administración Fiduciaria Universal	180,000.00	0.474%
Gastos Calificadora de Riesgo Fideicomiso*	8,628.57	0.023%
CEVALDOM Agente de Pago****	25,975.95	0.068%
Mantenimiento BVRD****	200.36	0.001%
Custodia de Valores ****	122.54	0.000%
Tasación Inmuebles ****	10,000.00	0.026%
Honorarios preparación de la declaración Juramentada Impositiva*	1,438.09	0.004%
Otros Asesores*	14,380.95	0.038%
Poliza de Seguro*	457,860.73	1.205%
<b>Total de Gastos Recurrentes</b>	<b>757,049.38</b>	<b>1.99%</b>

\* Indexados a la Inflación USA

\*\* Indexados a la Inflación RD

\*\*\* Precio Pactado en el contrato

\*\*\*\* Variable dependiendo cuanto se necesite

\*\*\*\*\* Estas Entidades poseen su tarifario, el mismo está sujeto a la modificación de las Tarifas

Nota: Los Porcentajes están calculados con respecto al total emitido.



Para determinar los porcentajes máximos de los gastos se ha tomado en cuenta el presupuesto anexo en el acápite 17.3 del presente prospecto.

***Fiduciaria Universal no podrá cobrar al fideicomiso los gastos que no se encuentren expresamente previstos en el contrato de emisión del programa de valores de fideicomiso, el prospecto del programa de emisiones de valores de fideicomiso o en sus contratos por servicios y el Adendum del acto constitutivo salvo que el mismo no se aprobado por la Asamblea de Tenedores de Valores.***

### 17.6.2 Gastos de emisión

A continuación, se listan los gastos iniciales principales, para mejor detalle ver que están detallado con sus respectivos porcentajes en el acápite 17.6.2 del presente prospecto. A saber:

1. Tarifa SIMV por derecho a inscripción.
2. Tarifa SIMV por depósito de documentos.
3. Comisión estructuración de Oferta Pública de Valores.
4. Calificación de Riesgos.
5. Gastos Legales.
6. Inscripción Programa de Emisiones en BVRD.
7. Inscripción Programa de Emisiones - CEVALDOM.
8. Gastos de Mercadeo y publicidad.



Los gastos listados del 1 al 8 serán asumidos por el fideicomiso.

**Para mayor detalle sobre el alcance de los gastos descritos en el presente numeral, puede confirmarlos en el numeral 1.2.25 de acto constitutivo.**

### 17.6.3 Tarifas periódicas Deposito Centralizado de Valores (CEVALDOM)

Durante la vigencia del Programa de emisión única podrán existir comisiones de custodia y administración, entre otras, a cargo del inversionista. El pago de tarifas y demás cargos correspondientes a las cuentas de depósito de los inversionistas correrán por cuenta de los Agentes de Depósito (en el caso de los potenciales inversionistas, éste es su correspondiente Intermediario de Valores).

Sin embargo, según lo dispuesto en el Artículo 357 del Reglamento de Mercado de Valores, los Agentes de Depósito podrán transferir los referidos cargos a los inversionistas. En este caso, el Agente de Depósito hará constar este hecho en el contrato que suscriba con el inversionista.

Mecanismo Centralizado de Negociación	Cobro por Punta cada 1 millón negociado o su equivalente en DOP	Base de Calculo	Frecuencia de Pago
Renta Variable	DOP 5.60	Registro del Pacto	Trimestral

Las tarifas y comisiones que resulten aplicables podrán ser consultadas en las páginas de internet de los intermediarios de valores y, en caso de que el Agente de Depósito fuere transferir las comisiones cobradas por el depósito centralizado de valores al inversionista, las tarifas cobradas por dicha entidad podrán ser consultadas a través de su página web o directamente con su intermediario de valores.

Al momento de la elaboración del presente Prospecto, las tarifas de CEVALDOM son las siguientes:

- a) Registro del Programa de Emisiones: DOP 250,000 cada vez que ocurra;
- b) Comisión por custodia mensual: DOP 0.0061% mensual monto promedio mensual de custodia registrado en las cuentas bajo su administración.
- c) Transferencia de los Valores del mismo titular: DOP 300.00 cada vez que ocurra.
- d) Certificaciones y constancias: Trescientos pesos dominicanos con 00/100 (DOP 300.00) cada vez que ocurra.
- e) Emisión de Estado de Cuenta Adicional, Comunicaciones y Confirmación de Valores: ~~Doscientos Cincuenta~~ pesos dominicanos con 00/100 (DOP 250.00) cada vez que ocurra.
- f) Cobro por supervisión a la Custodia DOP 11.20 por Cada 1 Millón.

CEVALDOM se reserva el derecho de revisar sus tarifas en cualquier momento, previa autorización de la SIMV.



Los Intermediarios de Valores contratados por cada inversionista tienen libertad, ~~previa notificación a la SIMV~~ y a la BVRD, de cobrar a sus clientes las comisiones que consideren necesarias. En este caso, los intermediarios de valores acordarán con sus clientes la forma de cobro de las comisiones en cuestión. En caso de que el Agente de Depósito acuerde con el inversionista transferir el costo de la comisión de custodia cobrada a éste por el depósito centralizado de valores, podrá acordarse la deducción de dicha comisión de los pagos realizados a ser pagados al inversionista a través del depósito centralizado de valores siempre y cuando éste haya sido designado agente de pago de la emisión. En otro orden, en caso de que el inversionista desee comprar o vender los valores en el Mercado Secundario, a través de la BVRD, deberá pagar una comisión de 150 pesos por cada millón, a través del intermediario de valores, sobre el valor a ser liquidado por operación. Queda a discreción del intermediario de valores de asumir dicha comisión. Dicha comisión puede variar en la vida del valor. La BVRD se reserva el derecho de revisar sus tarifas en cualquier momento previa autorización de la SIMV. En base a lo establecido en las disposiciones del artículo 360 de la Ley General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, No. 479-08, el fideicomiso soportará las costas usuales de convocatoria y de celebración de las asambleas generales y de la publicidad de sus decisiones.

El porcentaje por custodia mensual se calcula sobre el volumen promedio de valores depositados en la cuenta de custodia. En su carácter de Fiduciario no es responsable de aquellos cargos que puedan ser adicionados y no mencionados en el presente Prospecto de Emisión relacionados al inversionista.

Por otra parte, es importante tomar en cuenta que los gastos iniciales (no reembolsables) relativos a la estructuración y autorización del Programa de Emisiones fueron cubiertos en su totalidad por el Fideicomiso.

#### **17.6.4 Gastos relativos al Programa de Emisiones de Valores.**

**GASTOS DE ADMINISTRACIÓN:** Significa con respecto a los Activos Inmobiliarios, todos y cualquier gasto relacionado con los mismos, que incluyen:

Los gastos incurridos inicialmente y derivados del programa de emisiones para lograr la colocación de los VALORES DE RENTA VARIABLE, los cuales son imputables al Fideicomiso. A saber:

- a) Los honorarios y/o comisiones del Representante de los Tenedores y el Fiduciario en relación con dicha emisión;
- b) El pago de los derechos, impuestos y/o cuotas para la inscripción en la SIMV el programa de emisiones y el registro de los VALORES DE RENTA VARIABLE, la Dirección General de Impuestos Internos y la BVRD, respectivamente;
- c) Los pagos correspondientes para el depósito y custodia del Acto que hace constar los valores;
- d) Los honorarios del Auditor Externo, la Calificadora y valuadores del Patrimonio del Fideicomiso, incurridos con relación al programa de emisión única;
- e) Los honorarios de asesores fiscales, legales y otros con respecto a la emisión única;
- f) Otros gastos incurridos por el Fiduciario, el Administrador de Activos o los Fideicomitentes en relación con las emisiones incluyendo, gastos legales o del pago de derechos incurridos para la preparación de los

- documentos, gastos y costos de impresión y traducción de los documentos de la emisión, si los hubiere;
- g) Gastos relacionados con los esfuerzos de venta de la oferta de Valores de Fideicomiso. En caso de que alguno de los Fideicomitentes adelante algún Gasto de Emisión o Gasto del Fideicomiso, los mismos le serán reembolsados por el Fiduciario en cuanto el FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HÁBITAT CENTER 04 - FU tenga los recursos suficientes dentro de su patrimonio.

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

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

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

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

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

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

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

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

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





se considere apropiado. Todos los honorarios y gastos que surjan en relación con la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso constituirán Gastos del Fideicomiso.

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

## **ANEXO I                    Declaración Jurada para la Responsabilidad del contenido del Prospecto.**



**ANEXO II                    Contrato de colocación en Firme.**



**ANEXO III Estados Financieros de los últimos 3 periodos  
fiscales auditados FIDEICOMISO 2020, 2021 Y 2022 y estados  
financieros interinos al 30 de Septiembre 2023.**



## ANEXO V

## Calificación de Riesgo de Fiduciaria Universal.



## ANEXO VI Ejercicio de Tasacion.



## ANEXO VII Adenda XI al Contrato de Fideicomiso.



## ANEXO VIII Títulos de propiedad que constituyen los inmuebles.



**ANEXO IX**

**Declaración Jurada Representante de Tenedores.**



**ANEXO X**

**Cuadro Resumen de los Inmuebles.**



## ANEXO XI

## Aviso de colocación Primaria.



## ANEXO XII            Calificación de Riesgo del Fideicomiso



## ANEXO XIII Estudio de Factibilidad y presupuesto

