INFORME TRIMESTRAL

Período: abril - junio 2025

Representante de Tenedores de Valores de Fideicomiso

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

Fiduciaria Universal, S.A.

"Fideicomiso De Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variables Hábitat Center 04-FU"
No. SIVFOP-011

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

Avenida Winston Churchill, esquina Andrés Julio Aybar, 9no Piso, Torre Acrópolis Center, Tel. 809-544-7899.

CONTENIDO

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

n) Hallazgos detectados en el informe de rendición de cuenta del fideicomiso de oferta pública, en la revisión de los libros contables y demás informes o documentos relacionados al patrimonio autónomo o separado. 10
o) Comportamiento y situación jurídica de los activos subyacentes y el pago de los valores, escenarios y proyecciones del comportamiento y valoración del activo subyacente y del patrimonio separado. 10
p) Incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad titularizadora o fiduciaria, en relación con el patrimonio autónomo o separado. 10
q) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el patrimonio autónomo o separado..... 10
r) Modificaciones al contrato de emisión y prospecto de emisión..... 11
s) Cambios en la estructura organizacional de la sociedad titularizadora o fiduciaria, según corresponda, y del patrimonio autónomo o separado; en particular aquellos relativos a los principales ejecutivos y las estructuras que se relacionan con la emisión. 11
t) Cualquier otra obligación establecida en el prospecto de emisión, el contrato de emisión y las disposiciones legales vigentes. 11
u) Otros 11

INFORME

A: Masa de Tenedores de Valores de Fideicomiso

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

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

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

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

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

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

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

Pública en el país por medio de su inscripción en el Registro del Mercado de Valores a cargo de la Superintendencia del Mercado de Valores con el número SIVSF-004.

El programa de **Emisión Única** del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores de Participación Inmobiliaria, denominado "Fideicomiso De Oferta Pública De Valores Inmobiliarios De Renta Variables Hábitat Center 04-Fu", tiene un valor total aprobado de **US$38,000,000.00 (Treinta y Ocho Millones de dólares estadounidenses con 00/100)**. Este Programa de Emisiones fue aprobada por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana mediante la primera resolución de fecha dieciocho 18 de octubre de 2023 inscrita en el Registro del Mercado de Valores bajo el registro No. SIVFOP-011 y registrado en la Bolsa de Valores de la República Dominicana, S.A, con el Registro No. BV 231 2-VFO009. La Dirección General de Impuestos Internos expidió el Acta de inscripción en el Registro Nacional del Contribuyente en fecha veintitrés [23] de [noviembre] de 2023, mediante el cambio el nombre al Fideicomiso rectificando el Registro Nacional del Contribuyente (RNC) No. [1-31-74813-9].

La fecha de vencimiento de este fideicomiso es el **22 de diciembre 2033.**

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

Pudimos constatar que en el mes de **diciembre del año 2024** se actualizó el ejercicio de valoración al Fideicomiso Hábitat Center (SIVFOP-011) cumpliendo así con el Reglamento del Fideicomiso.

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

El Fideicomiso posee pólizas de seguros con el siguiente detalle vigentes hasta el **31/07/2025**, según lo establece prospecto.

SEGUROS UNIVERSAL			
POLIZA	**RAMO**	**VIGENCIAS**	**SUMA ASEGURADA US$**
01-143869	Incendio	Desde 31/07/2024 Hasta 31/07/2025	56,480,891.72
21-20910	Responsabilidad Civil BA	Desde 31/07/2024 Hasta 31/07/2025	30,000.00
21XS-15197	Responsabilidad Civil EX	Desde 31/07/2024 Hasta 31/07/2025	970,000.00
21XS-15198	Responsabilidad Civil EX	Desde 31/07/2024 Hasta 31/07/2025	1,000,000.00
		Total Asegurado	**$ 58,480,891.72**

SEGUROS UNIVERSAL			
POLIZA	**RAMO**	**VIGENCIAS**	**SUMA ASEGURADA US$**
01-143869	Rental Value	Desde 31/07/2024 Hasta 31/07/2025	2,315,000.00
		Total Asegurado	**$ 2,315,000.00**

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

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

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

Este punto no aplica para este trimestre en cuestión.

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

El resultado de la colocación de los Valores de Fideicomiso será destinado por el Fiduciario actuando en cuenta y orden del Fideicomiso para la contraprestación a los Fideicomitentes de las inversiones realizadas para el desarrollo inmobiliario de los activos que fueron aportados de conformidad con lo indicado en el acápite 6.2.1 del Prospecto y en el artículo 7mo. del acto constitutivo de los cuales utilizarán sus fondos para fines de oportunidades dentro de sus líneas de negocios.

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

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

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

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

Primera Emisión (19,000 Valores de Fideicomiso de Participación Inmobiliaria) (Colocado 100%)

Se compone de Valores de Fideicomiso de Participación Inmobiliaria por un valor unitario de inicial US$1,000 cada uno para un total de US$ 19,000,000.00 (Diecinueve millones de dólares con 00/100).

Fecha de Emisión 22 de diciembre 2023. **Fecha de vencimiento 22 de diciembre del 2033.**

Colocación en Firme de Primera Ampliación (19,000 Valores de Fideicomiso de Participación Inmobiliaria) (Colocado 100%)

Se compone de Valores de Fideicomiso de Participación Inmobiliaria por un valor unitario de inicial US$1,000 cada uno para un total de US$ 19,000,000.00 (Diecinueve millones de dólares con 00/100).

Este programa de emisión única fue colocado en su totalidad.

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

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

Calificación de Riesgo - Feller

	Enero 2025	Julio 2025
Cuotas	Afo (N)	Afo (N)

La calificación "**Afo (N)**" asignada a los valores del Fideicomiso responde a una cartera con adecuada diversificación por inquilinos, una buena capacidad de generación de flujos, inquilinos de buena calidad y un acotado nivel de vacancia. Además, incorpora la gestión de una sociedad fiduciaria relacionada a un importante grupo financiero de República Dominicana, con adecuadas políticas de administración para los fideicomisos y una estructura de equipos suficientes, con experiencia para su gestión, control y seguimiento. En contrapartida, la calificación incorpora una baja diversificación geográfica, el riesgo inherente del negocio inmobiliario, sensible a los ciclos económicos, la industria de fideicomisos en vías de consolidación y la volatilidad de tasas de mercado que puede impactar el valor de los activos.
El sufijo (N) indica que se trata de un Fideicomiso con menos de 36 meses de operación.

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

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

El Fideicomiso puede contraer deuda siempre y cuando cuente con la autorización de la Asamblea de Tenedores y de la Superintendencia del Mercado de Valores, con un límite hasta el 44% de los activos inmobiliarios.

El Fideicomiso no presenta endeudamiento financiero.

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

Requerimientos / *Estatus:*

Diario: ESTA INFORMACION SE PUBLICA EN PAGINA WEB DIARIAMENTE Y EN LAS INSTALACIONES DE LA ADMINISTRADORA.

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

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

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

Nota: Las informaciones diarias aplican para los valores de participación emitidos por los Fideicomisos.

Mensual

1) Estado de situación financiera, presentado de forma acumulada y comparativa con el periodo del año anterior. **Enviado a junio 2025.**

2) Estado de Resultados, presentado de forma acumulada y comparativa con el periodo del año anterior. **Enviado a junio 2025.**

3) Balance de comprobación detallado (saldo inicial, debito, crédito y saldo final.) **Enviado a junio 2025.**

Trimestral

1) Estado de situación financiera, presentado de forma acumulada y comparativa. **Enviado a junio 2025.**

2) Estado de Resultados, presentado de forma acumulada y comparativa. **Enviado a junio 2025.**

3) Estado de Flujo de Efectivo, presentado de forma acumulada y comparativa. **Enviado a junio 2025.**

4) Estado de Cambio en el Patrimonio acumulado del periodo actual. **Enviado a junio 2025.**

Semestral

- Informe de rendición de cuentas. **Enviado a junio 2025.**
- Informe de calificación de Riesgo (actualización del informe). **Enviada a julio 2025.**

Anual:

- Estados financieros interinos sellados, presentado de forma acumulada y comparativa. **Enviado a diciembre 2024.**
- Estados Financieros auditados del Fideicomisos de Oferta Pública, juntamente con el Acta del Consejo de Administración de la **Sociedad Fiduciaria** que aprueba dichos estados. **Enviado a diciembre 2024.**
- Carta de Gerencia, emitida por los auditores externos. **Enviado a diciembre 2024.**
- Declaración jurada del presidente o ejecutivo principal, del ejecutivo principal de finanzas y gestor fiduciario estableciendo que la persona se compromete con la veracidad, exactitud y razonabilidad de las informaciones remitidas. **Enviado a diciembre 2024.**

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

No aplica para el trimestre en cuestión.

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

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

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

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

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

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

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

No aplica para el presente programa de emisiones.

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

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

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

No tenemos conocimiento de situación legal que afectara en el trimestre al fideicomiso según información suministrada por la Administración. Tampoco

ninguna información de la que manejamos ha dado muestra de alguna situación legal que pudiera afectar las operaciones del fideicomiso.

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

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

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

Para el trimestre en cuestión no hubo cambios en la estructura organizacional de la sociedad fiduciaria.

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

No tenemos conocimiento de algún elemento o suceso que conlleve implicaciones jurídicas, de reputación o económicas para la sociedad administradora y la fiduciaria administrado que pudiera entorpecer el funcionamiento de este.

u) Otros

- **Distribución de Beneficios:** en fecha día **(10) de abril del año 2025** se realizó la distribución de beneficios a favor de los tenedores de valores del Fideicomiso de fecha corte **31 de marzo 2025** con factor de pago USD$9.135153 de monto total US$ 347,135.83.

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

	Abril	Mayo	Junio
Patrimonio	40,065,292.65	40,239,529.33	40,433,973.43

- Hechos relevantes publicados por la Superintendencia de Mercado de Valores en el trimestre **abril - junio 2025:**

Fecha recepción	Número trámite	Descripción hecho relevante
5/8/2025	03-2025-002918	HECHO RELEVANTE INFORME TRIMESTRAL REPRESENTANTE DE TENEDORES DE VALORES DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HABITAT CENTER 04 - FU SIVFOP-011, A MARZO 2025 POR SALAS PIANTINI ASOCIADOS.
4/30/2025	03-2025-002803	HECHO RELEVANTE - DECISIONES ADOPTADAS POR LA ASAMBLEA GENERAL DE TENEDORES DE VALORES DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HABITAT CENTER 04-FU.
4/16/2025	03-2025-002521	HECHO RELEVANTE SOBRE LA CONVOCATORIA DE LA ASAMBLEA GENERAL DE TENEDORES DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HABITAT CENTER 04 - FU.
4/10/2025	03-2025-002225	HECHO RELEVANTE. DISTRIBUCION DE BENEFICIOS DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HABITAT CENTER 04 - FU.

SALAS PIANTINI & ASOCIADOS
Representante de Tenedores

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

INFORME DE CALIFICACIÓN – JULIO 2025

	30.Ene.2025	24.Jul.2025
Valores de Fideicomiso	Afo (N)	Afo (N)

** Detalle de calificaciones en Anexo.*

INDICADORES FINANCIEROS

	Dic-23	Dic-24	May-25
Activos administrados (M US$)	43.517	40.878	41.028
Patrimonio (M US$)	20.400	40.093	40.240
Valor Cuota (US$)	1.073,7	1.055,1	1.058,9
Rentabilidad acumulada*	0,4%	1,5%	2,1%
Dividendos por V. Fideicomiso (US$)**	-	33,9	18,2
N° de V. Fideicomiso	19.000	38.000	38.000

Fuente: Información financiera elaborada por Feller Rate en base a información provista por la Fiduciaria. EEFF auditados al cierre de diciembre 2023 y 2024, y EEFF interinos al cierre de mayo 2025.
**Rentabilidad acumulada a la fecha de cierre de los EEFF en relación con el cierre del año anterior.*
***Acumulados en el año.*

FUNDAMENTOS

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

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

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

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

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

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

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

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

En los últimos meses se han incorporado nuevos inquilinos, logrando un nivel de ocupación del 98,4% al cierre de mayo 2025. Los bienes raíces que forman el patrimonio del Fideicomiso poseen contratos de alquiler vigentes de mediano y largo plazo.

A nivel geográfico, los locales comerciales que conforman la cartera del Fideicomiso se concentran en un edificio corporativo en Santo Domingo. Por otra parte, en los 19 inmuebles que conforman los activos del Fideicomiso, hay 17 inquilinos diferentes, algunos pertenecientes al mismo grupo económico, los cuales realizan sus actividades en distintos rubros económicos, en donde predominan los servicios financieros. A mayo 2025 los tres mayores inquilinos concentran un 33,6% de ingresos, manteniéndose este indicador relativamente estable durante el período analizado.

La liquidez de la cartera del Fideicomiso es alta, considerando el flujo continuo de efectivo producto de los alquileres desde el momento de su constitución. Durante 2024, el Fideicomiso ha registrado el pago de beneficios a sus tenedores por un total de US$33,9 por valor y en 2025 (hasta el cierre de mayo) se ha repartido beneficios por un total de US$18,2 por valor.

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

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

Durante el período analizado, el Fideicomiso no presenta endeudamiento financiero. Al cierre de mayo 2025, el Fideicomiso exhibió pasivos por un 2,0% del patrimonio, compuesto principalmente por cuentas por pagar, y otros pasivos.

Según la metodología de Feller Rate, el Fideicomiso debe tener 36 meses de funcionamiento para medir la rentabilidad de manera concluyente. No obstante, desde inicio de operaciones hasta el cierre de mayo 2025, la rentabilidad acumulada (no anualizada), incluyendo dividendos y revalorizaciones en el valor de los inmuebles según las tasaciones realizadas, fue de 4,0%.

Según la última valorización realizada por Sistemas & Ingeniería, S.R.L. en diciembre de 2024, el valor de las propiedades inmobiliarias ascendía a US$38,9 millones, reflejando un aumento de 1,6% en relación con lo reportado en diciembre 2023.

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

Durante los últimos años, a consecuencia de la pandemia en el mundo y su impacto en la economía, sumado a conflictos bélicos, se evidenció una mayor inflación a nivel global, que fue combatida con una fuerte alza en las tasas de interés mundiales, incrementando la volatilidad de instrumentos financieros y tipos de cambio, impactando el valor de los activos. Durante los últimos dos años se ha continuado observando una alta volatilidad en las tasas de interés de largo plazo y corto plazo, aunque estas últimas han estado volviendo a la normalidad en los últimos meses. Por su parte, el tipo de cambio mantiene una volatilidad superior a su promedio histórico, exacerbada en abril producto de la coyuntura internacional, afectando el valor de activos locales. Por otra parte, la inflación local ha vuelto al rango meta, permitiendo una desescalada de la tasa de política monetaria. Con todo, la evolución de las variables descritas anteriormente podría verse afectada por la coyuntura internacional arancelaria impulsada por EE. UU. y como responda China, Europa y el resto del mundo y por cómo la inflación y el sector real se vea afectado por estas políticas proteccionistas. Lo que, sumado al agravamiento de los conflictos bélicos internacionales, pudieran llevarnos a un escenario incierto. Feller Rate continuará monitoreando la evolución de estas variables y cómo afectarán los retornos y decisiones de inversión.

FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACIÓN

FORTALEZAS

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

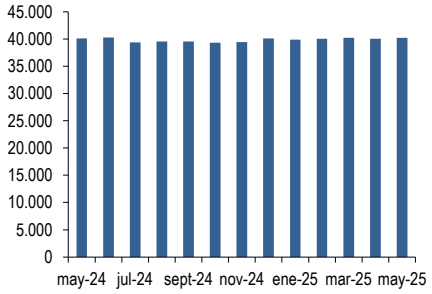
RIESGOS

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

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

EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO

En miles de dólares



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

EVALUACIÓN DEL FIDEICOMISO

> Fideicomiso formado por activos inmobiliarios destinados a alquiler comercial

CARACTERÍSTICAS DEL FIDEICOMISO

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

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

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

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

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

Según lo señalado por los auditores externos, los estados financieros del Fideicomiso al cierre del año 2024 representan razonablemente la situación financiera de este. En relación con el cierre del año 2023, sus activos disminuyeron un 6,1% producto de menores activos corrientes asociados a inversiones financieras, lo cual fue en parte compensado por la revalorización de la propiedad de inversión. Por su parte, los pasivos alcanzaron US$784 mil y correspondían fundamentalmente a depósitos recibidos de clientes (corresponde a garantías de alquiler de los locales comerciales arrendados), cuentas por pagar y otros pasivos corrientes. El beneficio neto del periodo fue de US$2 millones, que representa un alza de 40,7% en relación con el año 2023, y se explicó principalmente por mayores ingresos operativos provenientes de arrendamientos y servicios.

Al cierre de mayo 2025, el Fideicomiso gestionó un patrimonio de US$40 millones, creciendo un 0,4% en relación con mayo 2024, explicado principalmente por la revalorización de las inversiones.

ACTIVOS QUE CONFORMAN EL FIDEICOMISO

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

Los principales inquilinos son Alibey del Caribe, Banco Popular Dominicano, Inversiones Manuel Cabrera, Inversiones Popular, JICA, Deloitte RD, entre otros.

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

En los últimos meses se han incorporado nuevos inquilinos, logrando un nivel de ocupación del 98,4% al cierre de mayo 2025. Los bienes raíces que forman el patrimonio del Fideicomiso poseen contratos de alquiler vigentes de mediano y largo plazo.

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

ADECUADA DIVERSIFICACIÓN DE CARTERA

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

A nivel geográfico, los locales comerciales que conforman la cartera del Fideicomiso se concentran en un edificio corporativo en Santo Domingo. Por otra parte, en los 19 inmuebles que conforman los activos del Fideicomiso, hay 17 inquilinos diferentes, algunos pertenecientes al mismo grupo económico, los cuales realizan sus actividades en distintos rubros económicos, en donde predominan los servicios financieros. A mayo 2025 los tres mayores inquilinos concentran un 33,6% de ingresos, manteniéndose este indicador relativamente estable durante el período analizado.

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

ACTIVOS CON ACOTADA HISTORIA OPERACIONAL

La Torre Corporativa Parque Hábitat es de reciente construcción, no contando con histórico de alquiler, todos los contratos se han firmado a partir del año 2021.

Los activos que forman el Fideicomiso se encuentran generando flujos operacionales mediante los contratos de alquiler que poseen, repartiendo dividendos a los tenedores de manera trimestral.

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.

ADMINISTRACION RELACIONADA CON FIDEICOMITENTE

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

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

BUENA GENERACIÓN DE FLUJOS

La liquidez de la cartera del Fideicomiso es alta, considerando el flujo continuo de efectivo producto de los alquileres desde el momento de su constitución. Durante 2024, el Fideicomiso ha registrado el pago de beneficios a sus tenedores por un total de US$33,9 por valor y en 2025 (hasta el cierre de mayo) se ha repartido beneficios por un total de US$18,2 por valor.

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

NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

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

Durante el período analizado, el Fideicomiso no presenta endeudamiento financiero. Al cierre de mayo 2025, el Fideicomiso exhibió pasivos por un 2,0% del patrimonio, compuesto principalmente por cuentas por pagar, y otros pasivos.

RENTABILIDAD DE LA CUOTA

Según la metodología de Feller Rate, el Fideicomiso debe tener 36 meses de funcionamiento para medir la rentabilidad de manera concluyente. No obstante, desde inicio de operaciones hasta el cierre de mayo 2025, la rentabilidad acumulada (no anualizada), incluyendo dividendos y revalorizaciones en el valor de los inmuebles según las tasaciones realizadas, fue de 4,0%.

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

Según la última valorización realizada por Sistemas & Ingeniería, S.R.L. en diciembre de 2024, el valor de las propiedades inmobiliarias ascendía a US$38,9 millones, reflejando un aumento de 1,6% en relación con lo reportado en diciembre 2023.

VENCIMIENTO DEL FIDEICOMISO

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

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

ANÁLISIS DE LA SOCIEDAD FIDUCIARIA

Sociedad fiduciaria con un alto nivel de estructuras para el manejo de fideicomisos

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

El Consejo de Administración está formado por siete miembros, que poseen amplia experiencia, entregando los lineamientos estratégicos de la sociedad fiduciaria, aportando en el manejo responsable, confiable y eficiente de la compañía y de los fideicomisos que se encuentren a su cargo. El Consejo de Administración cuenta con los

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

siguientes Comités de Apoyo: Auditoría y Cumplimiento Regulatorio, de Riesgos, y Cumplimiento PLAFT. Asimismo, el Consejo decidió tercerizar las responsabilidades del Comité de Nombramientos y Remuneraciones y del Comité de Gobierno Corporativo en los Comités equivalentes creados a nivel del Consejo de Administración de Grupo Universal, S.A.

El Vicepresidente Ejecutivo es responsable de dirigir a la organización con la finalidad de asegurar la correcta operación administrativa, transmitiendo la visión organizacional y el cumplimiento de la estrategia definida por el Consejo de Administración. Además, debe garantizar una efectiva gestión a todas las actividades de la Fiduciaria y definir las políticas generales de la Sociedad.

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

La Gerencia de Estructuración de Inversión Pública y Privada es responsable de realizar la estructuración del plan de negocios para plataformas de inversión privadas o en el Mercado de Valores a través de cualquier tipo de Fideicomiso, debiendo supervisar y administrar la gestión de dichos fideicomisos.

La Dirección Administrativa y Operaciones planifica, organiza, coordina, dirige y controla todas las estrategias, planes y programas relativos a los fideicomisos, asegurando que las actividades del proceso de aplicación, administración y seguimiento de recursos de los fideicomisos estén conformes con las leyes aplicables y de acuerdo con lo establecido en los contratos.

La Gerencia de Gestión y las respectivas subgerencias son responsables de garantizar la correcta gestión de los fideicomisos a su cargo. Además, debe velar por la correcta ejecución de las gestiones administrativas mediante el seguimiento a las obligaciones generadas en las instrucciones impartidas por los clientes y siguiendo el cumplimiento de las obligaciones y derechos descritos en las normas y en cada contrato.

El Subgerente Financiero apoya en la gestión administrativa y financiera de la Fiduciaria. Además, debe garantizar una adecuada ejecución presupuestal en las distintas dependencias de la Sociedad y analizar distintos indicadores que permitan contribuir a la toma de decisiones que tiendan al logro de objetivos de rentabilidad.

El Director de Negocios asegura la definición e implementación de estrategias de desarrollo de los productos y carteras asignadas a Fiduciaria Universal, realizando la detección de las necesidades de los clientes, aliados y referidos de negocios, coordinando el establecimiento de planes de acción que garanticen el incremento de la cartera y realizando una efectiva gestión de seguimiento. Del Director de Negocios depende la Gerencia de Negocios que lleva a cabo estas tareas.

Servicios de Tecnología es responsable de brindar soporte tecnológico a la Fiduciaria para un mejor funcionamiento de los sistemas e infraestructuras de telecomunicaciones, software y hardware de operaciones y administrativos, almacenamiento y *backup* de información. Debe garantizar la continuidad del negocio y la integridad, confidencialidad y seguridad de los datos.

El Departamento Legal y Cumplimiento es responsable de dirigir la formalización de los negocios con estricto apego a la legislación aplicable, así como a las políticas de la Sociedad Fiduciaria y a los requerimientos y necesidades de los clientes.

El Oficial de Cumplimiento planifica, monitorea y supervisa el programa de cumplimiento de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo con la finalidad de mitigar los riesgos de vinculación de clientes o terceros relacionados a dichos delitos. Además, debe implementar las iniciativas y tareas que se establezcan para el desarrollo

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

de un marco de control eficaz para evitar que los productos de la Fiduciaria sean utilizados para el lavado de activos y financiamiento del terrorismo.

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

La Dirección de Contabilidad de Fideicomisos es responsable de garantizar que los procesos contables y financieros de los fideicomisos administrados por Fiduciaria Universal se lleven a cabo de conformidad con las leyes y normas aplicables, y de acuerdo con lo establecido con los contratos de los fideicomisos, sus órganos de decisión y las políticas de la Sociedad Fiduciaria. Opera de manera independiente a los temas de contabilidad de la Fiduciaria, pues esta unidad es exclusiva para los negocios administrados.

El Gerente de Contabilidad es responsable de garantizar la confiabilidad de los informes contables de la Fiduciaria, mediante el control y verificación del registro de transacciones. Garantizar el correcto cálculo y pago de los impuestos para minimizar los riesgos fiscales de la institución. Además, garantizar que los informes regulatorios reflejen la situación financiera real de la empresa., a través del efectivo cumplimiento de las normas establecidas por la SIMV, normas de contabilidad (NIIF) y por las políticas y procedimientos establecidos en la institución.

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

Durante 2024 y 2025, mediante hechos relevantes, la Fiduciaria comunicó la designación de un nuevo Oficial de Cumplimiento Suplente y cambios en la composición del Comité de Riesgos, Comité de Cumplimiento PLAFT, y Comité de Auditoría y Cumplimiento Regulatorio.

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

FACTORES ESG CONSIDERADOS EN LA CALIFICACIÓN

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

En tanto, Grupo Universal abraza proyectos y alianzas que generan un impacto positivo en temas como reducción de huella de carbono, conservación de fuentes acuíferas y protección de la biodiversidad, así como también apoya a instituciones que trabajan en el área de salud, cultura y deportes. Entre las alianzas estratégicas están Misión Rescate Lista Roja, Sanar una Nación, Creando Sueños Olímpicos (CRESO), Fondo Agua de Santos Domingo y Fondo de Agua del Yaque del Norte.

SISTEMAS DE CONTROL

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

- Manual de Organización y Funciones

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

- Manual de Políticas y Gestión de Riesgos
- Manual de Políticas Generales, Procedimientos y Control Interno
- Manual Administrativo y Operaciones
- Manual para la Prevención y Control del Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva
- Política de Manejo de Partes Vinculadas y Conflictos de Interés
- Políticas Normas Internas de Conducta y Ética
- Código de Ética y Buena Conducta para la prevención del Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo
- Política de Proceso de Pago de Fideicomisos
- Política de Proceso de Pago en Contingencia

Actualmente la Fiduciaria se encuentra en proceso de aprobación interna del Manual de Organización y Funciones y las Políticas de Manejo de Partes Vinculadas y Conflictos de Interés.

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

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

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

VALORIZACIÓN DE INVERSIONES

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

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

POLÍTICAS SOBRE CONFLICTOS DE INTERÉS

A través del Comité Fiduciario y del Comité de Riesgos y Cumplimiento, siguiendo las recomendaciones del Consejo de Directores, Fiduciaria Universal gestiona y realiza los controles necesarios para evitar y manejar eventuales conflictos de interés. A través de sus estructuras y de sus políticas internas de ética, Fiduciaria Universal controla la toma de decisiones y procesos de estructuración y administración de negocios fiduciarios, de

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

tal manera que no surjan conflictos de interés dentro del personal de la sociedad, ni con entidades pertenecientes a un mismo grupo.

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

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

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

PROPIEDAD

Grupo controlador con experiencia en el sector financiero y asegurador

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

De acuerdo con los estados financieros auditados, al cierre de diciembre 2024 la Fiduciaria tuvo un incremento de sus ingresos operacionales de un 20,0% respecto al cierre de 2023, situándose en RD$180 millones, explicado por un aumento en el volumen de comisiones por administración de fideicomisos. Por otra parte, los gastos operacionales aumentaron un 6,1%, dado el fortalecimiento de su estructura organizacional, obteniendo resultados operacionales por RD$32 millones, superior a los RD$11 millones obtenidos en 2023. Adicionalmente, se observa un aumento en los ingresos financieros netos para el mismo período, asociado principalmente a mayores ingresos provenientes de inversiones en instrumentos financieros y ganancias por tipo de cambio. Con todo, la utilidad en 2024 se situó en RD$31 millones, superior a la utilidad de RD$19 millones obtenida en 2023.

Por otra parte, de acuerdo con los estados financieros interinos, al cierre de mayo 2025 la Fiduciaria tuvo un crecimiento de sus ingresos operacionales de 13,4% respecto a igual período de 2024, situándose en RD$79 millones, lo cual se explica por un aumento en el volumen de comisiones fiduciarias. Por otra parte, los gastos operacionales aumentaron un 6,4%, situándose en RD$65 millones, explicado principalmente por mayores gastos de personal. Adicionalmente, se observa una disminución en los ingresos financieros netos, registrando pérdidas al cierre de mayo 2025. Con todo, la utilidad del período en 2025 se situó en RD$8,9 millones, un 15,7% inferior a la utilidad de RD$10,6 millones obtenida hasta mayo de 2024.

El patrimonio de la Fiduciaria asciende a RD$190 millones al cierre de mayo 2025.

AMPLIA TRAYECTORIA DEL GRUPO CONTROLADOR

Grupo Universal S.A. es un holding con más de 60 años de experiencia en el mercado asegurador y financiero dominicano.

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

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

La principal inversión del Grupo Universal es Seguros Universal, S.A. la mayor compañía de seguros del mercado de República Dominicana, con RD$27.769 millones en primas netas cobradas, equivalente a un 20,5% del mercado al cierre de diciembre 2024.

Las otras empresas del Grupo corresponden a ARS Universal, S.A., Unit, S.A., Asistencia Universal S.A., Administraciones Universal, Suplidora Propartes, S.A., Autonovo y Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A. Esta última posee una calificación de riesgo "AAaf" asignada por Feller Rate, indicando que posee un alto nivel de estructuras y políticas, con un fuerte respaldo de sus propietarios.

IMPORTANCIA ESTRATÉGICA DE LA GESTIÓN DE FIDEICOMISOS

Al cierre de mayo 2025 Fiduciaria Universal gestionó 220 fideicomisos con cerca de RD$69.078 millones en activos bajo administración, convirtiéndose en una filial relevante para la estrategia del Grupo Universal.

Del total de activos bajo administración, un 56,8% correspondía a fideicomisos inmobiliarios (residencial, viviendas de bajo costo, locales comerciales e industrial), un 23,5% a fideicomisos de oferta pública de valores y un 18,5% a fideicomisos de administración. El porcentaje restante correspondía a fideicomisos de planificación sucesoral, garantía y filantrópicos.

Actualmente Fiduciaria Universal gestiona tres fideicomisos de oferta pública:

- Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01-FU, calificado en "A+fo" por Feller Rate, está conformado por 38 locales comerciales repartidos en 4 centros comerciales vecinales, ubicados en Santo Domingo, Santiago de los Caballeros y San Pedro de Macorís. Al cierre de mayo 2025, el patrimonio se situó en US$15,6 millones.
- Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Accionario Rica 03-FU, calificado en "AA-fo" por Feller Rate, está formado por acciones comunes dentro del capital social de Pasteurizadora Rica, S.A. La entidad es una empresa dedicada principalmente a la elaboración y comercialización de productos lácteos y jugos en la República Dominicana, siendo las líneas de productos de Leches; Jugos, Bebidas y Concentrados; y Meriendas Escolares, las de mayor importancia relativa dentro de los ingresos consolidados. Al cierre de mayo 2025, el patrimonio del Fideicomiso se situó en RD$12.819 millones.
- Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variable Hábitat Center 04-FU, calificado en "Afo" por Feller Rate, está conformado por 19 locales comerciales alquilables ubicados en un edificio corporativo de doce niveles, denominado Torre Corporativa Parque Hábitat, situado en Santo Domingo. Al cierre de mayo 2025, el patrimonio se situó en US$40 millones.

Adicionalmente, la Fiduciaria mantiene registrado ante la Superintendencia del Mercado de Valores, sin inicio de operaciones, el Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Fija Acrópolis 02-FU.

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

	14-Dic-23	31-Ene-24	29-Jul-24	30-Ene-25	24-Jul-25
Valores de Fideicomiso	Afo (N)	Afo (N)	Afo (N)	Afo (N)	Afo (N)

ESTADOS FINANCIEROS

Cifras en miles de dólares

	Dic-23	Dic-24	May-25
Efectivo y Equivalente	2.231	938	522
Inversiones	39.800	39.468	39.990
Otros Activos	1.487	472	516
Total Activos	43.517	40.878	41.028
Pasivos Financieros	-	-	-
Otros Pasivos	23.117	784	788
Total Pasivos	23.117	784	788
Patrimonio	20.400	40.093	40.240
Ingresos*	4.029	4.244	1.835**
Gastos	2.596	2.229	999**
Utilidad (pérdida) Neta	1.433	2.016	836
Endeudamiento Global***	113,3%	2,0%	2,0%
Endeudamiento Financiero***	0,0%	0,0%	0,0%
Inversiones sobre activos	91,5%	96,6%	97,5%
Utilidad sobre inversiones****	-	5,1%	5,1%
Utilidad sobre Ingresos	35,6%	47,5%	45,6%

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

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

***Partidas de Ingresos y Gastos al cierre de mayo 2025 se presentan en términos brutos.*

****Endeudamiento medido sobre patrimonio.*

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

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

NOMENCLATURA

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

CATEGORÍAS DE RIESGO CRÉDITO:

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

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

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

EQUIPO DE ANÁLISIS:

- Ignacio Carrasco – Analista principal

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

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