

Yo, **DOCTORA CANDIDA RITA NUÑEZ**, Notario Público de los del Número tres mil ochocientos cuarenta y dos (3842) del Distrito Nacional, miembro activo del COLEGIO DOMINICANO DE NOTARIOS, INC., **CERTIFICO**: Que por ante mí pasó el presente acto:-----

**ACTO NÚMERO** Noventa y cuatro ( 94 ) del mes de julio del año dos mil diecinueve, En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, hoy día quince (15) del mes de julio del año dos mil diecinueve (2019). Por ante mí, **DOCTORA CÁNDIDA RITA NUÑEZ LÓPEZ**, Abogada Notario Público de los del número del Distrito Nacional, Miembro del Colegio Dominicano de Notarios con la Colegiatura número tres mil ocho cientos cuarenta y dos (3842), dominicana, mayor de edad, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral número cero, cero, uno, guión, cero, uno, cinco, tres, tres, un, uno, guión, cinco (001-0153311-5), domiciliada y residente en esta ciudad, con estudio profesional abierto en la calle Respaldo Diecisiete (17), casa número trece (13), Ensanche Quisqueya, de esta misma ciudad, comparecieron libre y voluntariamente, de una parte, **a) GIUSEPPE BONARELLI SCHIFFINO**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral número cero cero uno guión uno cero siete seis siete siete nueve guión cinco (001-1076779-5) , domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, República Dominicana, actuando en nombre y representación de la sociedad comercial **EL CATADOR, S.A.** sociedad anónima , con domicilio social en la calle José Brea Peña, número cuarenta y tres No. 43, Ensanche Evaristo Morales, Santo Domingo de Guzmán, capital de la República Dominicana, titular del Registro Mercantil uno nueve cero nueve ocho letra "S", letra "D" (19098SD), y del Registro Nacional de Contribuyente número uno guión cero uno guión cero seis cero siete cero guión dos, (1-01-06070-2), correo electrónico: [información@elcatador.com](mailto:información@elcatador.com), página web: [www.elcatador.com.do](http://www.elcatador.com.do), quien actúa según poder otorgado por la Segunda Resolución del Acta de la Asamblea General Extraordinaria de accionistas de El Catador, S. A., celebrada en fecha cinco (5) de octubre del año dos mil diecisiete (2017), modificada y ratificada por el Acta de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de dicha sociedad, de fecha diecisiete (17) de abril del año dos mil dieciocho (2018), la cual incluye uno de los inmuebles propiedad de El Catador dentro del Fideicomiso, y **b) GIUSEPPE BONARELLI SCHIFFINO**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral número cero cero uno guión uno cero siete seis siete siete nueve guión cinco (001-1076779-5) , domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, República Dominicana, actuando en nombre y representación de la sociedad comercial **BONA, S.A.** sociedad anónima , con domicilio social en la calle Espíritu Santo, número seis No.6, Ensanche Gala, Santo Domingo de Guzmán, capital de la República Dominicana, titular del Registro Mercantil uno tres cinco ocho cero letra "S", letra "D" (13580SD), y del Registro Nacional de Contribuyente número uno guión cero uno guión cero seis nueve tres nueve guión dos, (1-01-06939-2), correo electrónico: [info@bona.com.do](mailto:info@bona.com.do), Página Web: [www.bona.com.do](http://www.bona.com.do) quien actúa según poder otorgado por la Segunda Resolución del Acta de la Asamblea General Extraordinaria de los accionistas Bona, S. A., celebrada en fecha dos (2) de octubre del año dos mil diecisiete (2017), modificada y ratificada por el Acta de la Asamblea General de Accionistas de Bona, S. A. celebrada en fecha veintiséis (26) de marzo del año dos mil dieciocho (2018), la cual incluye un inmueble propiedad de Bona, S. A. al Fideicomiso, así como ajusta la descripción de algunos de los inmuebles aportados al Fideicomiso a cuyas sociedades en lo adelante nos referiremos indistintamente por sus razones sociales o como los "Fideicomitentes"; y de la otra parte, el señor **ANDRÉS IGNACIO RIVAS**, venezolano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad número cuatro cero dos guión dos dos seis seis cinco cuatro seis guión uno (402-2266546-1), domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, República Dominicana y el señor **MANUEL E. JIMÉNEZ F.**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de Identidad y Electoral número cero cero uno guión cero dos cero cuatro cero dos seis guión ocho (001-0204026-8), domiciliado en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, ambos actuando en nombre y representación de la sociedad comercial **FIDUCIARIA POPULAR, S.A.**, sociedad debidamente constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, que tiene por objeto ofrecer servicios fiduciarios dentro del marco de la legislación dominicana, con su domicilio social y principal establecimiento ubicado en la Avenida Abraham Lincoln número mil cincuenta y siete (1057), Torre Mil57, piso quinto (5), Sector Piantini,, de la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyentes

(RNC) bajo el número uno, guión, tres cero nueve cinco cuatro uno cero guión dos (1-3095410-2), con Registro Mercantil número nueve, dos, nueve, uno, cuatro, letra "S", letra "D" (92914SD), página Web [www.fiduciariapopular.do](http://www.fiduciariapopular.do), correo electrónico: [fiduciariapopular@bpd.com.do](mailto:fiduciariapopular@bpd.com.do), a cuya sociedad en lo adelante nos referiremos indistintamente por su razón social completa o como la "Fiduciaria", quienes actúan en representación de la Fiduciaria en el presente acto conforme el Acta del Consejo de Administración de fecha dieciocho (18) de octubre del año dos mil diecisiete (2017). A los fines del presente Acto nos referiremos al Fideicomitente y a la Fiduciaria conjuntamente como "Las Partes", quienes me han declarado lo siguiente: **POR CUANTO:** Los Fideicomitentes desean aportar los inmuebles, bienes y derechos de su propiedad descritos en el artículo Dos, punto, Cinco (2.5) del presente documento, para la constitución de un Fideicomiso de conformidad con lo establecido en la Ley Para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana número Ciento Ochenta y Nueve, guión, Once (189-11), así como las leyes y normas que rigen los fideicomisos y las ofertas públicas de Valores de Fideicomiso de Renta Fija; **POR CUANTO:** Los Fideicomitentes desean designar a Fiduciaria Popular, S. A. para que funja como fiduciaria a los fines de administrar los bienes a ser aportados al fideicomiso creado mediante el presente acto, y para llevar a cabo los propósitos y objetivos del fideicomiso. A esos fines, los Fideicomitentes han manifestado y otorgado a Fiduciaria Popular, S. A., las declaraciones, representaciones, acuerdos y garantías establecidos en el cuerpo del presente acto; **POR CUANTO:** El presente Fideicomiso denominado Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Bona Capital número cero tres guión Letras "F" y "P" (**Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Bona Capital No. 03 – FP**) fue debidamente aprobado mediante la primera resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores de fecha diez (10) de junio del año dos mil diecinueve (2019) e inscrito en el Registro del Mercado de Valores bajo el registro letra "S" letra "I" letra "V" letra "F" "O" "P" guion cero cero siete SIVFOP-007; **POR CUANTO:** Considerando las declaraciones, representaciones, acuerdos y garantías establecidos a su favor en el cuerpo del presente acto, Fiduciaria Popular, S. A. está dispuesta a fungir como fiduciaria del fideicomiso creado mediante el presente acto, para llevar a cabo los propósitos y objetivos de dicho fideicomiso, bajo los términos y condiciones pactados más adelante en este acto; **POR TANTO:** En virtud de las anteriores consideraciones, y en el entendido de que las mismas, forman parte integral del presente Acto Constitutivo, los Fideicomitentes y la Fiduciaria, HAN CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE: **SECCIÓN PRIMERA (I). REGLAS DE INTERPRETACIÓN Y DEFINICIONES. ARTÍCULO UNO PUNTO UNO (1.1): Definiciones.** Salvo que sean definidos de otra manera en alguno de los Documentos de la Operación (según dicho término es definido más adelante), los términos que figuran en mayúsculas tendrán los significados que respectivamente les atribuye el presente Acto Constitutivo: "**Activos Inmobiliarios**" significa conjuntamente: **(a)** los Inmuebles del Fideicomiso; y **(b)** los Contratos de Arrendamientos, incluyendo todos los derechos y prerrogativas del arrendador bajo los mismos, en especial, los derechos a obtener y percibir ingresos por rentas o por cualquier otro concepto; "**Acto Constitutivo**" o "**Acto Constitutivo de Fideicomiso**" es el acto auténtico instrumentado por ante notario público, suscrito por los Fideicomitentes y una entidad fiduciaria, mediante el cual queda constituido un Fideicomiso y se establece la forma como operará el mismo. A los fines de este documento, significa el presente Acto Constitutivo del Fideicomiso denominado: Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Bona Capital número cero, tres guión Letras "F" y "P", (Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Bona Capital No. 03 – FP); "**Asamblea Extraordinaria de Tenedores**" significa una asamblea general extraordinaria de Tenedores de Valores de Fideicomiso de Renta Fija, celebrada válidamente de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el correspondiente Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso de Renta Fija; "**Asamblea Ordinaria de Tenedores**" significa, una asamblea general ordinaria de Tenedores de Valores de Fideicomiso de Renta Fija, celebrada válidamente de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el correspondiente Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso de Renta Fija; "**Asamblea de Tenedores**" significa, una Asamblea Ordinaria o Extraordinaria de Tenedores de Valores de Fideicomiso de Renta Fija; "**Auditor Externo**" significa, la persona contratada para fungir como auditor externo respecto del Fideicomiso en un momento determinado. Al momento de elaboración del presente Acto Constitutivo el Auditor Externo del Fideicomiso es **Delloite RD, S.R.L.**, pudiendo ser sustituido en el futuro por cualquier otro auditor sustituto contratado por la Fiduciaria, escogido de los registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores. El Auditor Externo, será escogido entre aquellos que se encuentren registrados en la

Superintendencia del Mercado de Valores para fungir como auditor externo; "**Autoridad Gubernamental**" significa cualquier país, gobierno, dependencia, funcionario, municipio o cualquier subdivisión política de los mismos (incluyendo los de República Dominicana, Estados Unidos de América y cualquier otro país), o cualquier otra entidad o dependencia que ejerza funciones administrativas, ejecutivas, legislativas, judiciales, monetarias o regulatorias de algún gobierno; "**Balance Adeudado**" tiene el significado que se le atribuye en el Artículo Once Punto Dos (11.2); "**Beneficiarios**" significa las personas que pueden ser designadas para recibir beneficios del Fideicomiso, sin que necesariamente sean los destinatarios finales de los bienes del Fideicomiso; "**Calificación de Riesgos**" significa, la opinión profesional que emite una sociedad Calificadora de Riesgos, sobre la capacidad de un Emisor para pagar el capital y los intereses de sus obligaciones en forma oportuna. Para llegar a esa opinión, las calificadoras desarrollan estudios, análisis y evaluaciones de los Emisores. La calificación de riesgos procura, dotar a los inversionistas de herramientas adicionales para la toma de decisiones; "**Calificadora de Riesgos**" significa, una sociedad calificadora de riesgos autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores para realizar las Calificaciones de Riesgos. La Calificadora de Riesgos designada por las Partes para el Programa de Emisiones es Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo En caso de que la Calificadora de Riesgos deba ser sustituida por algún motivo, la sustituta será designada por la Fiduciaria; "**Cevaldom**" o "**Agente de Pago**" significa Cevaldom Depósito Centralizado de Valores, S. A., entidad autorizada para ofrecer servicios de depósito centralizado de valores en la República Dominicana a los participantes del mercado de valores, con el objeto de custodiar, transferir, compensar y liquidar los valores que se negocien en dicho mercado, así como registrar tales operaciones. CEVALDOM Depósito Centralizado de Valores S. A. ha sido designado como el Agente de Pago para el Programa de Emisiones; "**Código Tributario**" significa el Código Tributario de la República Dominicana aprobado mediante la Ley número once, guión, noventa y dos (11-92) y sus modificaciones, incluyendo sus reglamentos de aplicación, las normas generales de la Dirección General de Impuestos Internos, y demás disposiciones legales o regulatorias relativas a dicho Código, según los mismos sean modificados y se encuentren en vigor; "**Comité Técnico**" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Artículo dos, punto, diez (2.10) del presente Acto Constitutivo de Fideicomiso; "**Contrato de Administración**" significa los contratos entre la Fiduciaria y cada uno de los Fideicomitentes para administrar los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso en nombre y por cuenta del Fideicomiso. Como Anexo letra "A" figuran los Contratos de Administración suscritos entre la Fiduciaria y los Fideicomitentes, por los cuales estos últimos han sido designados como Administradores de los Inmuebles que cada uno aportó al Fideicomiso; "**Contratos de Arrendamientos**" significa, todos y cualesquiera contratos de arrendamientos que sean suscritos por la Fiduciaria respecto de Inmuebles del Fideicomiso, incluyendo sus respectivas renovaciones, prórrogas, modificaciones y enmiendas; "**Contrato del Programa de Emisiones**" Es el Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso de Renta Fija por **DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS DOMINICANOS CON 00/100 RD\$250,000,000.00** a ser emitidos por el Fideicomiso luego de su creación, que figura como Anexo letra "B" del presente Acto Constitutivo; "**Control**" respecto de cualquier Persona, significa el poder directo o indirecto de dirigir o causar la administración y políticas de dicha Persona o de elegir a la mayoría del consejo de administración o designar a la mayoría de los fiduciarios de dicha Persona (ya sea mediante la propiedad de capital o deuda o por Acto Constitutivo, contrato o de cualquier otra forma); "**Cuenta de Pagos**" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Artículo cinco punto uno (5.1) del presente Acto Constitutivo de Fideicomiso; "**Cuentas del Fideicomiso**" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Artículo Cinco punto Uno (5.1) del presente Acto Constitutivo de Fideicomiso; "**Cuenta de Reserva de Deudas**" tiene el significado que se le atribuye en el Párrafo del Artículo Cinco punto Uno (5.1) del presente Acto Constitutivo; "**Día Hábil**" o "**Días Hábiles**" significan los días de lunes a viernes, excluyendo los días feriados oficiales en República Dominicana; "**Documentos de Transferencia**" significan, los documentos que sean útiles o necesarios suscribir para: (i) formalizar la transferencia al Fideicomiso de los Activos Inmobiliarios por parte de Los Fideicomitentes; (ii) transferir al Fideicomiso la titularidad sobre los Activos Inmobiliarios; y (iii) hacer oponibles a terceros dichas transferencias; "**Documentos de la Operación**" significa, el presente Acto Constitutivo de Fideicomiso, el Prospecto de Emisión, los Documentos de Transferencia, el Contrato del Programa De Emisiones y todos los anexos de los mismos; así como los demás instrumentos, documentos y títulos que les sean relacionados, según cada uno sea modificado, enmendado, suplementado o de cualquier otra

forma reformado en cualquier momento; **"Emisión"**: Es el conjunto de valores negociables que proceden de un mismo emisor, y que se pueden considerar homogéneos entre sí, atribuyéndole a sus tenedores un contenido similar de determinados derechos y obligaciones, que forman parte de una misma operación financiera y que responden a una unidad de propósito.

**"Emisor"**: Es la persona jurídica que se inscribe en el Registro del Mercado de Valores para realizar una oferta pública de valores, previa autorización de la Superintendencia del Mercado de Valores. **"Fecha de la Solicitud de Enajenación"** tiene el significado que se le atribuye en el Artículo Once Punto Dos (11.2); **"Fideicomiso"** significa el Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Bona Capital cero tres guión Letras "F" y "P", (Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Bona Capital FP No. 03 – FP) creado de conformidad con el presente Acto Constitutivo de Fideicomiso, incluyendo sus futuras modificaciones y enmiendas;

**"Fideicomiso de Oferta Pública"**: Es la modalidad de fideicomiso constituido con el fin ulterior y exclusivo de respaldar emisiones de oferta pública de valores realizadas por el fiduciario, con cargo al patrimonio fideicomitado. **"Fideicomitente"** o **"Fideicomitentes"** tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el preámbulo del presente Acto Constitutivo de Fideicomiso; **"Fideicomisarios"** significa, la persona física o moral destinataria final de los bienes fideicomitados; **"Fiduciaria"** tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el preámbulo del Acto Constitutivo de Fideicomiso; **"Fines del Fideicomiso"** tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Artículo Dos punto Nueve (2.9) del Acto Constitutivo de Fideicomiso; **"Gastos de Constitución del Fideicomiso"** significa, todos y cada uno de los gastos, honorarios, comisiones y otros pagos que surjan de la creación del Fideicomiso. Estos son todos y cada uno de los gastos previos a la firma del presente acto constitutivo y a la otorgación del R.N.C. por parte de la Dirección General de Impuestos Internos. Estos gastos incluyen la inscripción del Fideicomiso en el Registro del Mercado de Valores. Estos gastos serán cubiertos por cualquiera de los Fideicomitentes. **"Gastos de Emisión"** significa todos y cada uno de los gastos, honorarios, comisiones y otros pagos que se generen con motivo de la realización de cada Emisión que lleve a cabo el Fideicomiso. Es decir, los pagos por publicación de avisos de colocación, comisiones por colocación del agente colocador y cualquier otro gasto relativo a la colocación de los valores de fideicomiso de renta fija. Estos gastos serán cubiertos por cualquiera de los Fideicomitentes. **"Comisiones y Gastos del Fideicomiso"** significa todos y cada uno de los gastos, comisiones, cuotas, honorarios y demás erogaciones que se generen con motivo de, o que sean necesarias para, la operación del Fideicomiso y los gastos relativos al Programa de Emisiones, incluyendo, sin limitación: (a) los honorarios del Representante de Tenedores de Valores, la Calificadora de Riesgo y de la Fiduciaria; (b) los gastos necesarios para mantener el registro y listado de los Valores en la Superintendencia del Mercado de Valores y la Bolsa de Valores de la República Dominicana; (c) los honorarios del Auditor Externo en relación con los servicios prestados al Fideicomiso; (d) los honorarios del Tasador Independiente y cualesquier gastos y/o costos derivados del avalúo de los Activos Inmobiliarios; (e) los honorarios correspondientes a los asesores fiscales y abogados que hayan asesorado a la Fiduciaria; (f) los honorarios del Síndico, así como todos los demás gastos pagaderos por la Fiduciaria en relación con el Fideicomiso o con las Emisiones, conforme a los términos del presente Acto Constitutivo de Fideicomiso (g) los gastos derivados del Contrato de Administración; (h) cualesquiera impuestos que la Fiduciaria deba retener o de alguna otra manera pagar de conformidad con la ley aplicable; (i) cualesquiera gastos relacionados con cualquier Asamblea de Tenedores de Valores; (j) cualquier monto de Impuesto de Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS) que se genere en relación con lo anterior; y (k) cualesquiera gastos relacionados al mantenimiento de los activos. **"Gestor Fiduciario"** tiene el significado que se le atribuye en el Artículo dos punto tres (2.3) del presente Acto Constitutivo;

**"Impuesto a la Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios"** o **"ITBIS"** significa el impuesto a las transferencias de bienes industrializados o servicios establecido en el Título Tres (III) del Código Tributario; **"Impuesto Sobre Ganancia de Capital"** o **"IGC"** significa el impuesto a la ganancia de capital establecido en el Artículo número doscientos ochenta y nueve (289) del Código Tributario, y otros impuestos y contribuciones que complementen o substituyan dicho impuesto en cualquier momento; **"Impuesto Sobre la Renta"** o **"ISR"** significa el impuesto sobre las rentas de los contribuyentes establecidos en el Título Dos (II) del Código Tributario, y otros impuestos y contribuciones que complementen o substituyan dicho impuesto en cualquier momento; **"Inmuebles del Fideicomiso"** significan conjuntamente: **(a)** los Inmuebles Iniciales; **(b)** y cualesquiera bienes inmuebles incluyendo sus mejoras, dependencias, anexidades e inmuebles por destino, que en cualquier momento sean propiedad directa o indirecta del

Fideicomiso de conformidad con el Acto Constitutivo de Fideicomiso, si los hubieren; y **(c)** todas y cada una de las licencias, permisos, autorizaciones y planos relativos al diseño, construcción, mantenimiento, operación y uso de cualesquiera Inmuebles que en cualquier momento formen parte del Fideicomiso. Los Inmuebles del Fideicomiso son transferidos al Fideicomiso por Los Fideicomitentes de conformidad con los términos del presente Acto Constitutivo de Fideicomiso y para los fines del mismo; **"Inmuebles Iniciales"** significa conjuntamente **(a)** los bienes inmuebles y bienes que se describen en el artículo dos punto cinco (2.5) del presente Acto Constitutivo, incluyendo sus mejoras, dependencias, anexidades e inmuebles por destino, los cuales son aportados por los al Fideicomiso concomitantemente con la firma del presente Acto Constitutivo de Fideicomiso y en ejecución de sus términos, y **(b)** todas y cada una de las licencias, permisos, autorizaciones y planos relativos al diseño, construcción, mantenimiento, operación y uso de de cualesquiera de los Inmuebles Iniciales; **"Ley de Mercado de Valores"** significa la Ley número dos cuatro nueve guión uno, siete (249-17) sobre el Mercado de Valores de la República Dominicana de fecha diecinueve (19) de Diciembre del año dos mil diecisiete (2017), tal y como la misma sea enmendada, modificada o sustituida de tiempo en tiempo; **"Ley número ciento ochenta y nueve, guión, once (189-11)"** o **"Ley 189-11"** significa la Ley Para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana número ciento ochenta y nueve, guión, once (189-11) de fecha dieciséis (16) de Julio del dos mil once (2011), tal y como la misma sea enmendada o modificada en el futuro. En caso de que en el futuro la Ley ciento ochenta y nueve guión once (189-11) sea derogada y sustituida por otra ley que regule la figura del fideicomiso, entonces las referencias en el presente acto a la Ley ciento ochenta y nueve guión once (189-11) se entenderán como referencias a la legislación que la sustituya; **"Mecanismo de Cobertura"** significa los distintos respaldos en favor de los Tenedores ante la presencia de cualquier riesgo, evento o siniestro, que pueda afectar el flujo de caja de los bienes o Activos Inmobiliarios o de la operación misma del Fideicomiso; **"Monto de la Valoración"** tiene el significado que se le atribuye en el Párrafo Quinto (V) del Artículo Once Punto Dos (11.2); **"Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores letra R guión letras CNV guión dos mil trece guión veintiséis guión letras MV (R-CNV-2013-26-MV modificada por la Segunda Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores de fecha 29 de noviembre de 2018 (R-CNMV-2018-07-MV)"** o **"Norma R-CNV-2013-26-MV"**: significa, la Norma que regula las sociedades fiduciarias y los fideicomisos de oferta pública de valores, contenida en la Primera Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores (en lo adelante el CNMV) de fecha cuatro (4) de octubre de dos mil trece (2013); **"Notificación de Redención Anticipada"** significa la notificación que podrá realizar el Representante de Tenedores a la Fiduciaria, ante un incumplimiento por impago de alguna determinada Emisión, para que redima de manera anticipada alguna Emisión mediante la enajenación de inmuebles. **"Notificación de la Fiduciaria"** tiene el significado que se le atribuye en el Párrafo uno (I) del Artículo Once Punto Dos (11.2); **"Patrimonio del Fideicomiso"** tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Artículo Dos, punto, Cuatro (2.4) del presente Acto Constitutivo de Fideicomiso; **"Patrimonio Designado"** tiene el significado que se le atribuye en el Artículo Once Punto Dos (11.2); **"Persona"** significa una persona física o persona moral, fideicomiso, asociación en participación, sociedad civil o mercantil, Autoridad Gubernamental o cualquier otra entidad de cualquier naturaleza reconocida legalmente; **"Persona Exculpada"** tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Artículo Trece, punto, Uno (13.1) de este Acto Constitutivo de Fideicomiso; **"Pesos"**, **"Pesos Dominicanos"** y **"RD\$"** significa la moneda de curso legal de la República Dominicana; **"Política de Endeudamiento"** significa los lineamientos de endeudamiento financiero económico del Fideicomiso descritos en el Artículo cuatro, punto, uno (4.1) del presente Acto Constitutivo de Fideicomiso y en el Prospecto de Emisión del Fideicomiso; **"Política de Inversión"** significa los lineamientos de inversión del Fideicomiso descritos en el artículo diez, punto, uno (10.1) del presente Acto Constitutivo de Fideicomiso y en el Prospecto de Emisión del Programa de Emisiones del Fideicomiso; **"Programa de Emisiones"** Significa el Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso de Renta Fija por Dos Cientos Cincuenta Millones de Pesos Dominicanos con 00/100 (RD\$250,000,000.00), a ser realizado por la Fiduciaria con cargo al Patrimonio del Fideicomiso conforme al Prospecto de Emisión que constituye el Anexo letra "C", el cual, una vez aprobado por la Superintendencia del Mercado de Valores, formará parte integrante del presente Acto Constitutivo y del Contrato del Programa de Emisiones; **"Oferta Pública"**: todo ofrecimiento, directo o indirecto, realizado por cualquier persona al público en general, o a sectores o grupos específicos de éste, a través de cualquier medio de comunicación o difusión,

para que suscriban, adquieran, enajenen o negocien individualmente un número indeterminado de valores; **“Prospecto de Emisión”**: Es un documento escrito de carácter público que contiene las características concretas de los valores que se ofrecen y, en general, los datos e información relevante respecto del emisor y de los intervinientes del proceso de oferta pública.; **“Registro del Mercado de Valores (que en lo adelante se nombrará por su denominación completa o “RMV”** significa Registro del Mercado de Valores acorde a la Ley del Mercado de Valores número Dos, cuatro, nueve guión uno, siete (249-17) sobre el Mercado de Valores de la República Dominicana; **“Representante de Tenedores de Valores de Fideicomiso de Renta Fija”** o **“Representante de Tenedores”** significa el representante de la masa de los Tenedores de Valores de una Emisión hecha por la Fiduciaria con cargo al Fideicomiso. La condición de Representante de Tenedores de Valores respecto del Programa de Emisiones será ostentada por Salas, Piantini & Asociados, S.R.L., La designación y sustitución del Representante de Tenedores de Valores estará regida por el correspondiente Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso; **“Síndico”** tiene el significado que se le atribuye en el Artículo Doce Punto Dos Punto Tres; **“Solicitud de Enajenación”** tiene el significado que se le atribuye en el Artículo Once Punto Dos (11.2); **“Superintendencia del Mercado de Valores”** (en lo adelante por su denominación completa o por sus siglas “SIMV”) significa, la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana; **“Tenedores”** significa los tenedores de Valores de Fideicomiso de Renta Fija. Esta condición se adquiere de manera automática mediante la compra o adquisición de los Valores de Fideicomiso emitidos por el Fideicomiso; **“Tasador Independiente”** tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el literal letra (a) del Artículo Siete, punto, Uno (7.1) del presente Acto Constitutivo de Fideicomiso; **“Valor de los Inmuebles Iniciales”**. Significa el valor atribuido a los Inmuebles Iniciales transferidos por Los Fideicomitentes al Fideicomiso, indicado en el Artículo Dos punto Seis (2.6) del presente Acto Constitutivo; **“Valor de los Activos Inmobiliarios”** significa el valor de la tasación de los Activos Inmobiliarios transferidos por Los Fideicomitentes al Fideicomiso, indicado en el Artículo Dos, punto, Seis (2.6) del presente Acto Constitutivo; **“Valor de Disposición”** tiene el significado que se le atribuye en el Artículo Doce, punto, Dos, punto, Dos (12.2.2) del presente Acto Constitutivo; **Valores de Fideicomiso de Renta Fija**” significa los valores de oferta pública respaldados por el presente Fideicomiso, correspondientes a Emisiones que realice el Fideicomiso de conformidad con el Acto Constitutivo de Fideicomiso y demás Documentos del Fideicomiso, son valores representativos de deuda procedentes del pasivo del emisor, cuyo rendimiento no depende de sus resultados financieros, por lo que le representan una obligación de restituir el capital invertido más un rendimiento predeterminado, en los términos y condiciones señalados en el respectivo valor. **ARTÍCULO UNO PUNTO DOS (1.2). Interpretación de Términos Definidos. (a)** Las definiciones que se establecen en el Artículo uno punto uno (1.1) de este Acto Constitutivo aplicarán tanto a la forma singular como al plural de dichos términos. Cuando el contexto así lo requiera, cualquier pronombre incluirá la forma masculina, femenina y neutral correspondiente; **(b)** Salvo que se indique lo contrario o que el contexto lo requiera, todas las referencias a Artículos, secciones, párrafos, incisos o numerales de los Artículos, se entenderán como referencias a Artículos, secciones, párrafos, incisos o numerales de este Acto Constitutivo, y todas las referencias a apéndices y anexos se entenderán como referencias a apéndices y anexos de este Acto Constitutivo, los que en este acto son incorporados por referencia para formar parte del presente Acto Constitutivo; **(c)** Salvo que se indique expresamente lo contrario en este Acto Constitutivo, se entenderá que las palabras (i) **“del presente”, “en el presente”, “de este”, “en este”, “conforme al presente”, “más adelante en el presente”** y palabras de significado similar cuando sean usadas en este Acto Constitutivo, harán referencia a este Acto Constitutivo en su conjunto y no a algún Artículo, párrafo, inciso, sub-inciso o numeral en particular del presente Acto Constitutivo; (ii) **“incluyen”, “incluye”** e **“incluyendo”** se entenderá que van seguidas de la frase **“sin limitación alguna”**, salvo que se especifique lo contrario; y (iii) **“activo”** y/o **“propiedad”** se interpretarán como teniendo el mismo significado y efecto y que se refieren a todos y cada uno de los activos y propiedades, tangibles e intangibles, incluyendo efectivo, acciones y/o participaciones representativas del capital social de cualquier sociedad o Persona, Títulos, valores, ingresos, derechos de arrendamiento y contractuales; (d) Asimismo, referencias a: (i) cualquier Acto Constitutivo, convenio, documento o instrumento incluye la referencia a dicho Acto Constitutivo, convenio, documento o instrumento, según el mismo sea modificado, ya sea total o parcialmente, adicionado o de cualquier otra forma reformado en cualquier momento, y (ii) cualquier ley, norma o reglamento incluye las reformas a los mismos en cualquier momento o a cualquier ley,

norma o reglamento que los sustituya. **SECCIÓN SEGUNDA (II). CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO. ARTÍCULO DOS PUNTO UNO (2.1). Constitución y Nombre del Fideicomiso.** Los Fideicomitentes en este acto **(a)** transfieren a Fiduciaria Popular, S.A. los Inmuebles Iniciales en los términos y condiciones establecidos en el presente Acto Constitutivo, para la constitución y fines del Fideicomiso denominado: Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Bona Capital No. cero tres guión Letras "F" y "P", (Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Bona Capital No.03-FP); y **(b)** designan a Fiduciaria Popular, S.A., como Fiduciaria del Fideicomiso (i) para ser administradora del Patrimonio del Fideicomiso para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, de conformidad con este Acto Constitutivo, de acuerdo a la Ley del Mercado de Valores número dos cuatro nueve guión uno siete (249-17), la Ley número Ciento Ochenta y Nueve, guión, Once (189-11), el Reglamento de la Ley del Mercado de Valores y la Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores letra R guión letras CNV guión dos mil trece guión veintiséis guión letras MV (R-CNV-2013-26-MV) modificada por la Segunda Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores de fecha 29 de noviembre de 2018 (R-CNMV-2018-07-MV) (en lo adelante "Norma de Fideicomisos" o por su denominación completa), así como (ii) para cumplir con las obligaciones de la Fiduciaria establecidas en el presente Acto Constitutivo y en la Ley del Mercado de Valores número dos cuatro nueve guión uno siete (249-17), la Ley Número Ciento Ochenta y Nueve, guión, Once (189-11) y el Reglamento de la Ley del Mercado de Valores y la Norma de Fideicomisos. Para todos los propósitos legales y comerciales, al Fideicomiso creado por medio del presente Acto Constitutivo se le denominará "Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Bona Capital número cero tres guión Letras "F" y "P", (03), guión Letras "F" y "P" (Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Bona Capital No. 03 – FP)". **Párrafo: Irrevocabilidad del Fideicomiso.** El Fideicomiso creado mediante el presente Acto Constitutivo tiene carácter irrevocable de conformidad con lo establecido en el Artículo cinco (5) de la Ley Número ciento ochenta y nueve, guión, once (189-11) y el Artículo cuatrocientos cincuenta y ocho (458) del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores (en lo adelante "*Reglamento seiscientos sesenta y cuatro, guión, doce (664-12)*"), mientras se encuentren pendientes de ser amortizado cualesquiera Valores de Fideicomiso de Renta Fija emitidos por la Fiduciaria con cargo al patrimonio del Fideicomiso. Por tanto, Los Fideicomitentes expresamente reconocen que no podrán revocar el Fideicomiso mientras se encuentren pendientes de ser amortizado cualesquiera Valores de Fideicomiso de Renta Fija colocados o cualesquiera prestamos bancarios pendientes igualmente de amortizar. **ARTÍCULO DOS PUNTO DOS (2.2) Aceptación del Nombramiento de la Fiduciaria.** La Fiduciaria en este acto: **(i)** acepta su nombramiento como Fiduciaria del presente Acto Constitutivo y del Fideicomiso creado por el mismo, y se obliga a cumplir fiel y lealmente con los Fines del Fideicomiso, así como con todas las obligaciones asumidas por la Fiduciaria bajo el presente Acto Constitutivo y la ley aplicable; **(ii)** recibe los Inmuebles Iniciales de conformidad con los términos del presente Acto Constitutivo; y **(iii)** reconoce y acepta la titularidad del Patrimonio del Fideicomiso que en cualquier momento sea transmitido a la Fiduciaria o adquirido por esta para formar parte del Fideicomiso, para los Fines del Fideicomiso. La Fiduciaria en este acto queda autorizada para tomar todas y cualesquiera acciones que sean necesarias para cumplir con los Fines del Fideicomiso y en este acto se obliga a realizar cualesquiera acciones que sean necesarias o convenientes para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso. **ARTÍCULO DOS PUNTO TRES (2.3). Designación del Gestor Fiduciario.** Para fines de ejecución y consecuencias del presente acto, la Fiduciaria designa como Gestor Fiduciario, al señor **ANDRÉS IGNACIO RIVAS**, de nacionalidad venezolana, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad Número cuatro, cero, dos, guión, dos, dos, seis, seis, cinco, cuatro, seis, guión, uno (402-2266546-1), domiciliado y residente en la ciudad de Santo Domingo, pública República Dominicana ("el Gestor Fiduciario"). El Gestor Fiduciario acepta su designación y manifiesta su obligación de ejercer dicha función en estricto apego a lo dispuesto en el presente Acto Constitutivo. Las actuaciones del Gestor Fiduciario son por cuenta de la Fiduciaria y comprometen en todos los casos a la Fiduciaria, incluso si tales actuaciones no responden a instrucciones de la Fiduciaria, o son hechas sin consentimiento de la Fiduciaria o sin su conocimiento. El Gestor Fiduciario es responsable de los actos, contratos y operaciones realizados por la Fiduciaria que se relacionen con el Fideicomiso. **Párrafo Primero (I).** En caso de remoción, renuncia o sustitución del Gestor Fiduciario, el sustituto será designado por la Fiduciaria mediante decisión tomada de acuerdo a sus Estatutos Sociales, y dicha designación será notificada por escrito a los Fideicomitentes y al Representante de Tenedores de Valores en sus respectivos domicilios, en el plazo de diez (10)

días calendarios contados a partir de la fecha de la designación del nuevo Gestor Fiduciario. Mientras se encuentren pendientes de ser amortizados cualesquiera Valores de Fideicomiso de Renta Fija emitidos por el Fideicomiso, la remoción, renuncia o sustitución del Gestor Fiduciario será notificada como hecho relevante a la SIMV y al mercado, de conformidad a los artículos veintisiete (27) y veintiocho (28) del Reglamento seiscientos sesenta y cuatro, guión, doce (664-12) y al literal f), Párrafo Segundo (II), Artículo cuarenta y siete (47) de la Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores letra R guión letras CNV guión dos mil trece guión veintiséis guión letras MV (R-CNV-2013-26-MV).

**ARTÍCULO DOS PUNTO CUATRO (2.4). Patrimonio del Fideicomiso o Patrimonio Fideicomitado.** Durante la vigencia del presente Acto Constitutivo, el patrimonio del fideicomiso que se constituye en este acto, se conformará de los siguientes bienes y activos (conjuntamente, el "Patrimonio del Fideicomiso"): **(i)** los Activos Inmobiliarios; **(ii)** todos y cada uno de los activos, propiedades, pagos o derechos que reciba El Fideicomiso, así como los derechos que resulten de todos y cada uno de los Activos Inmobiliarios en los términos establecidos en el presente Acto Constitutivo; **(iii)** todas y cada una de las licencias, permisos y autorizaciones necesarias para mantener, obtener, operar y construir los inmuebles; **(iv)** todos los derechos sobre los contratos de arrendamiento sobre los inmuebles, si los hubieren, incluyendo las prerrogativas de la sociedad sobre dichos contratos de arrendamiento, en especial, los derechos a obtener y percibir ingresos por rentas o por cualquier otro concepto; **(v)** cualesquiera contratos celebrados en relación con los inmuebles respecto a la operación, desarrollo y construcción de los inmuebles; **(vi)** cualesquiera otros bienes o activos que integren o formen parte de los inmuebles; y **(vii)** todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes citados en los numerales **(i)** al **(vii)** anteriores.

**Párrafo Primero (I): Respaldo de las Emisiones.** Los bienes que constituyen el Patrimonio del Fideicomiso respaldan los Valores de Fideicomiso de Renta Fija que sean emitidos con cargo al Fideicomiso según las características propias de que figuren en el Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso de Renta Fija y el Prospecto de Emisión. Los términos y características de los Valores de Fideicomiso de Renta Fija que conforman el Programa de Emisiones figuran en el Prospecto de Emisión (anexo letra "C" del presente Acto) y en el Contrato del Programa de Emisiones a ser suscrito entre la Fiduciaria y el Representante de Tenedores de Valores, que constituye el Anexo letra "B", el cual, una vez aprobado por la SIMV, formará parte integrante del presente Acto Constitutivo del "**Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Bona Capital número cero tres guión Letras "F" y "P", (03), guión Letras "F" y "P" (Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Bona Capital No. 03 -- FP)**".

**Párrafo Segundo (II): Inventario de Bienes del Fideicomiso.** La descripción de bienes del Patrimonio del Fideicomiso contenida en el artículo dos, punto, cinco (2.5) del presente Acto Constitutivo y el detalle de dichos bienes contenido en los Anexos del presente Acto Constitutivo, sirven como inventario respecto de los Inmuebles Iniciales que conforman el Patrimonio del Fideicomiso a la fecha de su formación, para todos los fines y efectos legales.

**ARTÍCULO DOS PUNTO CINCO (2.5). Transferencia de Inmuebles Iniciales al Fideicomiso y Justificación del Derecho de Propiedad. Los Fideicomitentes,** por el presente acto transfieren en propiedad al Fideicomiso, libres de cargas, gravámenes, litis u oposiciones, en plena propiedad y dominio: **(A) INMUEBLES EL CATADOR:** **a)** "Inmueble identificado como: cuatro cero cero cuatro cero dos seis cuatro uno seis dos cero 400402641620, que tiene una superficie de mil veintitrés punto setenta y cinco (1,023.75) metros cuadrados, matrícula No. cero uno cero cero dos siete tres ocho cero siete (0100273807), ubicado en el Distrito Nacional"; **b)** "Inmueble identificado como: cuatro cero cero cuatro cero dos cinco cuatro nueve siete uo siete (400402549717), que tiene una superficie de novecientos veinticuatro punto ochenta y ocho (924.88) metros cuadrados, matrícula No. cero uno cero cero dos siete tres ocho cero seis (0100273806), ubicado en el Distrito Nacional"; **c)** Inmueble identificado como: cuatro cero cero cuatro cero dos cinco cinco siete cero siete uno (400402557071), que tiene una superficie de ochocientos diez punto ochenta y ocho (810.88) metros cuadrados, matrícula No cero uno cero cero dos siete tres ocho cero cinco. 0100273805, ubicado en el Distrito Nacional"; **d)** "Solar No.tres (03), de la manzana uno siete tres nueve (1739), del Distrito Catastral No.uno (01), del Distrito Nacional, solar que tiene una extensión superficial de cuatrocientos cincuenta y siete (457) metros cuadrados y 20 decímetros cuadrados y está limitada: al Norte, Solar No. dos (02); al Este, calle sin nombre; al Sur, solar No.cuatro (04) y al Oeste, Solar No. uno (01)"; **e)** "Parcela seis guión letrak K (6-K), del Distrito Catastral No. doce (12), que tiene una superficie de nueve mil trescientos veintinueve (9,329.00) metros



cuadrados, matrícula No. tres cero cero cero cero cuatro uno tres ocho dos (3000041382), ubicado en Santo Domingo de Guzmán. Amparado por el Certificado de Título matrícula No. tres cero cero cero cero cuatro uno tres ocho dos (3000041382); **f** "Parcela cinco guión cero cero cuatro guión uno nueve dos cuatro cero guión uno nueve dos cuatro tres guión uno nueve dos cinco nueve (5-004-19240-19243-19259), del Distrito Catastral No. doce (12), que tiene una superficie de tres mil cuatrocientos siete punto sesenta y cinco (3,407.65) metros cuadrados, matrícula No. cero uno cero cero uno uno seis siete tres nueve (0100116739), ubicado en Santo Domingo de Guzmán. Amparado por el Certificado de Título matrícula No. cero uno cero cero uno uno seis siete tres nueve (0100116739) "; **g** "Local Comercial No. cuatro (04), Primer Piso, Condominio Plaza Tiffany, matrícula No. cero uno cero cero cero cinco seis cinco uno dos (0100056512), con una superficie de ciento dos punto setenta y dos metros cuadrados (102.72) metros cuadrados en la Parcela siete guión letra B guión cuatro guión letra A (7-B-4-A), del Distrito Catastral No. tres (03), ubicado en el Distrito Nacional"; y **h** "Solar uno guión letra B (1-B), manzana uno siete cuatro cero (1740), del Distrito Catastral No. uno (01), que tiene una superficie de doscientos ochenta y seis punto sesenta y nueve (286.69) metros cuadrados, matrícula No. cero uno cero cero dos tres tres cuatro siete dos (0100233472), ubicado en el Distrito Nacional". **INMUEBLES BONA: a** "Parcela veintiséis guión D guión tres guión REF guión H (26 -D-3-REF-H), del Distrito Catastral No. cuatro (04), que tiene una superficie de dos mil ciento cincuenta (2,150.00) metros cuadrados, matrícula No. cero uno cero cero cero cinco seis siete cuatro ocho (0100056748), ubicado en el Distrito Nacional. "; **b** "Parcela cinco guión letra A guión sesenta guión letral G guión uno (5-A-60-G-1), porción A, del Distrito Catastral numero cuatro No. 04, que tiene una superficie de setecientos ochenta y cinco punto cero cero 785.00 metros cuadrados, matrícula No. cero uno cero cero cero uno seis ocho cuatro seis (0100016846), ubicado en el Distrito Nacional"; **c** "Solar trece guión REF guión letra B (13-REF-B), manzana uno tres ocho tres (1383), del Distrito Catastral No. uno (01), que tiene una superficie de trescientos seis (306.00) metros cuadrados, matrícula No. cero uno cero cero cero tres tres uno cuatro ocho (0100033148), ubicado en el Distrito Nacional"; **d** "LOCAL COMERCIAL ciento uno guión E (101-E), PRIMER PISO del condominio LIRIO, matrícula No. cero uno cero cero tres tres uno cuatro nueve (0100033149), con una superficie de noventa y uno punto trece (91.13) metros cuadrados, en la Parcela doscientos setenta y ocho (278), del Distrito Catastral No. tres (03), ubicado en el Distrito Nacional"; **e** LOCAL COMERCIAL ciento dos guión letra E (102-E), PRIMER PISO del condominio LIRIO, matrícula No. cero uno cero cero tres tres uno cinco cero (0100033150), con una superficie de setenta y tres punto cincuenta (73.50) metros cuadrados, en la Parcela doscientos setenta y ocho (278), del Distrito Catastral No. tres (03), ubicado en el Distrito Nacional"; **f** "LOCAL COMERCIAL NO. Letra A guión cero guión catorce (A-0-14), DEL BLOQUE I, NIVEL 0, del condominio PLAZA OPTIMUS, matrícula No. cero dos cero cero uno nueve tres cuatro siete seis (0200193476), con una superficie de cuarenta y seis punto setenta y cuatro (46.74) metros cuadrados, en la Parcela doscientos cinco guión REFORM guión B guión REFUNDIDA (205-REFORM-B-REFUNDIDA), del Distrito Catastral No. seis (06), ubicado en Santiago, Santiago. Amparado por la Constancia Anotada matrícula No. cero dos cero cero uno nueve tres cuatro siete seis 0200193476, con un área útil de cuarenta y tres punto setenta y cinco (43.75) metros cuadrados. Emitido por el Registro de Títulos de Santiago, en fecha dos (02) de enero del dos mil dieciocho (2018) a favor de Bona, S.A."; **g** "LOCAL COMERCIAL NO. Letra A guión cero guión quince (A-0-15), DEL BLOQUE I, NIVEL 0, del condominio PLAZA OPTIMUS, matrícula No. cero dos cero cero uno nueve tres cuatro siete ocho (0200193478), con una superficie de cuarenta y ocho punto dieciocho (48.18) metros cuadrados, en la Parcela doscientos cinco guión REFORM guión B guión REFUNDIDA (205-REFORM-B-REFUNDIDA), del Distrito Catastral No. seis (06), ubicado en Santiago, Santiago. Amparado por la Constancia Anotada matrícula No. cero dos cero cero uno nueve tres cuatro siete ocho (0200193478), con un área útil de cuarenta y tres punto setenta y cinco (43.75) metros cuadrados. Emitido por el Registro de Títulos de Santiago, en fecha dos (02) de enero del dos mil dieciocho (2018) a favor de Bona, S.A."; **h** "LOCAL COMERCIAL NO. Letra A guión uno guión veintitres (A-1-23), DEL BLOQUE I, NIVEL uno (01), del condominio PLAZA OPTIMUS, matrícula No. cero dos cero cero uno nueve tres cuatro siete siete (0200193477), con una superficie de cuarenta y siete punto treinta y tres (47.33) metros cuadrados, en la Parcela doscientos cinco guión REFORM guión B guión REFUNDIDA (205-REFORM-B-REFUNDIDA), del Distrito Catastral No. seis (06), ubicado en Santiago, Santiago. Amparado por la Constancia Anotada matrícula No. cero dos cero cero uno nueve tres cuatro siete siete (0200193477), con un área útil de cuarenta y cuatro punto cero uno (44.01) metros cuadrados, emitido por el

Registro de Títulos de Santiago, en fecha veintiocho (28) de diciembre del dos mil diecisiete (2017) a favor de Bona, S.A."; **i)** "LOCAL COMERCIAL NO.Letra A guión uno guión veinticuatro (A-1-24), DEL BLOQUE I, NIVEL uno (01), del condominio PLAZA OPTIMUS, matrícula No. cero dos cero cero uno nueve tres cuatro siete nueve (0200193479), con una superficie de cuarenta y siete punto noventa y tres (47.93) metros cuadrados, en la Parcela doscientos cinco guión REFORM guión B guión REFUNDIDA (205-REFORM-B-REFUNDIDA), del Distrito Catastral No. seis (06), ubicado en Santiago, Santiago. Amparado por la Constancia Anotada matrícula No. cero dos cero cero uno nueve tres cuatro siete nueve (0200193479), con un área útil de cuarenta y cuatro punto cincuenta dos (44.52) metros cuadrados, emitido por el Registro de Títulos de Santiago, en fecha dos (02) de enero del dos mil diecisiete (2017) a favor de Bona, S.A."; **j)** "Local Comercial D-11, PRIMER PISO, Condominio RESIDENCIAL SAINT MICHELLE, matrícula No.cero uno cero cero cero uno seis ocho cuatro cuatro (0100016844), con una superficie de ciento catorce punto veintinueve (114.29) metros cuadrados en el Solar Uno guión letra A (1-A), manzana tres cinco cero dos guión BIS (3502-BIS), del Distrito Catastral No. uno (01), ubicado en el Distrito Nacional". **k)** "Local Comercial trece guión A (13-A), Primer Piso, del condominio PLAZA UNIVERSITARIA, EDIFICIO OESTE, matrícula No.cero uno cero cero cero cinco seis siete cuatro seis (0100056746), con una superficie de cuarenta (40.00) metros cuadrados, en la Parcela trescientos cincuenta y dos guión letra B guión MODIF guión letra B (352-B-MODIF-B), del Distrito Catastral No. dos (02), ubicado en el Distrito Nacional". **l)** "Local Comercial trescientos tres guión A (303-A), TERCER NIVEL, del condominio MALECON CENTER, matrícula No. cero uno cero cero cero tres tres uno cuatro seis (0100033146), con una superficie de setenta y cinco punto cuarenta y siete (75.47) metros cuadrados, en el Solar once guión A guión uno guión REF guión cero cero tres punto ocho cero seis tres (11-A-1-REF-003.8063), porción F, del Distrito Catastral No. uno (01), ubicado en el Distrito Nacional"; **m)** "Solar trece guión REF guión letra A (13-REF-A), manzana uno tres ocho tres (1383) del Distrito Catastral No. uno (01), que tiene una superficie de cuatrocientos treinta y ocho (438.00) metros cuadrados, matrícula No. cero uno cero cero cero tres tres uno cuatro siete (0100033147), ubicado en el Distrito Nacional"; **(B)** Todas y cada una de las licencias, permisos y autorizaciones necesarias para mantener, obtener, operar y construir los inmuebles; **(C)** todos los derechos sobre los contrato de arrendamiento sobre los inmuebles, si lo hubieren, incluyendo las prerrogativas de la sociedad sobre dichos contratos de arrendamiento en especial los derechos a obtener y percibir ingresos por rentas o por cualquier otro concepto; **(D)** cualesquiera contratos celebrados en relación con los inmuebles respecto a la operación, desarrollo y construcción de los inmuebles; **(E)** cualesquiera otros bienes o activos que integren o formen parte de los inmuebles **Párrafo primero (I): Autorización al Registro de Títulos.** Los Fideicomitentes autorizan al Registrador de Títulos del Distrito Nacional y de Santiago a expedir nuevos Certificados de Títulos sobre los Inmuebles Iniciales a favor de la Fiduciaria con cargo al **Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Bona Capital número cero tres guión Letras "F" y "P", (03), guión Letras "F" y "P" (Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Bona Capital No. 03 – FP)**, sobre solicitud de la Fiduciaria, mediante depósito del presente Acto Constitutivo y previo cumplimiento de los requisitos legales que correspondan. **Párrafo segundo (II):** Una vez constituido el fideicomiso, los Fideicomitentes podrán incluir nuevos bienes al fideicomiso previo a la emisión de nuevos valores de fideicomiso, para cubrir cualquier pérdida de valor que hayan sufrido los Inmuebles Iniciales al momento de la constitución del Fideicomiso. Para dicha inclusión se deberá contar con la anuencia de la Fiduciaria y la debida autorización por parte de la SIMV y de los tenedores de Valores de Fideicomiso. **ARTÍCULO DOS PUNTO SEIS (2.6). Valor de los Inmuebles Iniciales:** El Valor de los Inmuebles Iniciales y sus derechos y mejoras correspondientes descritos en el Artículo Dos punto Cinco (2.5), transferidos al Fideicomiso por Los Fideicomitentes, asciende a la suma de **SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$696,250,000.00)**, conforme al conjunto de las tasaciones realizadas en el mes de julio del año dos mil diecinueve (2019) por los tasadores independientes Tasaciones Exactas, S.R.L. **Párrafo Primero (I) Tasadores Independientes:** El tasador independiente, Tasaciones Exactas, S.R.L., figura registrado ante el Instituto de Tasadores Dominicanos (ITADO), bajo el Número dos cuatro nueve (249). Copia de dichas tasaciones serán suministrada por la Fiduciaria al Representante de Tenedores de Valores, la Calificadora de Riesgo, los Auditores Externos, a la SIMV y a cualquier autoridad competente que lo requiera en relación con el presente Acto Constitutivo o con cualquier propósito del Fideicomiso. **ARTÍCULO DOS PUNTO SIETE (2.7).** Las Partes acuerdan que a cambio de los Inmuebles Iniciales aportados al Fideicomiso, Los Fideicomitentes recibirán derechos como

Fideicomisarios y beneficiarios. Los derechos de Los Fideicomitentes estarán subordinados a los derechos de los adquirentes de Valores de las Emisiones de Valores de Fideicomiso que realice el Fideicomiso, y a los derechos de los acreedores por préstamos u obligaciones que el Fideicomiso asuma frente a terceros, en la forma establecida en el Artículo dos punto ocho punto uno (2.8.1). **ARTÍCULOS DOS PUNTO OCHO (2.8). Partes del Fideicomiso.** Las partes de este Acto Constitutivo son: **(a)** Los Fideicomitentes: **EL CATADOR, S.A y BONA, S.A.**; **(b)** la Fiduciaria: **FIDUCIARIA POPULAR, S.A.**; y **(c)** Los Fideicomisarios y Beneficiarios: **EL CATADOR, S.A y BONA, S.A.** **ARTÍCULO DOS PUNTO OCHO PUNTO UNO (2.8.1) Orden de Prelación de Pagos.** **(a)** Mientras no existan Valores de Fideicomiso de Renta Fija emitidos y colocados, ni tampoco deudas o compromisos con terceros asumidos con cargo al Fideicomiso, incluyendo pero no limitado a préstamos o financiamientos bancarios, los Fideicomisarios y Beneficiarios tendrán el único y primer orden de prelación de pago del efectivo proveniente del flujo de caja generado por el patrimonio del fideicomiso; **(b)** Si existen Valores de Fideicomiso de Renta Fija emitidos por el Fideicomiso, o deudas o compromisos con terceros asumidos con cargo al Fideicomiso, los Tenedores de Valores de Fideicomiso de Renta Fija serán de pleno derecho Acreedores en Primer Rango, hasta concurrencia de las sumas que estos tengan derecho a recibir conforme los términos de la correspondiente Emisión según establecidos en los Avisos de Colocación Primaria y Prospectos de Emisión correspondientes. Por tanto, la Fiduciaria pagará dichas sumas a los Tenedores de Valores de Fideicomiso de Renta Fija con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en los términos de la correspondiente Emisión, con preferencia y prelación respecto de todos y cualesquiera otros Acreedores, Fideicomisarios y Beneficiarios. **ARTÍCULO DOS PUNTO NUEVE (2.9). Naturaleza, Objeto y Fines del Fideicomiso.** La finalidad del Fideicomiso creado mediante este Acto Constitutivo es **(a)** administrar y gestionar los Activos Inmobiliarios y demás bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso con el fin ulterior y exclusivo de respaldar el Programa de Emisiones aprobado por la SIMV; y **(b)** Obtener recursos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso mediante el Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso de Renta Fija, y otorgar dichos recursos a Los Fideicomitentes para uso por estos últimos **(a)** como capital de trabajo en sus respectivas empresas; **(b)** para sustitución de pasivos; o **(c)** para la adquisición de nuevos inmuebles; **Párrafo primero (I):** Una vez redimidas o amortizadas las Emisiones colocadas con cargo al Fideicomiso, el Fideicomiso será excluido del **RMV** conforme al Artículo Cuarenta y Tres (43) de la Ley de Mercado de Valores dos cuatro nueve guión diecisiete (249-17) y pasará a ser un fideicomiso de administración, el cual se registrará por las normas que existan en su momento para este tipo de fideicomiso. En ese caso la denominación del Fideicomiso será modificada por los Fideicomitentes para reflejar dicha circunstancia. **Párrafo segundo (II):** Los recursos obtenidos de la colocación serán entregados a los Fideicomitentes menos el monto del Mecanismo de Cobertura de Intereses indicada en el Artículo 5.2 del presente documento. En cada prospecto simplificado se especificará a cual fideicomitente se otorgaran los fondos de la determinada Emisión. **ARTÍCULO DOS PUNTO DIEZ (2.10). Del Comité Técnico. ARTÍCULO DOS PUNTO DIEZ PUNTO UNO (2.10.1) Comité Técnico.** Como forma de contribuir a la buena operación del Fideicomiso, particularmente en lo que se refiere a: **a)** el cumplimiento de los fines y objetivos del Fideicomiso; **b)** el mantenimiento del buen estado, operación y explotación de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso; **c)** velar por el buen estado de conservación de los Activos Inmobiliarios; **d)** el buen servicio y atención a los arrendatarios de los Activos Inmobiliarios; **e)** el mantenimiento de adecuados niveles de ocupación de los Activos Inmobiliarios; **f)** el seguimiento a las Políticas de Mercadeo de los Activos Inmobiliarios; así como otros aspectos de interés del Fideicomiso; la Fiduciaria y Los Fideicomitentes acuerdan, mediante este Acto, establecer un comité técnico (el "Comité Técnico") que permanecerá en funciones durante la vigencia del Fideicomiso. Las resoluciones del Comité Técnico serán vinculantes para la Fiduciaria. La Fiduciaria será la encargada de mantener el registro de miembros designados para integrar el Comité Técnico. **Párrafo:** De acuerdo a lo establecido en el artículo Veintitrés (23) literal h) del Reglamento Número noventa y cinco guión doce (95-12) para la aplicación de la Ley Número ciento ochenta y nueve, guión, once (189-11) (en lo adelante Reglamento Noventa y Cinco guión doce (95-12), el Comité Técnico no sustituye a la Fiduciaria en sus labores administrativas, y, por tanto, la Fiduciaria no podrá en ningún caso eximirse de su responsabilidad frente al Comité Técnico, ni frente terceros, debiendo siempre ejercer su labor como buen padre de familia. **ARTÍCULO DOS PUNTO DIEZ PUNTO DOS (2.10.2). Integración del Comité Técnico.** El Comité Técnico estará integrado por tres (03) miembros, los cuáles serán designados por los Fideicomitentes. **Párrafo Primero (I): Integración Inicial del Comité**

**Técnico.** En la fecha de suscripción del presente Acto Constitutivo, el Comité Técnico se integrará por tres (03) miembros, quienes serán las siguientes personas: Fideicomitentes: los señores Giuseppe Bonarelli Schiffino, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral cero cero uno guión uno cero siete seis siete siete nueve guión cinco (001-1076779-5) , Pier Paolo Bonarelli Schiffino, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad cero cero uno guión cero cero ocho cinco dos siete seis guión tres (001-0085276-3) y Santiago Burgos López, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral número cero cuatro ocho guión cero cero cinco nueve cuatro ocho siete guión tres (048-0059487-3) domiciliados y residentes en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, República Dominicana; **Párrafo Segundo (II):** Los miembros del Comité Técnico indicados en el Párrafo anterior cumplen con los principios y disposiciones contenidas en el Artículo doscientos diecinueve (219) de la Ley del Mercado de Valores. **ARTÍCULO DOS PUNTO DIEZ PUNTO TRES (2.10.3). Cambios Posteriores al Comité Técnico.** La persona que haya designado el miembro correspondiente del Comité Técnico tendrá el derecho de revocarlo en cualquier momento su designación, a condición de indicar en el acto de revocación, la designación del miembro sustituto. **ARTÍCULO DOS PUNTO DIEZ PUNTO CUATRO (2.10.4). Duración de los Miembros del Comité Técnico.** Los miembros del Comité Técnico ejercerán sus facultades por una vigencia de un (1) año, y serán renovados automáticamente por períodos consecutivos de un (1) año, salvo que la Persona que haya nombrado al miembro del Comité Técnico comunique lo contrario. En este último caso, la Persona que haya nombrado al miembro deberá indicar concomitantemente la persona que fungirá como sustituto. **ARTÍCULO DOS PUNTO DIEZ PUNTO CINCO (2.10.5). Sustitución y Muerte de los Miembros del Comité Técnico.** Los miembros del Comité Técnico únicamente podrán ser sustituidos por el suplente transitorio, Annibale Bonarelli Schiffino, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral número cero cero uno guión cero cero ocho nueve cinco uno tres guión cinco (001-0089513-5) en caso de ausencia temporal; en el entendido, que la muerte, incapacidad o renuncia de un miembro del Comité Técnico resultará en su remoción automática con efectos inmediatos. En el caso extraordinario que el suplente transitorio no estuviera disponible o habilitado, los Fideicomitentes dispondrán de un periodo de hasta sesenta (60) días calendarios para la designación de un nuevo miembro del Comité Técnico. La sustitución de los miembros del Comité de Técnico deberá ser comunicada a la SIMV y al público en general como un hecho relevante. **ARTÍCULO DOS PUNTO DIEZ PUNTO SEIS (2.10.6). Contraprestación.** Los miembros del Comité Técnico nombrados por Los Fideicomitentes, no tendrán derecho a recibir contraprestación alguna por concepto de su nombramiento ni de las funciones que ejerzan. **ARTÍCULOS DOS PUNTO DIEZ PUNTO SIETE (2.10.7). Información Confidencial.** Los miembros del Comité Técnico estarán sujetos a las obligaciones de confidencialidad establecidas en el Artículo Catorce, punto, Cuatro (14.4) del presente Acto Constitutivo, y se considerarán adheridos a dicho artículo por la mera aceptación expresa o tácita de su encargo como miembros del Comité Técnico. **ARTÍCULO DOS PUNTO DIEZ PUNTO OCHO (2.10.8). Procedimientos para Sesiones del Comité Técnico. Convocatoria.** El Comité Técnico se reunirá por lo menos una vez al año a requerimiento de los Fideicomitentes o la Fiduciaria. Adicionalmente, cualquiera de los miembros del Comité Técnico y el Gestor Fiduciario podrán convocar al Comité Técnico mediante notificación previa y por escrito a los miembros del Comité Técnico (miembros titulares y suplentes transitorios) y a la Fiduciaria, con al menos cinco (5) Días Hábiles de anticipación a la fecha propuesta para celebrar la sesión; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico podrán renunciar por escrito a dicha notificación previa. La convocatoria contendrá: **(i)** el orden del día para la sesión; **(ii)** el lugar, hora y fecha para la sesión; y **(iii)** todos los documentos necesarios o convenientes para ser revisados por los miembros en relación a los puntos a discutir contenidos en el orden del día. Cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrá incluir asuntos a ser discutidos en el orden del día, sujeto a la previa notificación por escrito entregada a los demás miembros del Comité Técnico con al menos tres (3) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se pretenda celebrar la sesión y adjuntando la documentación relativa a dicho punto que, en su caso, deba ser revisada. **Párrafo Primero (I): Instalación y Quórum de Votación.** Para que una sesión del Comité Técnico se considere válidamente instalada, de conformidad con el registro que al momento mantenga la Fiduciaria, deberán estar presentes la mayoría simple de los miembros del Comité Técnico; en el entendido, que si no existe quórum se hará una segunda convocatoria y la sesión se considerará válidamente instalada con cualesquiera miembros del Comité Técnico presentes con derecho a votar en dicha sesión. Los miembros tendrán derecho a voto; en el

entendido, que los miembros deberán abstenerse de votar si tuvieran un conflicto de interés con el tema sometido a votación, entendiéndose por conflicto la existencia de un interés personal del miembro del Comité Técnico en el asunto sometido a votación. En cualquier caso, todas las resoluciones del Comité Técnico serán adoptadas por la mayoría de votos de los miembros. En caso de empate, el voto del Presidente será preponderante. **Párrafo Segundo (II). Nombramiento del Presidente y Secretario.** Los miembros elegidos para formar parte del Comité Técnico deberán elegir, por mayoría simple, a un presidente del Comité Técnico (el "Presidente"), y a un secretario (el "Secretario"). En caso de que el Presidente o Secretario estén ausentes en una sesión del Comité Técnico o no tengan derecho a votar en la misma en términos del presente Acto, previo al inicio de dicha sesión, los demás miembros del Comité Técnico con derecho a votar en dicha sesión nombrarán por mayoría a un miembro con derecho a voto en dicha sesión quien fungirá como Presidente en dicha sesión únicamente, y a una Persona, que no requerirá ser miembro del Comité Técnico, como Secretario únicamente para dicha sesión. **Párrafo Tercero (III). Actas de Sesión.** El Secretario de una sesión del Comité Técnico preparará un acta de sesión respecto de la misma, en la cual se reflejarán las resoluciones adoptadas durante dicha sesión. El acta deberá ser firmada por quien funja como Presidente y los demás miembros o sus suplentes que hayan estado presentes en la sesión. La misma deberá contener como anexo, los poderes otorgados por los miembros a sus respectivos suplentes presentes. El Secretario será el responsable de conservar en un libro de actas, las actas de las sesiones y los demás documentos que hayan sido presentados al Comité Técnico, asimismo, se encargará de conservar el mismo en el domicilio social de la Fiduciaria y estar disponible en todo momento para la SIMV y el Representante de Tenedores de Valores. Una vez celebrada una sesión, el comité técnico dispondrá de hasta tres (3) días hábiles para remitir de manera física y electrónica el acta correspondiente a dicha sesión a la Fiduciria. **Párrafo Cuarto (IV). Asistencia a las Sesiones.** Las sesiones del Comité Técnico podrán ser celebradas por teléfono, video conferencia o cualquier otro medio que permita la comunicación entre sus miembros en tiempo real y dicha comunicación podrá ser grabada. En cualquier caso, el Secretario confirmará por escrito la asistencia de los miembros del Comité Técnico (o sus respectivos suplentes) para verificar que exista quórum suficiente. **Párrafo Quinto (V). Resoluciones Unánimes Sin Necesidad de Reunión.** El Comité Técnico podrá adoptar resoluciones sin necesidad de sesionar en reunión, por unanimidad; en el entendido, que dichas resoluciones deberán ser constatadas mediante escrito firmado por todos los miembros del Comité Técnico (o sus respectivos suplentes) con derecho a emitir su voto en dichas resoluciones. **Párrafo Sexto (VI). Otros Representantes.** El Gestor Fiduciario del Fideicomiso tendrá derecho a asistir y nombrar a un representante para que asista a todas las sesiones del Comité Técnico, con voz pero sin derecho a voto. **ARTICULO DOS PUNTO DIEZ PUNTO NUEVE (2.10.9). Deberes del Comité Técnico.** Cada miembro del Comité Técnico deberá actuar de buena fe y conforme a lo que dicho miembro considere que es en el mejor interés del Fideicomiso. Dichos miembros deberán actuar diligentemente y en cumplimiento de los deberes de diligencia y lealtad. Adicionalmente, los miembros del Comité Técnico tienen prohibido: a) Tomar decisiones que no se ajusten a lo establecido en el presente Acto Constitutivo del Fideicomiso y b) Hacer uso de la información o de las decisiones a las que tiene acceso, para su propio provecho o el de terceros. **ARTICULO DOS PUNTO DIEZ PUNTO DIEZ (2.10.10). Facultades del Comité Técnico.** El Comité Técnico tendrá las siguientes facultades, las cuales son vinculantes para la Fiduciaria, siempre y cuando las mismas sean acordes a lo establecido en el presente Acto Constitutivo y, por tanto, las decisiones tomadas en ejercicio de dichas facultades constituyen pautas o lineamientos que deben ser tomados a consideración por la Fiduciaria: **(a)** Velar por el cumplimiento de los fines y objetivos del Fideicomiso; **(b)** velar por el buen estado, operación y explotación de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso; **(c)** Dar seguimiento al cumplimiento por parte del Administrador de los Activos Inmobiliarios designado mediante el Contrato de Administración; **(d)** Velar por el buen servicio y atención a los arrendatarios de los Activos Inmobiliarios; así como por el mantenimiento de adecuados niveles de ocupación de los Activos Inmobiliarios; **(e)** Dar seguimiento a las Políticas de Mercadeo de los Activos; **(f)** Revisar y apoyar en la elaboración del Presupuesto anual del fideicomiso; **(g)** Revisar y asesorar las inversiones de capital requerida; **(h)** Asesorar en las condiciones de los contratos de arrendamiento; **(i)** Asesorar en los temas de endeudamiento del Fideicomiso; **(j)** No tomar decisiones que no se ajusten a lo establecido en el presente Acto Constitutivo del Fideicomiso; k) No hacer uso de la información o de las decisiones a las que tiene acceso, para su propio provecho o el de terceros y (l) En general, todas aquellas facultades

que se requieran para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso y la preservación de los Activos Inmobiliarios.. **ARTÍCULO DOS PUNTO DIEZ PUNTO ONCE (2.10.11). Conflictos de Interés.** En cualquier asunto a ser discutido por los miembros del Comité Técnico, cualquier miembro del Comité Técnico que tenga un conflicto de interés, deberá revelar inmediatamente dicho conflicto a los demás miembros y no estará presente, ni participará en la discusión ni votará sobre dicho asunto.**ARTÍCULO DOS PUNTO DIEZ PUNTO DOCE (2.10.12). Notificaciones al Fiduciario.** Cualesquiera notificaciones entregadas a la Fiduciaria por el Comité Técnico deberán ser por escrito y deberán estar firmadas por el Presidente y el Secretario de la sesión del Comité Técnico en la que se aprobó dicha notificación. Dichas instrucciones y/o notificaciones deberán ser entregadas a la Fiduciaria por el Presidente o el Secretario de dicha sesión, y deberá adjuntar copia del acta firmada relacionada con dicha sesión del Comité Técnico. **SECCIÓN TERCERA (III). DE LA FIDUCIARIA. ARTÍCULO TRES PUNTO UNO (3.1). Designación y Facultades de la Fiduciaria.** Los Fideicomitentes han designado a Fiduciaria Popular, S.A. como Fiduciaria del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Bona Capital número cero tres guión Letras "F" y "P", guión Letras "F" y "P" (Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Bona Capital No. 03 – FP), para ser administrador del Patrimonio del Fideicomiso para los Fines del Fideicomiso, de conformidad con este Acto Constitutivo. Los Fideicomitentes reconocen y aceptan expresamente que la Fiduciaria tendrá todas las facultades y poderes que sean útiles o necesarios para cumplir con los Fines del Fideicomiso; en el entendido de que la Fiduciaria deberá actuar en todo momento de conformidad con las instrucciones y términos del presente Acto Constitutivo y con sujeción a la Ley Número Ciento Ochenta y Nueve, guión, Once (189-11), la Ley número dos cuatro nueve , guión uno, siete (249-17) sobre el Mercado de Valores de la República Dominicana y el Reglamento de la Ley de Mercado de Valores Decreto Número Seiscientos Sesenta y Cuatro, guión, Doce (664-12) ,y el Artículo treinta y nueve (39) de la Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores letra R guión letras CNV guión dos mil trece guión veintiséis guión letras MV (R-CNV-2013-26-MV). **ARTÍCULO TRES PUNTO UNO PUNTO UNO (3.1.1) Obligaciones de la Fiduciaria:** Sin perjuicio de las demás obligaciones que respectivamente le impongan las leyes y normas aplicables y el presente Acto Constitutivo, la Fiduciaria tendrá la obligación de : a) Constituir el presente Fideicomiso de Oferta Pública de Valores; b) Administrar el presente Fideicomiso con la misma prudencia y diligencia con la que administran sus negocios; c) Poner en conocimiento al Representante de Tenedores de Valores y a la SIMV de cualquier hecho o circunstancia que en su criterio pueda afectar el cumplimiento de sus obligaciones; d) Llevar la contabilidad separada del presente Fideicomiso así como de preparar sus estados financieros y rendir cuenta de su gestión; e) 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; f) Asisitir con voz y sin voto a las Asambleas de Tenedores de Valores y cumplir con las asignaciones que la misma les ordene, siempre y cuando estas asignaciones no sean contrarias a las disposiciones legales vigentes y g) Cumplir con las demás obligaciones establecidas en Ley Número Ciento Ochenta y Nueve, guión, Once (189-11), la Ley número dos cuatro nueve , guión uno, siete (247-17) sobre el Mercado de Valores de la República Dominicana y sus reglamentos.; g) En el entendido, que a efectos de cumplir con dichas obligaciones, la Fiduciaria podrá: **(c)** llevar a cabo el Programa de Emisiones de conformidad con los términos del correspondiente Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso de Renta Fija, del Prospecto de Emisión y del presente Acto Constitutivo; **(d)** recibir y aplicar los recursos obtenidos bajo el Programa de Emisiones y financiamientos de conformidad con los términos establecidos en el presente Acto Constitutivo y en el correspondiente Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso de Renta Fija y contratos de financiamientos; entendiéndose que luego de cubrir los pagos periódicos y obligaciones que correspondan a los Tenedores de Valores y acreedores del Fideicomiso, según el orden de prelación establecido en el Artículo Dos punto Ocho punto Uno (2.8.1), los rendimientos y sumas restantes serán entregados a los Fideicomitentes por la Fiduciaria consistentes en periodos trimestrales. La entrega a los Fideicomitentes podrá ocurrir en un plazo no mayor de hasta quince (15) días hábiles posteriores a los pagos de intereses a los tenedores y los de cualquier otro acreedor del fideicomiso; **(e)** administrar y distribuir las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con los términos establecidos en el presente Acto Constitutivo; y **(f)** realizar cualesquier actuaciones que puedan ser necesarias, aconsejables, convenientes, accesorias o incidentales a las actividades descritas en los incisos (a) hasta el (e) anteriores (conjuntamente los "Fines del Fideicomiso"). En relación

con lo anterior, la Fiduciaria deberá: **(i)** ser el único y legítimo administrador, y tener y mantener la administración y gestión de los bienes, derechos y obligaciones que actualmente o en el futuro formen parte del Patrimonio del Fideicomiso durante la vigencia de este Acto Constitutivo; **(ii)** mantener y conservar la administración y gestión de y sobre el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con los términos y sujeto a las condiciones establecidas en el presente Acto Constitutivo; **(iii)** establecer, mantener y administrar las Cuentas del Fideicomiso conforme a lo dispuesto en el presente Acto Constitutivo y aplicar todos los recursos de las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con el presente Acto Constitutivo; **(iv)** de conformidad con la ley aplicable, presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones, celebrar y firmar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para registrar el Programa de Emisiones en la SIMV ; **(v)** de conformidad con la ley aplicable, presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar y firmar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarios o convenientes para mantener el registro de los Valores en la SIMV y en la Bolsa de Valores; **(vi)** de conformidad con la ley aplicable, presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar y firmar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para llevar a cabo cada Emisión de Valores del presente Programa de Emisiones de conformidad con los términos establecidos en el presente Acto Constitutivo (incluyendo sin limitación, la celebración de cualquier contrato del programa de emisiones de Valores, contratos de compra o cualquier otro contrato similar en relación con dichos términos y cumplir con todas las obligaciones conforme a los mismos, incluyendo cualquier obligación de indemnización o de aportación establecidas en dichos contratos); **(vii)** de conformidad con la ley aplicable, solicitar y obtener de la SIMV , la Bolsa de Valores, CEVALDOM Depósito Centralizado de Valores S. A., y/o cualquier Autoridad Gubernamental, todas las autorizaciones que sean necesarias y/o convenientes para cada Emisión, según corresponda; **(viii)** ser gestor para , adquirir, vender, mantener, hacer, transferir y administrar, directa o indirectamente, los Activos Inmobiliarios y cualesquier otros activos que actualmente o en un futuro formen parte del Patrimonio del Fideicomiso durante la vigencia del presente Acto Constitutivo , y celebrar los documentos necesarios para tales fines; **(ix)** contratar Tasadores Independientes de conformidad con la regulación aplicable; **(x)** contratar Auditores Externos de conformidad con el Artículo Siete punto Dos (7.2) del presente Acto Constitutivo; **(xi)** contratar a cualquier tercero prestador de servicios que sea necesario, adecuado o conveniente para llevar a cabo o para cumplir con los Fines del Fideicomiso, y en su caso, sustituir a dichos prestadores de servicios; **(xii)** pagar intereses y sumas adeudadas a Tenedores de Valores con los recursos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con los términos establecidos en el presente Acto Constitutivo, el correspondiente Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso de Renta Fija y Prospecto de Emisión, según los mismos sean aprobados por la SIMV; **(xiii)** pagar con los recursos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso, cualquier cantidad a pagar por la Fiduciaria de conformidad con este Acto Constitutivo y los demás Documentos de la Operación, incluyendo, sin limitación, los Gastos del Fideicomiso, exceptuando los Gastos de Constitución del Fideicomiso y los Gastos de Emisión establecidos en el presente Acto Constitutivo los cuales correrán por cuenta de Los Fideicomitentes; **(xiv)** preparar y proporcionar toda la información relacionada con el Patrimonio del Fideicomiso, las actividades de la Fiduciaria o de cualquier otra parte del presente Acto Constitutivo o de cualquier Documento de la Operación que deba ser entregada por la Fiduciaria de conformidad con los términos de este Acto Constitutivo o la ley aplicable; **(xv)** preparar y proporcionar cualesquier otros informes requeridos por, o solicitudes para, cualquier Autoridad Gubernamental; **(xvi)** invertir o depositar cualquier exceso de liquidez de las Cuentas del Fideicomiso en inversiones acorde a la Política de Inversión estipulada en el Prospecto de Emisión; **(xvii)** realizar operaciones de cambio de divisas con el fin de convertir cualquier cantidad recibida en las Cuentas del Fideicomiso a Dólares, Pesos o cualquier otra moneda de conformidad con los términos del presente Acto Constitutivo; **(xviii)** llevar a cabo todos los actos y celebrar todos los contratos que se requieran para efectuar la gestión del Patrimonio del Fideicomiso conforme a lo establecido en el artículo diez punto uno (10.1) del presente Acto Constitutivo; **(xix)** solicitar préstamos a terceros o incurrir en deuda de conformidad con los términos de este Acto Constitutivo, así como constituir gravámenes y/u otorgar garantías reales, personales o fiduciarias para garantizar dichas deudas (incluyendo, sin limitación, transmitir activos a la fiduciaria de un fideicomiso de garantía), únicamente en su carácter de Fiduciaria del presente Fideicomiso y exclusivamente respecto del Patrimonio del Fideicomiso y hasta

donde éste alcance, en cada caso, de conformidad con los términos establecidos en el presente Acto Constitutivo y en los Prospectos de Emisión; **(xx)** preparar y presentar las declaraciones fiscales aplicables e información relacionada del Fideicomiso, de conformidad con la ley aplicable, así como llevar a cabo todos los actos, tales como cualesquier retenciones aplicables y la emisión de constancias y registros, que sean necesarios para cumplir con las leyes fiscales aplicables durante la vigencia del Fideicomiso; **(xxi)** presentar ante las autoridades fiscales competentes cualesquier consultas fiscales y/o confirmación de criterios, de conformidad con los artículos aplicables del Código Tributario de la República Dominicana, que puedan ser necesarias o convenientes para cumplir con los Fines del Fideicomiso; **(xxii)** suscribir los Documentos de Transferencia, que sean necesarios en los términos establecidos en el presente Acto Constitutivo; **(xxiii)** efectuar, de cumplirse las condiciones necesarias, la redención anticipada de los Valores de Fideicomiso de Renta Fija emitidos con cargo al Fideicomiso, conforme a los términos del presente Acto Constitutivo, el Prospecto de Emisión y el Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso de Renta Fija correspondientes; y **(xxiv)** en general, llevar a cabo cualquier otra actuación para satisfacer o cumplir con los Fines del Fideicomiso, y las leyes aplicables **ARTÍCULO TRES PUNTO DOS (3.2). Términos y Condiciones del Servicio de la Fiduciaria.** **(a)** Los Fideicomitentes y la Fiduciaria acuerdan expresamente en este acto, que la Fiduciaria: **(i)** podrá llevar a cabo el Programa de Emisiones de los Valores exclusivamente en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y no asume ninguna obligación a título individual con respecto al pago de los mismos de conformidad con lo establecido en la Ley Número Ciento Ochenta y Nueve, guión, Once (189-11); **(ii)** Elaborará con sus asesores y suscribirá el Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso de Renta Fija en el cual se detallarán los aspectos relativos al Programa de Emisiones según se establezca en el correspondiente Prospecto de Emisión. El Contrato del Programa de Emisiones designará el Representante de Tenedores de Valores de Fideicomiso de Renta Fija; **(iii)** Realizará diligentemente todos los actos necesarios para la consecución de la finalidad establecida en el presente acto constitutivo; **(iv)** Suscribirá, ejecutará, realizará y hará cumplir todos aquellos actos y contratos necesarios para el desarrollo del fideicomiso y la adecuada administración del mismo; **(v)** Ejercerá 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 de Renta Fija, calificación de riesgo, custodia, representación de tenedores de Valores y cualesquiera otros mediante los cuales se otorguen servicios a favor del desarrollo del fideicomiso; **(vi)** Administrará el fideicomiso conforme lo estipulado en el presente Acto Constitutivo, en el Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso de Renta Fija y el Prospecto de Emisión del Programa de Emisiones de Valores del fideicomiso y con la misma prudencia y diligencia con la que administra sus propios negocios; **(vii)** Será responsable de constituir, conformar y administrar el Fideicomiso con la debida diligencia, siendo dicha responsabilidad indelegable. No obstante, la Fiduciaria podrá conferir poderes especiales o celebrar contratos de servicios con terceras personas para la ejecución de actos o negocios que requiera el Fideicomiso o para el desarrollo de actividades que la Fiduciaria determine, en cuyo caso deberá remitir copia de tales contratos o poderes a la SIMV , mientras existan Emisiones de Valores efectuadas con cargo al Fideicomiso; Tales contratos o poderes no eximen a la Fiduciaria de las responsabilidades que le corresponden por la administración del Fideicomiso, por lo que mantendrá la responsabilidad sobre aquellas funciones que haya subcontratado, así como la obligación de presentar información sobre tales funciones a la SIMV , cuando esta lo requiera mientras existan Emisiones de Valores efectuadas con cargo al Fideicomiso. Los gastos y honorarios derivados de tales poderes y contrataciones serán con cargo al Fideicomiso y no a la Fiduciaria; **(viii)** Mantendrá los bienes y derechos que conforman los activos del Fideicomiso debidamente custodiados y separados de sus propios activos y de otros fideicomisos que se encuentren bajo su administración; **(ix)** diseñar y estructurar el Programa de Emisiones de Valores que realice el Fideicomiso, a través de asesores y puestos de bolsa que contrate para ello; **(x)** si hubieren Valores de Fideicomiso de Renta Fija emitidos, pondrá en conocimiento del Representante de Tenedores de Valores de Valores de Fideicomiso de Renta Fija y de la SIMV los hechos o circunstancias que en su criterio puedan afectar el cumplimiento de las obligaciones puestas a su cargo bajo el presente Acto Constitutivo; **(xi)** No otorgará ninguna garantía para respaldar Valores de Fideicomiso de Renta Fija de Emisiones realizadas por el Fideicomiso ni asumirá ninguna responsabilidad en relación con las Emisiones que sean realizadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso; **(xii)** Actuará en todo momento conforme a



lo establecido en el presente Acto Constitutivo, el Contrato del Programa de Emisiones y el Prospecto de Emisión correspondientes, dando cumplimiento a las obligaciones derivadas de los mismos y ejerciendo las facultades que se le otorgan a fin de dar cumplimiento a los Fines del Fideicomiso. Asimismo, la Fiduciaria deberá actuar conforme a los demás documentos que de acuerdo con este Acto Constitutivo deba suscribir, según sea el caso, de acuerdo a lo establecido en este Acto Constitutivo; **(xiii)** En la conducción del Fideicomiso, la Fiduciaria, 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 todas las personas físicas o jurídicas que contraten con la Fiduciaria en los términos del Fideicomiso, ya sea en calidad de Fideicomitentes, Fideicomisarios o Tenedores de Valores de Fideicomiso de Renta Fija. En tal condición, mientras existan Emisiones de Valores efectuadas con cargo al Fideicomiso, dichas personas de la Fiduciaria deberán observar los códigos de conducta establecidos en el Artículo treinta y siete (37) de la Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores letra R guión letras CNV guión dos mil trece guión veintiséis guión letras MV (R-CNV-2013-26-MV), debiendo la Fiduciaria implementar los procedimientos y controles necesarios para su debida observancia; **(xiv)** llevar a cabo todos los actos y celebrar todos los contratos que se requieran para efectuar la inversión del Patrimonio del Fideicomiso conforme a lo establecido en el artículo diez punto uno (10.1) del presente Acto Constitutivo, no estando obligada en ningún caso a entregar físicamente los valores o instrumentos que representen las inversiones realizadas; **(xv)** mientras existan Valores de Fideicomiso de Renta Fija en circulación efectuados con cargo al Fideicomiso, asumirá todas las demás obligaciones establecidas en el Artículo treinta y nueve (39) de la Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores letra R guion letras CNV guion dos mil trece guion veintiséis guion letras MV (R-CNV-2013-26-MV) aplicables a los Fideicomisos de Oferta Pública; **(b)** mientras existan Valores de Fideicomiso de Renta Fija en circulación efectuados con cargo al Fideicomiso, si se produce una situación específica que no esté prevista en el presente Acto Constitutivo, la Fiduciaria deberá dar aviso al Representante de Tenedores de Valores Valores de Fideicomiso de Renta Fija, para dar las instrucciones pertinentes con base a las cuales deberá actuar la Fiduciaria, previa decisión de la Asamblea de Tenedores y la no objeción de la SIMV ; **(c)** Conforme a la Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores letra R guion letras CNV guion dos mil trece guion veintiséis guion letras MV (R-CNV-2013-26-MV) emitida por el CNMV y a la Ley Número Ciento Ochenta y Nueve, guion, Once (189-11), la Fiduciaria asumirá la responsabilidad civil por los daños y perjuicios causados por el incumplimiento de sus obligaciones conforme al presente Acto Constitutivo, el Contrato del Programa de Emisiones y el prospecto de emisión del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso de Renta Fija según sea determinado por un tribunal competente mediante sentencia con autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada.

**ARTICULO TRES PUNTO TRES (3.3). Determinación y Evaluación de los riesgos Existentes en el Fideicomiso y Mitigación de los Mismos.**

La calificación "A" asignada en Mayo del dos mil diecinueve (2019) a las emisiones de renta fija del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Bona Capital numero tres No. 03 – FP (Fideicomiso Bona) responde a una estructura que estará formada por una cartera de activos cuyo valor es superior al monto del programa, con una fuerte capacidad de generación de flujos asociados a los contratos de alquiler con nula vacancia esperada, además de la presencia de cuentas de reserva que actuarán como resguardos financieros. En contrapartida, la calificación considera que los flujos de alquiler provendrán, principalmente, de sus fideicomitentes, quienes forman parte del mismo grupo empresarial y que participan en rubros altamente competitivos y expuestos a los ciclos económicos. El Fideicomiso Bona estará formado por un conjunto de bienes raíces de propiedad de las empresas El Catador, S.A. y Bona, S.A. quienes serán los fideicomitentes. Ambas empresas reúnen actividades empresariales de la familia Bonarelli Schiffino, quienes poseen mas de 50 años en el rubro gastronómico en Republica Dominicana. El Catador es el principal importador y distribuidor de vinos y otros productos relacionados en República Dominicana, con mas de 40 años de experiencia y con un diversificado portolio de licencias de importantes marcas a nivel mundial, las que vende de manera directa a restaurantes y hoteles, como mediante minoristas, mayoristas y tiendas propias. Por su parte, Bona es una empresa con mas de 30 años dedicada a la gestion gastronómica, administrando un conjunto de restaurantes con fuerte posicionamiento en el mercado local. La gestion de los activos inmobiliarios recaerá en los fideicomitentes, salvo en el caso de ARS Monumental, y la gestion fiduciaria será de Fiduciaria

Popular, S.A. calificada en "AAsf" por Feller Rate, lo que indica que esta posee un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión, con un fuerte respaldo de sus propietarios. Los activos que formarán el fideicomiso corresponden a 11 inmuebles ubicados en Santo Domingo (10) y Santiago (1), que incluyen oficinas, centro de distribución y locales operados por Pizzarelli. Estos inmuebles se traspasarán alquilados a 10 años por los fideicomitentes, salvo un local que posee contrato de alquiler por 5 años renovables con ARS Monumental. Estos activos están tasados en RD\$ 690.5 millones y generarían ingresos anuales por RD\$ 180 millones, lo que compara favorablemente con el monto total del programa de emisiones y el servicio de la deuda. Adicionalmente, la estructura considera la retención de cuentas de reserva de 6 meses de intereses y, en un periodo de 5 años del 30% del capital de las emisiones al vencimiento. Por otra parte, el tipo de amortización de capital implica riesgo de refinanciamiento para el año 10, el cual se ve mitigado por las cuentas de reserva y la capacidad de generación de flujos esperada de los activos en ese momento

**Párrafo Primero (I): Definición de la Nomenclatura:** la calificación "A" significa: instrumentos con una buena capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero ésta es susceptible de deteriorarse levemente ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

**Párrafo Segundo (II): Riesgos relativos al Fideicomiso y al Programa de Emisiones:**

**Riesgo de incumplimiento de pago de intereses:** el negocio de los inquilinos es propio de industrias altamente competitivas y expuestas a los ciclos económicos. Su capacidad de pago puede verse afectada por distintas razones tanto macroeconómicas como por mala administración, esto traería como consecuencia incumplimientos del pago de los alquileres afectando el pago de intereses de las emisiones, **Mitigante: este riesgo es inherente. Sin embargo, cabe destacar que los negocios de los inquilinos que componen el 99% de las rentas son negocios con trayectorias de liderazgo en sus respectivos sectores. Cabe destacar que son marcas emblemáticas de la gastronomía casual dominicana por más de treinta (30) años. Por otro lado, el fideicomiso cuenta con dos pagos de cupones en reserva como mecanismo de cobertura.**

**Riesgos Operacionales y de Administración:** este riesgo está relacionado al riesgo de incumplimiento en la gestión correspondiente al fiduciario.

**Riesgo de incumplimiento de pago de capital:** el riesgo de que el monto necesario para la amortización de capital, conforme el listado indicado en el numeral diez (10) del acápite Doce Punto Uno 12.1 no sean suficientes al vencimiento de los valores del fideicomiso. **Mitigante:** La fiduciaria procedería con la enajenación de los activos inmobiliarios a fin de cumplir con la amortización del capital. Por otro lado, el fideicomiso cuenta con una reserva del treinta 30% del capital adeudado como mecanismo de cobertura.

**Riesgo de la oferta y demanda de los valores:** partiendo del hecho de que hay pocos fideicomisos de oferta pública que han colocado valores de fideicomiso, existe el potencial riesgo de que los valores de fideicomiso no tengan un mercado secundario activo. Esto derivado de la falta de oferta y demanda. Para esto el agente colocador realizará las gestiones de monitoreo del comportamiento de los valores en el mercado secundario pudiendo intervenir dentro de sus posibilidades.

**Riesgos Legales:** de ocurrir cambios regulatorios, legislativos o jurisprudenciales en República Dominicana que afecten el desarrollo de los activos subyacentes del presente Programa de Emisiones el rendimiento y la operatividad del fideicomiso pueden verse afectadas.

**Riesgo de Mercado:** factores de riesgo relacionados a la inflación y las tasas de intereses que pudieran crear una variación en las tasas de rendimiento real de los valores emitidos por el fideicomiso. Asimismo, se considera el impacto que el mercado tendrá en la asignación de precio de los valores emitidos por el Fideicomiso en las transacciones de compra y venta.

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

**Riesgos asociados al tipo de activo del fideicomiso:**

**Riesgo por concentración de inquilinos.** La concentración de inquilinos se traduce en que los mts2 arrendables están concentrados en dos empresas. Si uno de estos inquilinos decide prescindir del contrato la ocupación de los locales se verá afectada y por consecuencia el flujo de efectivo destinado al pago de los intereses de los tenedores se verá reducido.

**Riesgo Inherente al negocio inmobiliario.** Este riesgo corresponde al riesgo de la sensibilidad a los ciclos económicos igualmente los activos están sujetos a devaluarse a lo largo del tiempo.

**Riesgo por devaluación:** Los inmuebles podrían devaluarse durante el plazo de vencimiento del Programa de Emisiones.

**Riesgos de crédito de los alquileres y los posibles niveles de mora.** Existe la posibilidad de atraso por parte de los inquilinos y la generación de cargos correspondientes. Como mecanismo de cobertura, el fideicomiso contempla la separación en una cuenta reserva de: a) el treinta (30%) del capital colocado y b) el monto

equivalente al pago de dos cupones. **Riesgo de siniestros naturales:** catástrofes naturales (e.g. terremoto, inundaciones, fuego, etc.) pudieran destruir los inmuebles, trayendo de mano la cesantía o disminución de las operaciones de los inquilinos y de esta misma forma verse afectados los flujos de pago. **Mitigante: los inmuebles están asegurados cien (100)%.** **Riesgo por concentración geográfica:** la mayoría de los inmuebles se encuentran en el Distrito Nacional. **TRES PUNTO CUATRO (3.4). Rendición de Cuentas por la Fiduciaria.** La Fiduciaria tiene el deber fiduciario de rendir cuentas de su gestión en la forma y términos establecidos en el presente Acto Constitutivo, en el Artículo treinta (30) de la Ley Número Ciento Ochenta y Nueve, guión, Once (189-11), los artículos treinta y seis (36) al treinta y ocho (38) del Reglamento Número Noventa y Cinco, guión, Doce (95-12) guión, así como en el Artículo Treinta y Tres (33) de la Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores letra R guión letras CNV guión dos mil trece guión veintiséis guión letras MV (R-CNV-2013-26-MV), ésta última mientras existan Emisiones de Valores efectuadas con cargo al Fideicomiso, así como la Norma que Establece Disposiciones Generales sobre la Información que deben remitir periódicamente los Emisores y participantes del Mercado de valores R-CNV-dos, cero, uno, seis, guión, uno, cinco guión, MV, (R-CNV-2016-15-MV) . La obligación de rendir cuentas que tiene la Fiduciaria no es delegable en terceras personas. **ARTÍCULO TRES PUNTO CINCO (3.5). Forma y Contenido de la Rendición de Cuentas de la Fiduciaria.** 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 gestión 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. **Párrafo Primero (I).** La rendición de cuentas procurará informar y en su caso justificar, argumentar y demostrar, con certeza, a través de los medios pertinentes, el cumplimiento de la labor encomendada en el presente Acto Constitutivo y en la normativa aplicable. Los informes de gestión que deberá rendir la Fiduciaria tienen como finalidad comunicar o reportar las actividades o situaciones llevadas a cabo por esta para ponerlas en conocimiento de los interesados en el desarrollo y estado de la gestión. Mientras existan Emisiones de Valores efectuadas con cargo al Fideicomiso, los informes de gestión deberán ser efectuados en el formato establecido en el Anexo Tres (III) de la Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores letra R guión letras CNV guión dos mil trece guión veintiséis guión letras MV (R-CNV-2013-26-MV), y contendrán, como mínimo, los aspectos señalados en dicho Anexo Tres (III) que son los siguientes: **(i)** Descripción de las actividades realizadas en el periodo que abarque el informe de rendición de cuentas; **(ii)** Estado y situación jurídica del Patrimonio del Fideicomiso; **(iii)** Estados financieros comprendidos entre el último reporte y la fecha del informe; **(iv)** Informe de auditoría externa en los casos previstos en la Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores letra R guión letras CNV guión dos mil trece guión veintiséis guión letras MV (R-CNV-2013-26-MV) y en el Reglamento número Noventa y Cinco, guión, Doce (95-12) guión; **(v)** Relación de las inversiones que conforman el Patrimonio del Fideicomiso; **(vi)** Indicación de las inversiones realizadas con los recursos del Fideicomiso; **(vii)** Custodia de los Valores; **(viii)** Condiciones de las negociaciones; **(ix)** Estado de cuenta que refleje el comportamiento financiero y contable de las inversiones efectuadas con base a las instrucciones impartidas por Los Fideicomitentes en el Acto Constitutivo; **(x)** Estado actual, localización e identificación de los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso; **Párrafo Segundo (II).** **Fundamento de los Informes de Gestión.** Los informes de gestión deben basarse en soportes o documentos que comprueben la veracidad de la actuación, teniendo presente que mientras existan Emisiones de Valores efectuadas con cargo al Fideicomiso, se procurará que la comprobación de lo informado corresponda con la utilización de procedimientos que permitan a la SIMV, al Fideicomitente y al Fiduciario (a través del Representante de la Masa de Tenedores), a la Calificadora de Riesgos y al Representante de Tenedores de Valores, tener conocimiento de la existencia de los soportes documentales que acreditan las diversas actuaciones de la Fiduciaria. La Fiduciaria debe facilitar la verificación o revisión física de los soportes correspondientes cuando así requiera alguna de las personas a quienes va dirigido el informe de gestión. **Párrafo Tercero (III).** **Seguimiento y Control de la Gestión.** El Gestor Fiduciario, el comisario de cuentas, los administradores de la Fiduciaria y

demás funcionarios de esta deberán adoptar medidas de control y reglas apropiadas y suficientes, que se orienten a garantizar la total independencia del Patrimonio del Fideicomiso respecto de los bienes pertenecientes a la Fiduciaria o a cualquier otro fideicomiso que se encuentre bajo administración de la Fiduciaria. Dichas medidas deberán estar documentadas en los manuales de procedimientos, estructura organizativa, mecanismos de operación y control interno de la Fiduciaria. **ARTICULO TRES PUNTO SEIS (3.6). Periodicidad de la Rendición de Cuentas.** Los informes de gestión contentivos de la rendición de cuentas deberán ser presentados al menos dos (2) veces al año, cada seis (6) meses, a partir de la firma del presente Acto Constitutivo mientras se encuentre en vigencia el Fideicomiso y al concluirse el Fideicomiso, independientemente de que no se hayan realizado operaciones en el período reportado. **ARTICULO TRES PUNTO SIETE (3.7). Informes de Rendición de Cuentas.** La Fiduciaria remitirá los informes de rendición de cuentas al Fideicomitente en el plazo establecido en el Artículo veinte y nueve (29) de la Norma "R" guión "C" "N" "V" guión dos cero uno seis guión uno cinco guión MV (CNV-2016-15-MV), y mientras existan Emisiones de Valores efectuadas con cargo al Fideicomiso, proveerá copias del mismo a la SIMV, a la Calificadora de Riesgo, y al Representante de Tenedores de Valores. En caso de retraso en la entrega del informe de gestión, el plazo para presentar el mismo se prorrogará previa autorización por parte de la SIMV por un único plazo de diez (10) días calendarios. **Párrafo Primero (I). Objeciones.** Si Los Fideicomitentes y los Fideicomisarios (a través del Representante de la Masa de Tenedores) no objetan la rendición de cuentas presentada por la Fiduciaria en un plazo de noventa (90) días calendarios desde la fecha de recibo del informe de gestión, la rendición de cuentas se tendrá como tácitamente aceptada. Una vez aceptada la rendición de cuentas, ya fuere en forma expresa o tácita, la Fiduciaria quedará libre de toda responsabilidad frente al Fideicomitente por todos los actos ocurridos durante el período que abarque la rendición de cuentas. Sin embargo, tal rendición de cuentas o su aceptación no eximirán a la Fiduciaria de responsabilidad por daños causados por su falta, negligencia o dolo en la administración del Fideicomiso, ni por informaciones falsas contenidas en el informe de gestión, identificadas con posterioridad al señalado plazo. **Párrafo Segundo (II). Formato de Estado de Cuenta.** Todo estado de cuenta que le sea presentado al Fideicomitente por la Fiduciaria, será elaborado de conformidad con los formatos que institucionalmente hayan sido establecidos y contendrá la información que la Fiduciaria determine de acuerdo con las políticas institucionales. **ARTICULO TRES PUNTO OCHO (3.8). Deber de Informar Hechos o Situaciones Relevantes.** Mientras existan Emisiones de Valores efectuadas con cargo al Fideicomiso, La Fiduciaria será responsable de comunicar los hechos relevantes a los que se refiere la Ley de Mercado de Valores dos cuatro nueve guión uno siete (249-17), la Ley número ciento ochenta y nueve, guión, once (189-11), sus Reglamentos, la Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores letra R guión letras CNV guión dos mil trece guión veintiséis guión letras MV (R-CNV-2013-26-MV) y cualquier otra disposición legal que dicte la SIMV y el CNMV, incluyendo, sin limitación, los hechos relevantes descritos en los Párrafos Primero (I) y Segundo (II) del Artículo cuarenta y siete (47) de la Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores letra R guión letras CNV guión dos mil trece guión veintiséis guión letras MV (R-CNV-2013-26-MV). La comunicación de hechos relevantes por la Fiduciaria deberá ser efectuada según las formalidades establecidas por el Artículo doscientos cuarenta y uno (241) de la Ley de Mercado de Valores, su Reglamento de Aplicación y las normativas emitidas por el CNMV y la SIMV y a las entidades de autoregulación, según aplique. **Párrafo.** Asimismo, en las circunstancias descritas en la parte capital, la Fiduciaria deberá: **(i)** informar oportunamente a la SIMV, al Fideicomitente y al Representante de Tenedores de Valores la ocurrencia de cualquier hecho de carácter económico, jurídico, administrativo o contable relevante que incida en el desarrollo normal de la labor encomendada, señalando las medidas correctivas adoptadas si procede según el caso; e **(ii)** informar a la SIMV los hechos relevantes y situaciones que impidan el normal desarrollo del fideicomiso de oferta pública, de un participante del mercado o de las partes del Fideicomiso y que a su juicio afecten positiva o negativamente su posición jurídica, económica o financiera o el precio de los Valores en el mercado, cuya información deberá proveer el día hábil que siga a la fecha en que haya tenido conocimiento del hecho o situación. **ARTÍCULO TRES PUNTO NUEVE (3.9). Transferencia Voluntaria y Judicial de la Fiduciaria.** De conformidad con lo establecido en el Artículo treinta y siete (37) de la Ley número Ciento Ochenta y Nueve, guión, Once (189-11), el Artículo ciento cuarenta y cuatro (144) de la Ley de Mercado de Valores dos cuatro nueve guión uno siete (247-17) y el Artículo cuarenta (40) del Reglamento número Noventa y Cinco, guión, Doce (95-12), la Fiduciaria podrá transferir

voluntariamente previa autorización de la Asamblea de Tenedores de Valores y de la SIMV por causa justificada y sin responsabilidad a su condición de fiduciaria del Fideicomiso creado por este Acto Constitutivo. Se entenderá que existe causa justificada para la transferencia voluntaria de la Fiduciaria en los siguientes casos: **(i)** Cuando el o los Beneficiarios no pudieren recibir o se negaren a recibir las prestaciones o bienes de acuerdo con el Acto Constitutivo del Fideicomiso; **(ii)** Cuando el o los Fideicomitentes, sus causahabientes, o el o los Fideicomisarios, en su caso, se negaren a pagar las compensaciones estipuladas a favor del o de la Fiduciaria; y **(iii)** Cuando los bienes o derechos dados en fideicomiso no tuvieren el rendimiento suficiente para cubrir su compensación, en los casos que la remuneración deba ser pagada de esa forma. **Párrafo.** La Fiduciaria deberá notificar por escrito al Fideicomitente su intención de transferir voluntariamente a su cargo con por lo menos sesenta (60) días calendarios de anticipación a la fecha de renuncia; y en el entendido, además, que la Fiduciaria no quedará liberada como fiduciaria del presente Acto Constitutivo hasta que una fiduciaria sustituta haya sido designada por la Asamblea de Tenedores de Valores y la fiduciaria sustituta haya aceptado dicho nombramiento por escrito. Sin embargo, en adición a las causas justificadas descritas en la parte principal del presente artículo, la Fiduciaria podrá transferir voluntariamente por la vía judicial en los casos previstos en el Artículo treinta y siete (37) de la Ley número Ciento Ochenta y Nueve, guión, Once (189-11) y conforme al procedimiento descrito en dicho Artículo y en los Artículos cuarenta y uno (41), cuarenta y dos (42), cuarenta y tres (43) y cuarenta y cuatro (44) del Reglamento número Noventa y Cinco, guión, Doce (95-12) y demás disposiciones legales aplicables. **ARTÍCULO TRES PUNTO DIEZ (3.10). Sustitución de la Fiduciaria.** La Fiduciaria podrá ser sustituida como Fiduciaria en cualquier momento por cualquiera de las causales establecidas en el Artículo treinta y seis (36) de la Ley número ciento ochenta y nueve, guión, once (189-11). La sustitución de la Fiduciaria podrá efectuarse también por las causales establecidas en el Artículo cincuenta y siete (57) de la Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores letra R guión letras CNV guión dos mil trece guión veintiséis guión letras MV (R-CNV-2013-26-MV), mediante resolución adoptada en una Asamblea Extraordinaria de Tenedores de Valores celebrada de conformidad con lo dispuesto en el correspondiente Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso de Renta Fija y la correspondiente aprobación de la SIMV, según el procedimiento establecido en el Artículo cincuenta y ocho (58) de la Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores letra R guión letras CNV guión dos mil trece guión veintiséis guión letras MV (R-CNV-2013-26-MV). La Fiduciaria deberá ser notificada por escrito de dicha sustitución con por lo menos quince (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 quince (15) días laborables, una fiduciaria sustituta **(i)** deberá ser nombrada por el Comité Técnico y/o los Fideicomitentes, debidamente convocada mediante publicación del aviso de la celebración de la misma, aviso este realizado con quince (15) días calendarios previo a la referida celebración y **(ii)** deberá haber aceptado por escrito dicho nombramiento en los términos del presente Acto Constitutivo. **ARTÍCULO TRES PUNTO ONCE (3.11). Obligaciones de La Fiduciaria en el Proceso de Sustitución.** **(a)** En caso de que la Fiduciaria deje de desempeñarse como fiduciaria del presente Acto Constitutivo de conformidad lo previsto en el Artículo tres, punto, diez (3.10), anterior, la Fiduciaria deberá preparar los reportes y cuentas relacionadas con el Patrimonio del Fideicomiso, los cuales deberán de ser entregados a la fiduciaria sustituta en la fecha en que esta tome posesión junto con los libros, registros y cualquier otro documento relacionado con el Fideicomiso. En la medida en que dichos reportes y cuentas deban ser entregados periódicamente en los términos del presente Acto Constitutivo, la Fiduciaria únicamente deberá proporcionar dichos documentos a contar de la fecha en la que se entregó el último reporte o cuenta. La fiduciaria sustituta contará con un plazo de treinta (30) días laborables siguientes a la entrega para revisar y, en su caso, comentar o requerir aclaraciones respecto de dichos reportes, en cuyo caso, la Fiduciaria deberá revisar los reportes y, en su caso, los modificará y entregará de nueva vez, contándose un nuevo plazo igual al anterior para revisar los documentos modificados; **(b)** la Fiduciaria deberá continuar desempeñando sus funciones como fiduciaria de conformidad con el presente Acto Constitutivo y lo establecido en la Ley de Mercado de Valores número dos cuatro nueve guión uno siete (249-17) hasta que se designe a una fiduciaria sustituta y todas las Cuentas del Fideicomiso y las cantidades depositadas en las mismas hayan sido transferidas a la fiduciaria sustituta, y que dicha fiduciaria sustituta haya aceptado por escrito y asumido su designación como fiduciaria. Para evitar cualquier duda, hasta que la Fiduciaria sustituta haya aceptado

dicha designación y haya recibido todos los activos del Fideicomiso en posesión de la Fiduciaria, la Fiduciaria continuará desempeñando sus funciones como Fiduciaria y tendrá todas las obligaciones contraídas en el presente Acto Constitutivo (incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, las obligaciones de presentar información y la administración de las Cuentas del Fideicomiso); **(c)** la Fiduciaria deberá llevar a cabo todas las acciones y celebrará todos los documentos que sean necesarios o convenientes para facilitar el remplazo de la Fiduciaria. La Fiduciaria entregará todos los libros y registros bajo su cuidado a la Fiduciaria sustituta de conformidad con el presente Acto Constitutivo. **ARTÍCULO TRES PUNTO DOCE (3.12). Fiduciaria Sustituta.** **(a)** La Fiduciaria sustituta entregará por escrito la aceptación de su nombramiento como Fiduciaria del presente Acto Constitutivo a la Fiduciaria que haya renunciado o haya sido removida. Mientras existan Emisiones de Valores efectuadas con cargo al Fideicomiso, la aceptación del nombramiento deberá ser entregada además por la Fiduciaria sustituta a la SIMV, a los Fideicomitentes y al Representante de Tenedores de Valores mediante convenio de sustitución fiduciaria que será celebrado para dichos fines y que deberá ser aprobado por el Comité Técnico y/o los Fideicomitentes Dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes, la Fiduciaria que haya renunciado o haya sido removida, transferirá todos los activos del Patrimonio del Fideicomiso que posea en su calidad de Fiduciaria a la fiduciaria sustituta y, únicamente a partir de ese momento surtirá efecto la renuncia o remoción de la Fiduciaria y la sustituta, quedando esta última con todos los derechos, poderes y obligaciones como Fiduciaria de conformidad con el presente Acto Constitutivo; **(b)** La fiduciaria sustituta tendrá los mismos derechos y obligaciones que la Fiduciaria de conformidad con el presente Acto Constitutivo, y se le considerará como "Fiduciaria" para todos los efectos conforme al presente Acto Constitutivo. **ARTÍCULO TRES PUNTO TRECE (3.13). Remuneración de la Fiduciaria.** Como contraprestación por sus servicios como Fiduciaria bajo el presente Acto Constitutivo, la Fiduciaria tendrá derecho a percibir a título de comisión fiduciaria honorarios equivalentes al cero punto cuarenta y dos por ciento (0.42%) del valor en libros netos de los activos del Fideicomiso. Esta contraprestación será liquidada mensualmente a razón de doce (12) cuotas mensuales del cero punto treinta y cinco por ciento (0.035%) mensual de los activos del fideicomiso. En adición, la Fiduciaria devengará una comisión anual por la administración de la oferta pública de Valores que sea emitida con cargo al Fideicomiso, equivalente al cero punto dieciocho por ciento (0.18%) del valor en libros de los Valores colocados, pagadera en cuotas mensuales del cero punto cero quince por ciento (0.015%) cada una. En el Artículo quince punto cuatro (15.4) del Prospecto de Emisión se ha colocado un escenario a modo de ejemplo para una mejor ilustración de la remuneración de la fiduciaria. Los honorarios de la Fiduciaria serán considerados como Gastos del Fideicomiso, según sean incurridos. En caso de que en un plazo mayor a cuarenta (40) días calendarios contados a partir de la fecha en la que sea exigible el pago correspondiente, la Fiduciaria no haya recibido las cantidades correspondientes a sus honorarios debido a que el cobro de los mismos contra el Patrimonio del Fideicomiso sea imposible, la Fiduciaria estará facultada a cobrar intereses moratorios sobre los saldos insolutos a razón de una tasa del dos (2) por ciento durante el periodo comprendido entre la fecha en que dichos honorarios se hayan hecho exigibles y la fecha en que los mismos sean efectivamente pagados a la Fiduciaria. **ARTÍCULO TRES PUNTO CATORCE (3.14) Designación de un Administrador de los Activos Inmobiliarios:** El Comité Técnico tendrá la facultad de sustituir el administrador de todos o parte de los Inmuebles del Fideicomiso, para asegurar una adecuada conservación o mantenimiento de los mismos, en cuyo caso serán suscritos los correspondientes Contratos de Administración, en el cual se establecerán las facultades y responsabilidades del nuevo administrador. Los Contratos de Administración figuran como anexos Letra "A" del presente acto. La decisión de sustitución de un administrador no requerirá aprobación de la Asamblea de Tenedores, siempre y cuando no conlleve incremento en la remuneración pagada al Administrador por concepto de administración. En caso de existir tal variación con respecto al monto establecido en el Contrato de Administración vigente, es decir el Contrato de Administración firmado con el Administrador que se va sustituir, la decisión de incrementar la remuneración o de nombrar un administrador con una remuneración mayor requerirán aprobación de la Asamblea de Tenedores. El Comité Técnico notificará mediante simple comunicación al Representante de Tenedores de Valores y la SIMV el nombramiento, sustitución o renuncia de un administrador de Inmuebles del Fideicomiso en plazo no mayor a quince (15) días después del nombramiento del nuevo administrador. **Párrafo primero (I):** inicialmente quedan designados como Administradores de los Inmuebles del Fideicomiso los Fideicomitentes. Salvo que el Comité Técnico decida lo contrario, cada Fideicomitente

administrará los Inmuebles del Fideicomiso que este aporte al Fideicomiso, conforme a los Contratos de Administración suscritos con cada Fideicomitentes. **ARTÍCULO TRES PUNTO QUINCE (3.15) Sustitución de la Calificadora de Riesgos.** La sustitución de la Calificadora de Riesgos estará a entera discreción de la Fiduciaria. Mientras se encuentre vigente y no hayan sido saldados todos los Valores del Fideicomiso, la decisión de la sustitución de la Calificadora de Riesgos dependerá de la aprobación de la Asamblea de Tenedores solo si representa un aumento económico de un treinta por ciento (30%) de los honorarios de la Calificadora de Riesgos anterior, de lo contrario no será necesario aprobación mediante Asamblea de Tenedores. La Fiduciaria ha de comunicar a la SIMV y al Representante de Tenedores de Valores de Valores de Fideicomiso de Renta Fija como un hecho relevante la sustitución de la Calificadora de Riesgos. **SECCIÓN CUARTA (IV). POLÍTICA DE ENDEUDAMIENTO DEL FIDEICOMISO ARTÍCULO CUATRO PUNTO UNO (4.1). Política de Endeudamiento del Fideicomiso.** Ante eventualidades que puedan surgir en el desarrollo operativo del Fideicomiso, la Fiduciaria, con cargo al patrimonio del Fideicomiso, podrá obtener préstamos bancarios o incurrir en deuda de cualquier tipo, de manera directa o indirecta, incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa, créditos con garantía o sin garantía, financiamientos con o sin recurso en contra del Patrimonio del Fideicomiso y/o de los Activos Inmobiliarios; en el entendido, que mientras se encuentre vigente y no haya sido saldada alguna Emisión de Valores efectuada con cargo al Fideicomiso, cualquier endeudamiento incurrido o asumido por la Fiduciaria conforme al presente Artículo debe corresponder a los siguientes indicadores financieros: **a) Deuda Total/EBITDA <3x o b) Cobertura servicio de deuda por EBITDA >=1.5x.** Cuando el endeudamiento del fideicomiso altere los indicadores financieros aquí expuestos, el mismo debe ser autorizado por la Asamblea de Tenedores. Párrafo primero (I): de no existir Valores de Fideicomiso de Renta Fija colocados, el endeudamiento del Fideicomiso será autorizado y coordinado por el Comité Técnico. **ARTÍCULO CUATRO PUNTO DOS (4.2). Cumplimiento de Leyes.** La Fiduciaria se abstendrá de realizar cualquier acción que pudiera violar cualquier ley, reglamento y normativa vigente de cualquier órgano gubernamental que tenga jurisdicción sobre la Fiduciaria o sobre cualquier Activo Inmobiliario. **SECCIÓN QUINTA (V). CUENTAS DEL FIDEICOMISO. ARTÍCULO CINCO PUNTO UNO (5.1). Cuentas Bancarias del Fideicomiso.** Durante la vigencia del presente Acto Constitutivo, la Fiduciaria deberá abrir y mantener a nombre y con cargo al Fideicomiso, en la institución de banca múltiple autorizada a operar en República Dominicana que la Fiduciaria determine de tiempo en tiempo, las cuentas de cheques, de inversión, de ahorros y de garantía que la Fiduciaria estime convenientes o necesarias, cuyas cuentas estarán denominadas en Pesos. En adición, la Fiduciaria podrá abrir y mantener con cargo al Fideicomiso cuentas en Dólares o en cualquier otra moneda que determine la Fiduciaria a su entera discreción. A los fines del presente Acto Constitutivo nos referiremos a las cuentas que mantenga la Fiduciaria con cargo al Fideicomiso conjuntamente, Cuenta de Reserva de Deudas y la Cuenta de Pagos, como las "Cuentas del Fideicomiso". De conformidad con lo establecido en el presente Artículo, las Cuentas del Fideicomiso serán operadas y administradas por el Gestor Fiduciario, en nombre y representación de la Fiduciaria. Los Fideicomitentes y el Representante de Tenedores de Valores de Fideicomiso de Renta Fija deberán ser informados por escrito de la apertura de cualquier cuenta del Fideicomiso y de los detalles de tales cuentas. **CINCO PUNTO DOS (5.2) Mecanismo de Cobertura:** El Programa de Emisiones contará con mecanismos de cobertura, como respaldo en favor de los Tenedores de Valores ante la presencia de cualquier riesgo, evento o siniestro que pueda afectar el flujo de caja de los bienes o activos transferidos o de la operación misma del Fideicomiso (los "Mecanismos de Cobertura"). Los Mecanismos de Cobertura serán: **(i) Mecanismo de Cobertura para el Pago de Capital:** Se contempla la condición de que se creará una reserva de capital equivalente al treinta por ciento (30%) del capital que sea colocado. Esta reserva se constituirá con el flujo de caja excedente resultante después del pago de intereses a los Tenedores. Esta reserva empezará a conformarse a partir del primer pago de interés de los valores de la primera emisión hasta cumplido el quinto año de haberse emitido la primera emisión, es decir, que se alcanzará su monto durante los primeros cinco (05) años de iniciar las colocaciones. Esta reserva será registrada y permanecerá visible en las cuentas contables del patrimonio del fideicomiso durante todo el plazo de vencimiento del Programa de Emisiones. Los montos y la periodicidad con que los recursos para creación y mantenimiento de esta reserva serán separados del flujo de caja excedente serán determinados por el Comité Técnico del Fideicomiso y serán comunicados a la Fiduciaria para su autorización y ejecución. **(ii) Mecanismo de Cobertura para el Pago de Intereses:** El Fideicomiso mantendrá en todo

momento una reserva que cubra 6 meses de intereses (es decir 2 pagos de cupones trimestrales) para cada Emisión. El monto necesario para crear esta reserva será descontado previo a transferir a los Fideicomitentes el monto captado por la colocación de cada Emisión de Valores, conforme el uso previsto para dichos fondos. Esta reserva será registrada y permanecerá visible en las cuentas contables del patrimonio del fideicomiso durante todo el plazo de vencimiento del Programa de Emisiones.

**(iii) Uso de los Mecanismos de Cobertura:** En caso de que no exista liquidez para el pago de los intereses trimestrales se recurrirá al uso de la cobertura del pago de intereses. En este sentido, esto podría ocurrir hasta dos pagos de intereses continuos. Si se llegara a utilizar el mecanismo de reserva del pago de intereses, el Comité Técnico dispondrá su reposición en un plazo menor a cuarenta y cinco días (45) calendarios. El Comité Técnico deberá comunicar este mandato a la Fiduciaria mediante comunicación escrita o correo electrónico. Durante este mismo plazo la Fiduciaria deberá reponer los fondos necesarios para reestablecer el Mecanismo de Cobertura de Pago de Intereses. Para el momento en que no existan fondos para la liquidación de un tercer pago de intereses se recurrirá a la enajenación de los inmuebles acorde a lo establecido en el artículo Once punto Uno (11.1) del Acto Constitutivo del Fideicomiso. La reserva realizada mediante el mecanismo de cobertura para el pago de capital será utilizada para la amortización de los valores de fideicomiso de renta fija.

**ARTÍCULO CINCO PUNTO TRES (5.3). Aplicación de los Fondos.** La Fiduciaria aplicará los fondos depositados en las Cuentas del Fideicomiso para: **(i)** pagar todas las contribuciones, impuestos y derechos generados como consecuencia de la adquisición o venta de cualquier Activo Inmobiliario de conformidad con lo previsto en el presente Acto Constitutivo; **(ii)** pagar, de manera directa o indirecta, cualesquiera Gastos del Fideicomiso, ya sean Gastos Operativos o Gastos relativos al Programa de Emisiones; **(iii)** pagar cualquier indemnización que proceda de conformidad con el Artículo Trece punto uno (13.1) del presente Acto Constitutivo; **(iv)** hacer pagos a los Tenedores y acreedores del Fideicomiso de conformidad con el Artículo seis punto uno (6.1) del presente Acto Constitutivo, previas instrucciones por escrito de la Fiduciaria; **(v)** pagar el importe de los gastos, comisiones o cualesquier otra erogación en que incurra por compra, venta, administración, custodia o cualquier otro concepto, cualquier intermediario de valores legalmente autorizado, para el caso de que adquiera o venda valores, títulos o instrumentos del mercado de dinero o de capitales a través de dichos intermediarios bursátiles; y **(vi)** en general, realizar todos los pagos, transferencias o distribuciones, que sean necesarios o convenientes para cumplir con los Fines del Fideicomiso.

**ARTÍCULO CINCO PUNTO CUATRO (5.4). Divisas.** La Fiduciaria podrá llevar a cabo las operaciones cambiarias necesarias a fin de convertir las cantidades depositadas en cualquier Cuenta del Fideicomiso a Dólares, Pesos o cualquier otra divisa conforme la Fiduciaria estime necesario para cumplir con los Fines del Fideicomiso.

**SECCIÓN SEXTA (VI). PAGOS DE OBLIGACIONES. ARTÍCULO SEIS PUNTO UNO (6.1). Pagos de Intereses y Capital por Emisiones, Financiamientos y Obligaciones.** El Fideicomiso deberá pagar intereses periódicos y capital a vencimiento sobre las Emisiones que realice. Igual deberá honrar las condiciones de los financiamientos y obligaciones que contraiga con recursos provenientes de su liquidez, independientemente del resultado contable que reflejen los Estados Financieros del Fideicomiso correspondientes a cada ejercicio fiscal. Los pagos de intereses y de capital serán conforme establezca el correspondiente Prospecto de Emisión, los Avisos de Colocación y los contratos de financiamiento si existiesen, según sea el caso.

**Párrafo Primero (I): Intereses a Tasa Fija en relación con el Programa de Emisiones.** Considerando la naturaleza y forma en que el Fideicomiso genera y recibe sus ingresos, la tasa de interés a ser ofrecida a los Tenedores de Valores de la Emisión será fija y estará determinada en el Prospecto de Emisión y Aviso de Colocación correspondiente.

**ARTÍCULO SEIS PUNTO DOS(6.2). Pagos de Intereses a los Tenedores de Valores de la Emisión.** Cada pago de intereses a los tenedores se hará como sigue: **(a)** La Fiduciaria deberá notificar a CEVALDOM Depósito Centralizado de Valores S. A., entidad que funge como Agente de Pago, Administración y Custodia de los Valores (el "Agente de Pago") cuando deba realizarse un pago de intereses a los tenedores de Valores por el Fideicomiso de conformidad con los Avisos de Colocación y Prospectos de Emisión correspondientes; **(b)** La Fiduciaria transferirá electrónicamente a la cuenta del Agente de Pago los montos correspondientes a cada pago de intereses a ser realizado acorde a las instrucciones del Agente de Pago. A los fines de pago de intereses a los tenedores de una Emisión, se entenderá que el monto correspondiente ha sido transferido al Agente de Pago cuando el mismo se encuentre en fondos líquidos disponibles en la cuenta del Agente de Pago conforme lo establezca el reglamento de CEVALDOM Depósito Centralizado de Valores S. A., **(c)** El cálculo



y pago de intereses a los tenedores de Valores se hará con recursos provenientes de los Ingresos Netos del Fideicomiso, independientemente de los resultados que reflejen los estados financieros del Fideicomiso, **(d)** El pago de los intereses se hará a los Tenedores de Valores en base a los Valores de los que cada cual sea titular. **SECCIÓN SEPTIMO (VII). AVALUOS; INFORMACIÓN, ESTADOS FINANCIEROS; REPORTES. ARTÍCULO SIETE PUNTO UNO (7.1). Valor de Bienes del Patrimonio del Fideicomiso - Tasaciones.** **(a)** Inicialmente, La Fiduciaria contratará a un tasador independiente (el "Tasador Independiente") escogido de una de las firmas listadas en el Instituto de Tasadores Dominicanos (ITADO) y/o el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA) u otro gremio oficialmente reconocido, a fin de preparar anualmente una tasación de los bienes que conforman el Patrimonio del Fideicomiso. La Fiduciaria podrá sustituir o contratar Tasadores Independientes adicionales, y **(b)** Mientras se encuentre vigente y no haya sido saldada alguna Emisión de Valores, El informe anual del Tasador Independiente será remitido por la Fiduciaria a la SIMV en el plazo que establezca la normativa vigente. La tasación deberá ser preparada de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Las tasaciones se pondrán además a disposición del público inversionista a través de la Fiduciaria, del Representante de Tenedores de Valores y de la SIMV. Los costos de dichas tasaciones serán cubiertas por el Fideicomiso. **Párrafo.** Si en la tasación del Tasador Independiente se comprueba que se ha producido una insuficiencia o un deterioro significativo del valor de los bienes del Patrimonio del Fideicomiso con relación a la anterior tasación realizada, la Fiduciaria deberá proceder en la forma indicada en el Artículo ochenta y dos (82) de la Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores letra R guión letras CNV guión dos mil trece guión veintiséis guión letras MV (R-CNV-2013-26-MV) mientras se encuentren en circulación valores de fideicomiso de renta fija. **ARTÍCULO SIETE PUNTO DOS (7.2). Auditor Externo.** La Fiduciaria a nombrado a Deloitte, S.R.L., como Auditor Externo; en el entendido, que posteriormente, la Fiduciaria podrá sustituir al Auditor Externo por cualquiera de las firmas registradas en el RMV. Todos los gastos en los que se incurra en relación con la contratación del Auditor Externo (incluyendo, de manera enunciativa y no limitativa, el pago de honorarios y gastos del Auditor Externo) serán considerados como parte de las Comisiones y Gastos del Fideicomiso. **ARTÍCULO SIETE PUNTO TRES (7.3). Estados Financieros No Auditados.** Mientras se encuentre vigente y no haya sido saldada alguna Emisión de Valores efectuada con cargo al Fideicomiso, la Fiduciaria deberá proporcionar a la SIMV y al Representante de Tenedores de Valores de Valores de Fideicomiso de Renta Fija estados financieros trimestrales no auditados del Fideicomiso, dentro del plazo establecido por la normativa de la SIMV. Dichos estados financieros no auditados deberán ser preparados de conformidad con las normas contables aplicables. **ARTÍCULO SIETE PUNTO CUATRO (7.4). Estados Financieros Auditados; Obligaciones del Auditor Externo.** Anualmente durante la vigencia del presente Acto Constitutivo, el Auditor Externo preparará los estados financieros auditados para el año anterior y los entregará a la Fiduciaria. Mientras se encuentre vigente y no haya sido saldada alguna Emisión de Valores efectuada con cargo al Fideicomiso, la Fiduciaria deberá remitir dichos estados financieros a la SIMV junto a la correspondiente carta de gerencia, en el plazo determinado por la normativa vigente de la SIMV acompañados de una declaración jurada del ejecutivo principal, del ejecutivo principal de finanzas y el representante legal estableciendo la veracidad, exactitud y razonabilidad de las informaciones remitidas. **SECCIÓN OCTAVA (VIII). CONSIDERACIONES FISCALES. ARTÍCULO OCHO PUNTO UNO (8.1). Obligaciones Fiscales e Impuestos.** Las obligaciones de orden tributario que en todo caso deriven conforme al Fideicomiso serán cumplidas de acuerdo a lo establecido en la Ley número ciento ochenta y nueve, guión, once (189-11), su Reglamento de Aplicación y las normas emitidas por los Organismos correspondientes aplicables a la materia. **Párrafo Primero (I).** La Fiduciaria será responsable de realizar los pagos que correspondan, si los hubieren, ante la Administración Tributaria, pudiendo obtener el reembolso de cualquier pago realizado en dicho sentido con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. **Párrafo Segundo (II).** En el caso de que las disposiciones de carácter fiscal sean reformadas y llegare a existir una carga tributaria con respecto al Fideicomiso o las transacciones en él contempladas, éstas serán de la estricta responsabilidad del Patrimonio del Fideicomiso y la Fiduciaria queda liberada de toda responsabilidad por estos conceptos. **Párrafo Tercero (III).** En el caso de que por cualquier motivo las autoridades fiscales requieran el pago de cualquier impuesto, carga, tributo, arancel, tasa, arbitrio o contribución a la Fiduciaria respecto del Fideicomiso, esta lo informará oportunamente al Fideicomitente y al Representante de Tenedores Valores. **Párrafo Cuarto (IV).** El Fideicomiso mantendrá indemne a

la Fiduciaria así como a su Gestor Fiduciario, apoderados, funcionarios y empleados, en caso de alguna contingencia en materia fiscal derivada de la titularidad del Patrimonio del Fideicomiso o de la operación del Fideicomiso, siempre y cuando la misma no derive del dolo, negligencia o mala fe de la Fiduciaria (incluyendo gastos y honorarios, razonables y debidamente documentados, de asesores fiscales y abogados). **Párrafo Quinto (V).** En relación con las obligaciones fiscales relacionadas con el presente Fideicomiso de conformidad con el Código Tributario y demás leyes aplicable, la Fiduciaria deberá cumplir con las mismas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. **Párrafo Sexto (VI).** La Fiduciaria cubrirá las obligaciones fiscales única y exclusivamente con el Patrimonio del Fideicomiso, sin responsabilidad personal alguna en el caso de que el Patrimonio del Fideicomiso no sea suficiente. **Párrafo Séptimo (VII).** Asimismo, la Fiduciaria deberá llevar a cabo todos los procedimientos que sean necesarios ante la Dirección General de Impuestos Internos, con el fin de registrar el Fideicomiso en el Registro Nacional de Contribuyentes, en términos de las disposiciones legales aplicables, y deberá llevar a cabo cualesquiera modificaciones o cualquier otra acción necesaria en relación al mismo. Las Partes acuerdan que para efectos fiscales, el Fideicomiso creado en el presente Acto Constitutivo se denominará como "Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Bona Capital número cero tres guión "F" y "P" (Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Bona Capital No. 03 – FP). **ARTICULO OCHO PUNTO DOS (8.2). Impuesto sobre Transferencia de Inmuebles.** En relación con los Activos Inmobiliarios que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso o que sean transferidos por Los Fideicomitentes a la Fiduciaria o adquiridos por esta última 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 Republica Dominicana, si los hubiere, será pagado por la Fiduciaria con los fondos del Patrimonio del Fideicomiso, sin responsabilidad para la Fiduciaria. **SECCIÓN NOVENA (IX). DECLARACIONES, GARANTÍAS Y REPRESENTACIONES. ARTICULO NUEVE PUNTO UNO (9.1). Declaraciones, Representaciones y Garantías de Los Fideicomitentes.** Los Fideicomitentes en este acto declara bajo la fe del juramento, a través de su representante legal: **(a)** que los Fideicomitentes, **EL CATADOR, S.A.**, y **BONA, S.A.**, (i) son sociedades anónimas, debidamente constituidas y válidamente existentes conforme a las leyes de la Republica Dominicana; y (ii) Poseen plena capacidad legal y las autorizaciones suficientes para celebrar y cumplir con sus obligaciones conforme al presente Acto Constitutivo de conformidad con sus términos; **(b)** que la celebración y el cumplimiento de este Acto Constitutivo no viola ni constituye (i) un incumplimiento de cualquier disposición de los estatutos sociales o cualquier otro documento de Los Fideicomitentes; o (ii) un incumplimiento de: cualquier convenio, contrato, licencia, resolución u orden de la cual Los Fideicomitentes sean parte o a la que Los Fideicomitentes o cualquiera de sus activos se encuentren sometidos; o, (iii) de cualquier ley, reglamento, circular, orden o decreto de cualquier Autoridad Gubernamental aplicable a los Fideicomitentes; **(c)** que con excepción de las autorizaciones de la y de las autorizaciones que se han obtenido y que se encuentran en pleno vigor y efecto, Los Fideicomitentes no requieren autorización o aprobación alguna para otorgar el presente Acto Constitutivo, ni para cumplir o asumir las obligaciones previstas en el mismo en los términos del presente Acto Constitutivo, las cuales son legales, válidas, vinculantes y exigibles frente a los Fideicomitentes de conformidad con sus respectivos términos; **(d)** que a esta fecha no existe, y a su mejor saber y entender no tienen conocimiento de que exista, riesgo de que vaya a iniciarse alguna acción, demanda, reclamación, requerimiento o procedimiento ante cualquier tribunal, entidad gubernamental, árbitro u órgano jurisdiccional respecto de alguno de Los Fideicomitentes o de alguno de sus activos (i) que afecte materialmente la legalidad, validez o exigibilidad del presente Acto Constitutivo, o (ii) que impida la emisión de los Valores o la consumación de cualquiera de las operaciones contempladas en el presente Acto Constitutivo; **(e)** que las personas que respectivamente suscriben y pactan el presente Acto Constitutivo en nombre y representación de Los Fideicomitentes cuenta con los poderes y facultades suficientes, así como con las autorizaciones necesarias para celebrar válidamente el presente Acto Constitutivo en su representaciones y para obligar válidamente a los Fideicomitentes conforme los términos del mismo, según consta en la Acta de Asamblea General Extraordinaria citadas anteriormente correspondiente BONA, S.A., y Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas citada anteriormente, correspondiente a EL CATADOR, S.A. y que dichos poderes, facultades y autorizaciones corporativas o de cualquier otra naturaleza no han sido revocados, modificados, o limitados en forma alguna; **(f)** que todos y cada uno de los Activos Inmobiliarios y bienes transmitidos por Los Fideicomitentes en este acto en favor de la Fiduciaria para que realice la

gestión de constitución del Fideicomiso de Oferta Pública de conformidad con el presente Acto Constitutivo, provienen de fuentes legales y lícitas, producto de actividades llevadas a cabo dentro del marco legal y en cumplimiento de las normas vigentes sobre prevención del lavado de activos, y que no existe relación alguna entre el origen, procedencia o destino de dichos bienes o sus productos, y actividades ilegales o terrorismo; **(g)** que mediante la firma del presente Acto Constitutivo, expresan e irrevocablemente autorizan a la Fiduciaria, en los términos del presente Acto Constitutivo, para que lleve a cabo a costo del Fideicomiso, a partir de la fecha del presente Acto Constitutivo y en cualquier momento con posterioridad a esta fecha, durante la vigencia del presente Acto Constitutivo, tantas solicitudes de información como considere necesarias, a las entidades de información crediticia autorizadas para operar en la Republica Dominicana o en el exterior; **(h)** que La Fiduciaria les ha explicado de forma clara, sin que les haya quedado duda alguna a los Fideicomitentes, el contenido de la Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores letra R guión letras CNV guión dos mil trece guión veintiséis guión letras MV (R-CNV-2013-26-MV) emitida en fecha cuatro (4) de octubre del dos mil trece (2013) por el CNMV, así como otras leyes y normativas aplicables; **(i)** que de conformidad con la Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores letra R guión letras CNV guión dos mil trece guión veintiséis guión letras MV (R-CNV-2013-26-MV) emitida por el CNMV, Los Fideicomitentes reconocen que la Fiduciaria será responsable por los daños y perjuicios que resulten del incumplimiento por parte de la Fiduciaria de sus obligaciones conforme al presente Acto Constitutivo y al Contrato de Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso suscrito por la Fiduciaria; **(j)** que con anterioridad a la firma del presente Acto Constitutivo, la Fiduciaria les recomendó y les invitó a obtener la asesoría y apoyo de asesores legales y fiscales o firma de su elección en cuanto al alcance, consecuencias, trámites, implicaciones y en general cuestiones legales y fiscales directa o indirectamente relacionadas con el presente Acto Constitutivo, así como apoyo en la negociación y evaluación del riesgo legal y fiscal del texto definitivo a firmarse, toda vez que la Fiduciaria no se hace responsable de tales cuestiones, por lo que la Fiduciaria no garantiza ni asegura que la estructura fiscal contenida en el presente Acto Constitutivo sea la más eficiente, o que la misma no sea alterada por subsecuentes modificaciones a la legislación fiscal y los impactos fiscales e impositivos puedan modificarse; **(k)** que reconocen y convienen que la celebración del presente Acto Constitutivo obliga a los Fideicomitentes a entregar a la Fiduciaria de forma anual la actualización de la información y documentación que les ha sido solicitada por la Fiduciaria al amparo de las Políticas de Identificación y Conocimiento de Clientes de la Fiduciaria Popular, S.A. (identificadas como "Conoce tu Cliente"); **(l)** que el presente Acto Constitutivo de Fideicomiso no adolece de causa u objeto ilícitos y el Fideicomiso creado por el mismo no se constituye con la intención de defraudar derechos de acreedores de Los Fideicomitentes, y **(m)** que a esta fecha no existe, y a su mejor saber y entender no tienen conocimiento de que existan, cargas, gravámenes, litis u oposiciones sobre todos y cada uno de los bienes transmitidos por Los Fideicomitentes en este acto en favor de la Fiduciaria de conformidad con el presente Acto Constitutivo. **ARTICULO NUEVE PUNTO DOS (9.2). Declaraciones, representaciones y Garantías de la Fiduciaria.** La Fiduciaria declara bajo la fe del juramento, a través de su representante legal que suscribe el presente Acto Constitutivo, que: **(a)** es una sociedad anónima debidamente constituida y válidamente existente conforme a las leyes de la Republica Dominicana, autorizada por la Superintendencia de Bancos para actuar como fiduciaria y prestar servicios fiduciarios al amparo de la Ley número ciento ochenta y nueve, guión, once (189-11) y se encuentra inscrita en la SIMV como Fiduciaria de Oferta Pública bajo el número de registro: Letras SIVSF guión cero cero uno (SIVSF-001); **(b)** desea celebrar este Acto Constitutivo y aceptar su designación como Fiduciaria y llevar a cabo todas y cada una de las acciones necesarias o convenientes para satisfacer y cumplir con los Fines del Fideicomiso, así como para cumplir con sus obligaciones conforme a lo previsto en este Acto Constitutivo y en las leyes y normas aplicables; **(c)** con excepción de las autorizaciones de la Superintendencia de Bancos y la SIMV y de las autorizaciones que se han obtenido y que se encuentran en pleno vigor y efecto, no requiere autorización o aprobación alguna para celebrar el presente Acto Constitutivo, ni para cumplir o llevar a cabo las obligaciones asumidas en el mismo en los términos del presente Acto Constitutivo, las cuales son legales, válidas y exigibles frente a la Fiduciaria de conformidad con sus términos; **(d)** la persona que suscribe el presente Acto Constitutivo en representación de la Fiduciaria como representante y delegada fiduciaria, cuenta con poderes y facultades suficientes, así como con las autorizaciones corporativas necesarias para celebrar válidamente el

presente Acto Constitutivo en su representación y para válidamente obligar a la Fiduciaria en los términos del mismo, según consta en los estatutos de la Fiduciaria, y según consta en el Acta de Reunión del Consejo de Administración celebrada el veinte y siete (27) de Junio del año dos mil diecisiete (2017), dichos poderes, facultades y autorizaciones corporativas no le han sido revocados, modificados o limitados en forma alguna; **(e)** ha explicado de forma clara sin que le haya quedado duda alguna al Fideicomitente el contenido y las consecuencias legales del presente Acto Constitutivo y las prohibiciones que se establecen en la Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores letra R guión letras CNV guión dos mil trece guión veintiséis guión letras MV (R-CNV-2013-26-MV) emitida por el CNMV, así como otras leyes y normativas aplicables; **(f)** asume la obligación de registrar o transcribir a favor del Fideicomiso la cesión o transferencia de los Activos Inmobiliarios o cualesquier otros bienes registrables que pasen a conformar el patrimonio fideicomitado, cumpliendo con las formalidades indicadas para ello en la ley; **(g)** Ajustarse estrictamente a las instrucciones del o de los Fideicomitentes, estipuladas en el acto constitutivo; **(h)** Administrará 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; **(i)** Manejará 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; **(j)** Suministrará al o a los Fideicomisarios, a su requerimiento, información completa y exacta acerca de la naturaleza, cantidad y situación de los bienes en fideicomiso; **(k)** No delegará 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; **(l)** Ejecutará 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; **(m)** Conservará la propiedad de los bienes en Fideicomiso separada de sus propios bienes, llevando para ello contabilidad separada o independiente; **(n)** Pagará 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; **(o)** Participará 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 tendientes a obtener la corrección o reparación de las violaciones cometidas por este último; **(p)** Llevará las cuentas y registros sobre la administración del Fideicomiso conforme a las mejores prácticas de contabilidad aceptadas, y rendir cuentas al Fideicomitente 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; **(q)** Guardará 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; **(r)** Protegerá 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; **(s)** Cumplirá con las obligaciones tributarias puestas a su cargo; **(t)** Transferirá los bienes del patrimonio fideicomitado al o a Los Fideicomitentes, o al o a Los Fideicomisarios que corresponda conforme al orden de prelación establecido en el Artículo dos punto ocho punto uno (2.8.1) del presente Acto Constitutivo al concluir el Fideicomiso, según sea el caso, o al fiduciario sustituyente en caso de sustitución o cese en sus funciones de la Fiduciaria. **SECCIÓN DECIMA (X). POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FIDEICOMISO. ARTÍCULO DIEZ PUNTO UNO (10.1). Política de Inversión.** La Fiduciaria sólo estará obligada a invertir sumas que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso si (i) el Fideicomiso cuenta con excedentes de ingresos netos, y además (ii) se encuentra disponible efectivo en la Cuenta de Reserva de los Mecanismos de Cobertura. Las inversiones que se realicen serán hechas de conformidad con la

situación del mercado y las disposiciones aplicables para acceder a la inversión de que se trate según su tipo y monto, establecidas en el presente Acto Constitutivo. **Párrafo Primero (I): Instrumentos de Inversión.** Los fondos provenientes de la Cuenta de Reserva solo podrán ser invertidos en: i) instrumentos financieros a corto plazo emitidos por Instituciones Financieras de la República Dominicana reguladas por la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana que se encuentren dentro de los primeros cinco (5) bancos por tamaño de su patrimonio y activos según lo publique la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana, y en ii) valores de oferta pública de renta fija de entidades inscritas en el RMV con una calificación de riesgo de grado de inversión. Dichas inversiones serán efectuadas por la Fiduciaria con un criterio de preservación del capital. Estos instrumentos deben tener la opción de ser liquidados a solicitud de la Fiduciaria a fines de atender oportunamente las obligaciones del Fideicomiso, de lo contrario estos fondos permanecerán en cuentas de ahorro y corriente o certificados financieros. **Párrafo segundo (II):** cualquier exceso de liquidez que reciba el Fiduciario, en representación del Fideicomiso, , podrán ser invertidos por la Fiduciaria en (i) instrumentos financieros a corto plazo emitidos por Instituciones Financieras de la República Dominicana reguladas por la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana que se encuentren dentro de los primeros cinco (5) bancos por tamaño de su patrimonio y activos según lo publique la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana, y en (ii) valores de oferta pública de renta fija de entidades inscritas en el **RMV** con una calificación de riesgo de grado de inversión. Dichas inversiones serán efectuadas por el Fiduciario con un criterio de preservación del capital. **ARTÍCULO DIEZ PUNTO DOS (10.2). Apego a las Disposiciones del Acto Constitutivo.** La compra de Valores o instrumentos de inversión deberá sujetarse 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. Mediante el presente Acto Constitutivo del Fideicomiso, Los Fideicomitentes y los Fideicomisarios liberan expresamente a la Fiduciaria de cualquier responsabilidad derivada de la compra de Valores o instrumentos de inversión en los términos del Fideicomiso, así como por pérdidas o menoscabos que pudieran afectar al Patrimonio del Fideicomiso como consecuencia de inversiones efectuadas por la Fiduciaria en apego a los términos del Acto de Fideicomiso. **ARTÍCULO DIEZ PUNTO TRES (10.3). Leyes y Normas.** Para los efectos de las inversiones que sean realizadas con cargo al Fideicomiso, la Fiduciaria observará, en todo caso, las disposiciones legales o administrativas que regulen las inversiones de recursos en materia de fideicomisos. **SECCIÓN DÉCIMO PRIMERA (XI). ARTÍCULO ONCE PUNTO UNO (11.1). Enajenación de Bienes del Fideicomiso para cubrir Obligaciones con Tenedores de Valores.** Mientras existan Valores de Fideicomiso de Renta Fija emitidos y colocados, los Tenedores de los mismos tendrán siempre derecho al pago de las sumas que les sean adeudadas con preferencia y prelación respecto de cualquier otro acreedor del Fideicomiso y de cualquier persona, conforme dispone el Artículo Dos punto Ocho Punto Uno (2.8.1) del presente Acto Constitutivo. **ARTÍCULO ONCE PUNTO DOS (11.2): Procedimiento de Enajenación Anticipada de Bienes del Fideicomiso:** En el caso extraordinario de que ocurra algún incumplimiento o impago de intereses, luego de haberse agotado el Mecanismo de Cobertura de Pago de Intereses, respecto de los Valores de Fideicomiso de Renta Fija, el Representante de Tenedores de Valores podrá entregar a la Fiduciaria una Solicitud de Enajenación de los bienes del Patrimonio del Fideicomiso (la "Solicitud de Enajenación"). La entrega a la Fiduciaria de la Solicitud de Enajenación, ante incumplimiento por impago, deberá contar con la aprobación de la Asamblea de Tenedores y la no objeción de la SIMV. En caso de recibir una Solicitud de Enajenación, la Fiduciaria procederá conforme al procedimiento descrito más adelante, el cual es convenido y aceptado por las partes del presente Acto Constitutivo, para todos los fines y efectos legales de conformidad con el Artículo sesenta y uno (61) de la Ley ciento ochenta y nueve guión once (189-11). Queda entendido que el Fideicomitente, en su condición de Fideicomisario y Beneficiario, no tendrá derecho a acudir al procedimiento aquí previsto en ningún momento ni bajo ninguna circunstancia. La Solicitud de Enajenación deberá estar acompañada de una notificación de Redención Anticipada (la "Notificación de Redención Anticipada") hecha por acto de alguacil a la Fiduciaria, cuya notificación deberá contener: (i) certificación del Representante de Tenedores de que ha ocurrido una causa de incumplimiento por impago bajo una determinada Emisión; (ii) descripción detallada de la Emisión afectada por el incumplimiento; (ii) fecha en que la Solicitud de Enajenación sea entregada a la Fiduciaria (la "Fecha de la Solicitud de Enajenación"); y (iii) el balance adeudado, cortado hasta la Fecha de la Solicitud de Enajenación, sin perjuicio de los intereses, mora, accesorios y demás cantidades por vencer o devengar (el "Balance

Adeudado”). Los efectos de la entrega de una Solicitud de Enajenación serán efectivos y se mantendrán hasta que la Fiduciaria reciba una notificación por escrito del Representante de Tenedores dejándola sin efecto, e indicando que el incumplimiento o impago correspondiente ha sido remediado o dispensado. **Párrafo Primero (I).** Recibidas la Solicitud de Enajenación y la Notificación de Redención Anticipada, la Fiduciaria procederá a enajenar Activos Inmobiliarios para satisfacer el Balance Adeudado, mediante procesos de enajenación simultáneos o no, según sea indicado y específicamente designado en la Solicitud de Enajenación (en lo sucesivo, a los Activos Inmobiliarios que hayan sido específicamente designados en la Solicitud de Enajenación, nos referiremos como el “Patrimonio Designado”). Dentro de los tres (3) días hábiles a contar de la fecha en que la Fiduciaria reciba una Solicitud de Enajenación, la Fiduciaria notificará por escrito a los Fideicomisarios y a la SIMV que ha recibido una Solicitud de Enajenación (la “Notificación de la Fiduciaria”). Junto a la Notificación de la Fiduciaria se dará a los Fideicomisarios copia de la Solicitud de Enajenación y de la Notificación de Redención Anticipada a la Emisión correspondiente. **Párrafo Segundo (II).** La Fiduciaria no será responsable por cualquier retraso en la entrega de la Notificación de la Fiduciaria provocada por caso fortuito o fuerza mayor, o porque los Fideicomisarios hayan cambiado su domicilio sin previa notificación a la Fiduciaria, o porque se nieguen a ser notificados o a recibir la notificación. **Párrafo Tercero (III).** Ante la recepción de la Solicitud de Enajenación, la Fiduciaria procederá inmediatamente, en forma directa o a través de cualquier persona que esta designe para dichos efectos, a enajenar el Patrimonio Designado, y aplicará los recursos mantenidos en las Cuentas del Fideicomiso al pago del Balance Adeudado a los Tenedores de Valores. Los Fideicomisarios tendrán la primera opción de compra de cualquier inmueble puesto en venta por la Fiduciaria. **Párrafo Cuarto (IV).** La Fiduciaria podrá instruir al Asesor o a cualquier tercero para que lleve a cabo un avalúo del Patrimonio Designado mediante al menos dos (2) tasaciones que solamente consideraran el valor de los inmuebles, no así los Contratos de Arrendamientos u otros bienes muebles o intangibles accesorios a los mismos, siendo este el método de valoración que fue utilizado para determinar el valor de los Activos Inmobiliarios tomado en cuenta para crear el presente Fideicomiso (en lo sucesivo nos referiremos al monto que resulte de dicho avalúo como el “Monto de la Tasación”). Las tasaciones deberán ser realizadas por tasadores o firmas de corretaje inmobiliario independientes de reconocida reputación y con experiencia en avalúos de bienes inmuebles, debidamente inscritos en el Instituto de Tasadores Dominicanos (ITADO) y/o el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA) u otro gremio oficialmente reconocido, quienes serán escogidos por la Fiduciaria. La tasación deberá ser efectuada de acuerdo a métodos de reconocido valor técnico. El costo de las tasaciones será pagado por el Fideicomitente (o de lo contrario por la Fiduciaria con fondos disponibles del Patrimonio del Fideicomiso, por cuenta del Fideicomitente). La Fiduciaria deberá entregar una copia de las tasaciones al Fideicomitente, al Representante de los Tenedores de Valores y a SIMV. Si los tasadores estiman valores que difieren uno del otro por un margen igual o menor al quince por ciento (15%), el Monto de la Valoración será igual al promedio de ambas tasaciones. Si las dos tasaciones difieren en más del quince (15%) por ciento, la Fiduciaria designará un tercer tasador el cual dispondrá de treinta (30) días a partir de su designación para elaborar y entregar su informe de tasación, cuyo informe será comunicado por la Fiduciaria al Representante de Tenedores de Valores, a la SIMV y al Fideicomitente. En este último caso el Monto de la Valoración será igual al promedio de las tres (3) tasaciones. **Párrafo Quinto (V).** El Fideicomitente conviene en producir y entregar inmediatamente al Fiduciario y al Asesor la información (financiera, jurídica o de cualquier otra naturaleza) que sea solicitada por escrito por el Asesor o el Representante de Tenedores, que pueda ser necesaria o conveniente para que un posible comprador u oferente pueda realizar una oferta informada sobre el Patrimonio Designado; en el entendido que la Fiduciaria, el Representante de Tenedores o el Asesor, según sea el caso, podrán en cualquier momento, sin estar obligados a ello, obtener dicha información de otras fuentes. La Fiduciaria o el Asesor, según sea el caso, podrá emitir, entregar y/o publicar invitaciones y notificaciones a oferentes potenciales, sostener reuniones con dichos oferentes potenciales y realizar cualesquiera acciones que sean recomendables en relación con la presentación de ofertas, en el entendido que el Fideicomitente podrá invitar a oferentes potenciales para participar en dicha licitación, siempre que esto no retrase en modo alguno el proceso. No se requiere ninguna publicación, convocatoria o aviso al público en relación con ninguno de los procedimientos bajo la presente cláusula. **Párrafo Sexto (VI).** La Fiduciaria tendrá el derecho de suspender, cuantas veces sea necesario o conveniente, o cancelar el proceso de licitación en cualquier momento, sin

responsabilidad alguna para la Fiduciaria o para las partes del presente Acto Constitutivo. El Asesor y la Fiduciaria podrán identificar a los oferentes potenciales y llevar a cabo cualesquiera procedimientos de precalificación de los oferentes potenciales. Los resultados de la precalificación deberán ser notificados a la Fiduciaria, a los Fideicomisarios y al Representante de Tenedores, en el entendido que el Asesor o la Fiduciaria, según sea el caso, estará obligado a considerar todas las ofertas, sin importar que el postor potencial haya sido previamente invitado a participar en el proceso de licitación previsto en la presente cláusula. **Párrafo Séptimo (VII).** Cada Fideicomisario tendrá el derecho a la primera opción de una oferta y convertirse en adquirente en cualquier etapa antes de la transferencia a terceros, siempre y cuando su oferta sea por un monto al menos equivalente al Balance Adeudado cortado a la fecha en que los sobres que contengan las ofertas sean abiertos, pagadero en efectivo. Se requerirá a los oferentes que presenten sus ofertas por escrito en un sobre cerrado al Asesor o, al Fiduciario, según sea el caso, en la fecha y en el tiempo establecidos en el aviso correspondiente hecho a los oferentes, y, si fuera requerido en dicho aviso, conjuntamente con una carta de crédito o aval emitido por una institución bancaria reconocida o con un cheque certificado o de administración emitido a favor de la Fiduciaria, en todos los casos por la cantidad y bajo los términos que en el aviso a los oferentes establezca el Asesor o la Fiduciaria, según sea el caso, a efecto de garantizar la formalidad de las ofertas. En la fecha y tiempo establecidos el Asesor o la Fiduciaria podrán abrir los sobres en presencia de los oferentes (salvo que alguno de estos elija no estar presente), y si la Fiduciaria así lo dispone también estará presente un notario público. La Fiduciaria o el Asesor invitarán a los Fideicomisarios a asistir a la apertura de los sobres; en el entendido que su inasistencia no interrumpirá, ni dilatará ni afectará en modo alguno el proceso. **Párrafo Octavo (VIII).** El Asesor o la Fiduciaria, según sea el caso, declarará ganador al oferente que haya presentado la oferta mayor; en el entendido que el precio mínimo al cual el Patrimonio Designado puede ser vendido en primera licitación deberá ser por lo menos equivalente al setenta y cinco por ciento (75%) del Monto de la Valoración. De no alcanzarse este mínimo en primera licitación la misma será declarada desierta. El oferente ganador deberá pagar a la Fiduciaria el precio ofrecido dentro de los quince (15) Días Hábiles siguientes a la fecha en que dicho oferente sea declarado ganador (salvo que dicho plazo sea extendido por la Fiduciaria con la anuencia del Representante de Tenedores). Si el oferente ganador no paga el precio ofrecido dentro del indicado plazo (según sea extendido), el monto de la carta de crédito o el cheque certificado entregado conforme a lo anteriormente establecido, si lo hubiere y según sea el caso, quedará en beneficio de los Tenedores de Valores, como penalidad por incumplimiento de los términos de la oferta, previa deducción de los honorarios, costos y gastos razonables y documentados, incurridos en el procedimiento, y dicho monto será destinado a amortizar el Balance Adeudado. En caso de que el plazo establecido en esta cláusula (según sea extendido por el la Fiduciaria o el Asesor) concluya sin que el precio de compra sea pagado, el Asesor o la Fiduciaria, según sea el caso, dentro de los tres (3) Días Hábiles siguientes, dará aviso al postor que hubiere presentado la segunda mejor oferta; y si dicho segundo postor mantiene su oferta, se le otorgará un período de tiempo (según sea determinado por la Fiduciaria o el Asesor) para pagar el precio de compra ofrecido a la Fiduciaria; si el segundo mejor postor no mantiene su oferta, la Fiduciaria continuará en contacto con todos los postores en el orden de ofertas más altas a ofertas más bajas, siguiendo el procedimiento especificado en el presente; en el entendido que, el precio mínimo al que por el Patrimonio Designado puede ser vendido en primera licitación y a cualquier oferente o postor es el equivalente al setenta y cinco por ciento (75%) del Monto de la Valoración. Si la venta del Patrimonio Designado no se realiza a cualesquiera de los postores en la primera licitación de conformidad con el procedimiento especificado en el párrafo anterior, el Asesor o la Fiduciaria, según sea el caso, llevará a cabo un nuevo proceso de licitación mediante invitación a los mismos y/o diferentes postores para presentar una oferta dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de dicha invitación, y podrá consumar la venta del Patrimonio Designado inmediatamente después. **Párrafo Noveno (IX).** El Patrimonio Designado que no haya sido vendido en la primera licitación y que estuviere sujeto a una segunda o ulterior licitación no estará sujeto al precio mínimo base y será transferido al postor que ofreciere el precio más alto. Una vez que el postor ganador pague a la Fiduciaria el precio de compra, según lo dispuesto anteriormente, la Fiduciaria suscribirá y entregará tan pronto sea posible al postor ganador la documentación necesaria para que este último transfiera a su nombre el Patrimonio Designado. Dentro del procedimiento establecido en esta Cláusula, el Fideicomisario Notificante tendrá el derecho de instruir a la Fiduciaria o al Asesor para llevar a cabo los actos necesarios o recomendables que pudieran relacionarse con el

procedimiento de ejecución previsto en el presente. La extensión o prórroga de cualquiera de los términos previstos en este procedimiento de ejecución por parte del Fideicomisario Notificante no conferirá derecho alguno a ningún postor perdedor. **Párrafo Décimo (X).**

**Aplicación de los Fondos Resultantes de la Ejecución o Enajenación.** Los recursos obtenidos de la enajenación del Patrimonio Designado a favor de terceras personas conforme al procedimiento previsto en el presente Artículo, serán entregados a la Fiduciaria y aplicados por la Fiduciaria en el siguiente orden y prelación: **Primero**, a cubrir el pago de todos los Impuestos que surjan como resultado de la venta del Patrimonio Designado conforme a lo establecido en el presente Artículo, pero sólo en la medida en que dichos Impuestos deban ser retenidos e ingresados por la Fiduciaria a la Administración Tributaria por mandato de las leyes y normas fiscales aplicables en República Dominicana; **Segundo**: al pago de gastos y comisiones razonables y documentados (más el ITBIS aplicable, si lo hubiere) relacionados con la venta del Patrimonio Designado y/o la administración del Fideicomiso, incluyendo, sin limitación, cualesquiera gastos, honorarios o comisiones razonables y documentados, cobrados o incurridos por la Fiduciaria en nombre del Fideicomiso (o por el Asesor), si dichos gastos, honorarios o comisiones no han sido previamente pagados por el Fideicomitente; **Tercero**: Al pago del Balance Adeudado a los Tenedores de Valores; y **Cuarto**, una vez pagadas en su totalidad las cantidades previstas en los numerales anteriores, cualquier remanente será destinado por la Fiduciaria a los fines del Fideicomiso según lo previsto en el presente Acto Constitutivo, y a falta de tal previsión según lo determine un juez competente. No obstante lo previsto anteriormente y cualquier disposición contraria contenida en el presente Acto Constitutivo. **ARTÍCULO ONCE PUNTO DOS PUNTO UNO (11.2.1).** En todo momento luego de que una Solicitud de Enajenación sea entregada, los Fideicomisarios tendrán derecho a comprar los inmuebles puesto a la venta para pagar en su totalidad el Balance Adeudado, aún cuando el proceso de ejecución haya sido iniciado y previo a que concluya. **ARTÍCULO ONCE PUNTO DOS PUNTO DOS (11.2.2). Limitación de Responsabilidad.** La Fiduciaria no asume ni asumirá responsabilidad alguna, expresa o tácita, respecto de, o en relación con, la veracidad o integridad de la información que, en su caso, sea entregada por el Fideicomitente, o a cualquier comprador potencial en relación con la venta del Patrimonio Designado. **ARTÍCULO ONCE PUNTO TRES (11.3). Impuesto a la Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS) y Otros Impuestos.** El comprador de la totalidad o de una porción del Patrimonio Designado de conformidad con lo anterior, cubrirá en manos de la Fiduciaria el monto de cualquier ITBIS y demás Impuestos aplicables que se ocasionen como resultado de, o en relación con, la transmisión de dichos bienes. **SECCIÓN DECIMA SEGUNDA (XII). TERMINACION Y LIQUIDACION DEL FIDEICOMISO Y DEL PROGRAMA DE EMISIONES.**

**ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO PUNTO UNO (12.1). Duración del presente Acto Constitutivo.** Este Acto Constitutivo deberá permanecer en pleno vigor y efecto hasta que los Fines del Fideicomiso se hayan cumplido; en el entendido, que el presente Acto Constitutivo tendrá una duración de veinte (20) años para su extinción. No obstante lo anterior, este Acto Constitutivo únicamente podrá ser terminado una vez que todas las obligaciones pagaderas con fondos del Patrimonio del Fideicomiso hayan sido pagadas en su totalidad; en el entendido, que en cualquier caso, la vigencia de este Acto Constitutivo no podrá ser inferior al vencimiento y reembolso de todos los Valores que sean emitidos por el Fideicomiso a través de la Fiduciaria y de todas las obligaciones asumidas por el Fideicomiso frente a terceros. **ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO PUNTO UNO PUNTO UNO (12.1.1). Plazo de Vencimiento del Programa de Emisiones.** El Programa de Emisiones tendrá un plazo de vencimiento de diez (10) años. **ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO PUNTO UNO PUNTO DOS (12.1.2). Amortización del Programa de Emisiones.** La amortización del capital provendrá de la siguiente prelación: **Primero**: El Mecanismo de Cobertura de Capital; y **segundo**: Los flujos que generen los activos subyacentes del Fideicomiso. En el escenario de que estos flujos no alcancen a cubrir la amortización del capital, la fiduciaria procederá con la enajenación de los activos inmobiliarios a fin de cumplir con la amortización del capital según establecido en el artículo 11.2 del presente Acto Constitutivo. La amortización del capital también podría ocurrir ante: **primero**: La ejecución de la Opción de Redención Anticipada y **segundo**: Incumplimiento o impago según descrito en el capítulo 11.2 del Acto Constitutivo. **ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO PUNTO DOS (12.2). Liquidación del Fideicomiso** **ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO PUNTO DOS PUNTO UNO (12.2.1). Métodos, Estrategias y Formas de Liquidación.** La liquidación del Fideicomiso será efectuada mediante transferencia por la Fiduciaria de los bienes que resten en el Patrimonio del Fideicomiso (luego de haber saldado todas las deudas y obligaciones del Fideicomiso frente a



tenedores de Valores y terceros, por Emisiones o por cualquier causa), a favor de Los Fideicomisarios. A cada Fideicomisario se le transferirá el inmueble que este aportó en su calidad de Fideicomitente al momento de la constitución del Fideicomiso conforme se encuentren disponible en el patrimonio del Fideicomiso junto con los residuales de cada uno de estos, si los hubieren. El residual de cada fideicomitente será calculado en base a la Proporción de Valor Aportado. La Proporción de Valor Aportado esta plasmada en el cuadro que lista los inmuebles aportados al Fideicomiso y en el Prospecto de Emisión. Ambos documentos son parte integral del presente documento y figuran como anexos letra "C" y "D". Los costos, impuestos o gastos que generen dichas transferencias serán cubiertos por el Fideicomisario que corresponda.

**ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO PUNTO DOS PUNTO DOS (12.2.2). Proceso de Disposición de los Bienes del Fideicomiso en Caso de Incumplimiento en el pago de capital del Programa de Emisiones.** Si llegada la fecha de vencimiento del Programa de Emisiones y los flujos de efectivo generados por el Fideicomiso, mas los balances de efectivo generados mediante el Mecanismo de Cobertura de Capital no son suficientes para amortizar el capital de los Valores colocados bajo el Programa de Emisiones, la Fiduciaria empezará el Procedimiento de Enajenación de Bienes del Fideicomiso según descrito el Artículo Once punto dos 11.2 del presente Acto Constitutivo con la finalidad de obtener recursos para cubrir las deudas y obligaciones que existan con los Tenedores de Valores

**ARTÍCULO DOCE PUNTO DOS PUNTO TRES (12.2.3). Nombramiento del Síndico.** La Fiduciaria podrá designar como liquidador del Fideicomiso a una institución financiera o firma especializada en República Dominicana, que tenga experiencia en la disolución y liquidación de compañías o patrimonios (el "Síndico") y delegar en el Síndico cualquier facultad que sea necesaria o conveniente para que este lleve a cabo la liquidación del Fideicomiso de conformidad con la presente cláusula. Alternativamente, la Fiduciaria podrá optar por efectuar la liquidación directamente, en cuyo caso La Fiduciaria fungirá adicionalmente como Síndico, a los fines de la liquidación del Fideicomiso y de lo establecido en el presente Acto Constitutivo

**ARTÍCULO DOCE PUNTO DOS PUNTO CUATRO (12.2.4). Información.** La Fiduciaria proporcionará al Síndico toda la información, documentos y registros que estén en su posesión y que sean necesarios o convenientes para que el Síndico lleve a cabo la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso.

**ARTÍCULO DOCE PUNTO DOS PUNTO CINCO (12.2.5). Acciones del Síndico.** El Síndico deberá llevar a cabo todas las acciones que sean necesarias o convenientes para salvaguardar los derechos de los Tenedores como Fideicomitentes y para preservar el Patrimonio del Fideicomiso para su liquidación. El Síndico deberá llevar a cabo cualesquier acciones que sean necesarias ante cualesquier Autoridades Gubernamentales u otras entidades públicas y privadas, que sean necesarias o convenientes para cancelar la inscripción de cualesquiera Valores en el RMV y ante cualquier otra entidad.

**ARTÍCULO DOCE PUNTO DOS PUNTO SEIS (12.2.6). Pago de Obligaciones.** El Síndico deberá aplicar el Patrimonio del Fideicomiso al pago de todas las obligaciones del Fideicomiso, en el entendido que liquidará primeramente los activos existentes en el Fideicomiso, luego pagará los pasivos a cargo del Fideicomiso, empezando por los tenedores de Valores. Si restare algún remanente o bienes en el Patrimonio del Fideicomiso, estos serán transferidos a los Fideicomisarios.

**ARTÍCULO DOCE PUNTO DOS PUNTO SIETE (12.2.7). Facultad del Representante de Tenedores.** Si se encontrare vigente alguna Emisión de Valores con cargo al Fideicomiso, el correspondiente Representante de Tenedores de Valores podrá solicitar en cualquier momento la remoción del Síndico ; en el entendido, que, en ese caso, es facultad de la Asamblea General Extraordinaria de Tenedores la remoción del Síndico o liquidador del Fideicomiso.

**SECCIÓN DECIMA TERCERA (XIII). INDEMNIZACIÓN. ARTÍCULO TRECE PUNTO UNO (13.1). Ausencia de Responsabilidad. (a)** En la medida más amplia permitida por la ley, ni Los Fideicomitentes, ni el Representante de la Masa de Tenedores, ni cualquier director, funcionario, accionista, socio, miembro o empleado, fiduciario, representante o agente de cualquiera de ellos (cada uno, una "Persona Exculpada") será responsable ante el Fideicomiso, la Fiduciaria o cualquier Tenedor por cualquier acto u omisión de dicha Persona Exculpada en relación con el Fideicomiso o que de cualquier otra manera sea derivada de o relacionada con el presente Acto Constitutivo, salvo que dicha responsabilidad sea determinada por un tribunal competente mediante sentencia definitiva con autoridad de cosa irrevocablemente juzgada. Adicionalmente, ninguna Persona Exculpada será responsable frente al Fideicomiso, la Fiduciaria o cualquier Tenedor por algún error, negligencia, deshonestidad o mala fe de cualquier asesor o tercero designado por la Fiduciaria que haya actuado en calidad de agente o encargado de ésta, con cuidado razonable y como buen padre de familia. Sin limitar la generalidad de lo anterior, cada Persona Exculpada estará completamente protegida si

su actuación ha estado basada en los registros del Fideicomiso y/o en información, opiniones, reportes o declaraciones preparados por profesionales, expertos u otros terceros que hayan sido seleccionados de manera razonable por la Fiduciaria; **(b)** La Fiduciaria será responsable ante cualquier parte y/o tercero, única y exclusivamente con el Patrimonio del Fideicomiso, sin tener responsabilidad personal alguna en caso de que el Patrimonio del Fideicomiso no sea suficiente para el cumplimiento de las obligaciones o responsabilidades establecidas conforme al presente Acto Constitutivo o la ley aplicable, con la única excepción de aquellos casos en que exista dolo o mala fe de la Fiduciaria, de sus agentes o delegados, declarados mediante sentencia definitiva con autoridad de cosa irrevocablemente juzgada; **(c)** La Fiduciaria no estará obligada a pagar gastos con su propio patrimonio, ni a incurrir en cualquier responsabilidad financiera que no sean aquellas asumidas en su carácter como Fiduciaria para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, excepto en los casos en los que exista dolo o mala fe, incumplimiento contractual o negligencia la Fiduciaria, de sus agentes o delegados, declarados mediante sentencia definitiva con autoridad de cosa irrevocablemente juzgada; **(d)** La Fiduciaria no será responsable de acciones, hechos u omisiones de Los Fideicomitentes, el Representante de la Masa de Tenedores, los Fideicomisarios, o terceras personas que actúen conforme al presente Acto Constitutivo, excepto en los casos en los que exista mala fe o dolo de la Fiduciaria; **(e)** Salvo que exista dolo, negligencia o mala fe de su parte o de parte del Gestor Fiduciario, la Fiduciaria no será responsable, por: actos que lleve a cabo de conformidad con las disposiciones expresas del presente Acto Constitutivo; actos que lleve a cabo de conformidad con las disposiciones expresas de cualesquiera otros contratos o documentos celebrados u otorgados conforme a lo expresamente contemplado en el presente Acto Constitutivo; cualquier declaración hecha por las otras partes del presente Acto Constitutivo o cualquier otro Documento de la Operación; cualquier mora o incumplimiento de pago, salvo en aquellos casos en que dicha mora o incumplimiento derive de un incumplimiento de la Fiduciaria de las obligaciones establecidas en el presente Acto Constitutivo; o cualquier hecho, acto y omisión de Los Fideicomitentes, los cuales impidan o dificulten el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso; **(f)** la Fiduciaria no tendrá más obligaciones que las establecidas expresamente en el presente Acto Constitutivo o cualquier otro Documento de la Operación de los que sea parte. En caso de que la Fiduciaria reciba cualquier aviso, demanda o cualquier otra reclamación en relación con el Patrimonio del Fideicomiso, notificará dicha situación inmediatamente al Representante de la Masa de Tenedores, a efecto de que dichas personas puedan llevar a cabo cualquier acción necesaria para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso por la Fiduciaria; **(g)** Las Partes convienen en que la Fiduciaria únicamente actuará en los términos del presente Acto Constitutivo que sean aplicables a la Fiduciaria; **(h)** Además de las otras obligaciones de la Fiduciaria de conformidad con este Acto Constitutivo, la Fiduciaria deberá cumplir con sus obligaciones mientras se encuentre vigente alguna Emisión de Valores deberá cumplir lo dispuesto en el artículo treinta y nueve (39) de la Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores letra R guión letras CNV guión dos mil trece guión veintiséis guión letras MV (R-CNV-2013-26-MV), en el entendido, que en cualquier supuesto que no esté expresamente previsto en el presente Acto Constitutivo, la Fiduciaria podrá actuar estrictamente de conformidad con las instrucciones que reciba del Representante de Tenedores Valores o de cualquier persona con facultad para darle instrucciones de conformidad con lo previsto en el presente Acto Constitutivo. La Fiduciaria tendrá el derecho a solicitar que se aclare el contenido de dichas instrucciones, en el supuesto de que las mismas no fueren precisas. **ARTÍCULO TRECE PUNTO DOS (13.2). Indemnización de la Fiduciaria.** **(a)** Las Partes en este acto acuerdan, que el Patrimonio del Fideicomiso será utilizado para indemnizar y mantener a salvo y libre de cualquier daño a la Fiduciaria, así como a su Gestor Fiduciario, directores, y empleados, de y contra todas las reclamaciones, demandas, responsabilidades, costos, gastos razonables, daños, pérdidas, perjuicios, procedimientos judiciales, o acciones, ya sean administrativas, laborales, de investigación o cualquier otra naturaleza, conocida o desconocida, determinada o determinable, que exista, o que pudiera existir, o en la que pudiera incurrir cualquier persona mencionada anteriormente, derivada de, o relacionada con, las actividades que sean realizadas en relación con este Acto Constitutivo, excepto en los casos en los que exista dolo o mala fe de la Fiduciaria o de cualquiera de dichas personas, declarado mediante sentencia definitiva con autoridad de cosa irrevocablemente juzgada; **(b)** Las Partes en este acto acuerdan que el Patrimonio del Fideicomiso sea utilizado para indemnizar y mantener a salvo y libre de cualquier daño a la Fiduciaria cuando se presente una contingencia fiscal relacionada con las operaciones del Fideicomiso y las operaciones

incluidas en los demás Documentos de la Operación. La Fiduciaria tendrá el derecho de ser representada por sus propios asesores en dichos procedimientos. El Patrimonio del Fideicomiso se utilizará para cubrir los costos y honorarios directos, razonables y de mercado razonables y documentados relacionados con dichos procedimientos, en la fecha que la Fiduciaria lo requiera en forma escrita, excepto en los casos en que exista dolo o mala fe de parte de la Fiduciaria. **ARTÍCULO TRECE PUNTO TRES (13.3). Actividades que Resulten en**

**Responsabilidades.** La Fiduciaria no está obligada a realizar actividad alguna en relación con el presente Acto Constitutivo si dicha actividad podría tener como consecuencia que un delegado de la Fiduciaria o esta última quede (n) sujeto (s) a responsabilidades o riesgos relacionados con sus activos, o si dicha actividad contraviene el presente Acto Constitutivo o la legislación aplicable. La Fiduciaria en ningún caso hará desembolso o incurrirá en gasto alguno relacionado con el Fideicomiso, con recursos que no sean del Patrimonio del Fideicomiso.

**SECCIÓN DÉCIMO CUARTA (XIV). DISPOSICIONES FINALES. ARTÍCULO CATORCE PUNTO UNO (14.1). Prohibiciones Legales.**

**(a)** Mientras exista alguna Emisión de Valores vigente con cargo al Fideicomiso, en adición a las demás prohibiciones contempladas en la Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores letra R guión letras CNV guión dos mil trece guión veintiséis guión letras MV (R-CNV-2013-26-MV) en la Ley número ciento ochenta y nueve, guión, once (189-11), el Reglamento número noventa y cinco, guión, doce (95-12), y demás disposiciones aplicables, las siguientes son actividades no permitidas a la Fiduciaria de conformidad con en el artículo cuarenta (40) de la Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores letra R guión letras CNV guión dos mil trece guión veintiséis guión letras MV (R-CNV-2013-26-MV): **(i)** Apartarse o incumplir lo establecido por la Ley y demás normativas aplicables así como en el Contrato del Programa de Emisiones el prospecto correspondientes a las Emisiones de Valores que realice el Fideicomiso; **(ii)** Pagar los Valores de Fideicomiso de Renta Fija o los gastos de los fideicomisos con cargo a sus propios recursos; **(iii)** Cobrar al fideicomiso los gastos que no se encuentren expresamente previstos en el Contrato del Programa de Emisiones, el Prospecto de Emisión o en sus contratos por servicios; **(iv)** Traspasar el Fideicomiso a un fiduciario no autorizado por la SIMV a administrar ese tipo de fideicomisos; **(v)** Realizar operaciones de compra y venta de entre los fideicomisos que administre, salvo que los mismos tengan gestores fiduciarios diferentes y cada transacción que se realice en la bolsa de valores mediante intermediarios de Valores diferentes; **(b)** Adicionalmente, de conformidad con el Artículo treinta y uno (31) de la Ley número ciento ochenta y nueve, guión, once (189-11) se considerarán operaciones prohibidas a los fiduciarios las siguientes: **(i)** Mezclar activos de un patrimonio fideicomitado con los propios; **(ii)** Mezclar activos de un fideicomiso con los de otros fideicomisos; **(iii)** 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; **(iv)** 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; **(v)** 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; **(vi)** Adquirir para su beneficio por sí o por interpósita persona, los bienes dados en fideicomiso; **(vii)** 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; **(viii)** 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; **(ix)** no podrán realizar las operaciones contenidas el artículo ciento cincuenta uno (151) de la Ley número dos cuatro nueve, guión, uno siete (249-17) **Párrafo Primero (I):** Los fiduciarios no podrán estipularse como Fideicomisarios, en este sentido, de acuerdo al Artículo ciento cuarenta y seis (146) de la Ley número dos cuatro nueve, guión, uno siete (249-17) párrafo dos (II), en ningún caso el fiduciario podrá adquirir la condición de fideicomitente. **Párrafo Segundo (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 Tercero (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)** Acogerse al régimen fiscal establecido en la Ley 189-11. Asimismo, de conformidad con los Artículos cuarenta y uno (41) y cuarenta y cuatro (44) de la de la Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores letra R guión letras CNV guión dos mil trece guión veintiséis guión letras MV (R-CNV-2013-26-MV), y el Artículo doscientos diecinueve (219) de la Ley del Mercado de Valores, mientras exista alguna Emisión de Valores vigente con cargo al Fideicomiso, las siguientes son actividades no permitidas a los ejecutivos, empleados y miembros del Consejo de Administración de la Fiduciaria o participante del Mercado de Valores: **(i)** Adquirir, arrendar, usufructuar, utilizar o explotar, en forma directa o indirecta los activos de los Fideicomisos de oferta pública que administren; **(ii)** Ser ejecutivo o empleado, asesor, gerente, administrador o miembro del consejo de administración de otra fiduciaria y cualquier otro participante del mercado de valores; **(iii)** Utilizar información confidencial en beneficio propio o de terceros, o en perjuicio de sus clientes o de los Tenedores de Valores de Fideicomiso de Renta Fija; **(iv)** No encontrarse en pleno ejercicio de sus derechos civiles; **(v)** Ser asesor, funcionario o empleado de la SIMV, de Bancos, Seguros, Pensiones, Junta Monetaria, CNMV u otras instituciones de similares competencias; **(vi)** Ser sujeto de un auto de emplazamiento o sentencia condenatoria por la comisión de delitos comunes; **(vii)** Ser miembro del consejo de administración, gerente general, ejecutivo o empleado de otro participante del Mercado de Valores; **(viii)** encontrarse subjujice o haya sido condenado por la comisión de cualquier hecho de carácter penal o por delitos contra la propiedad, el orden público y administración tributaria; **(ix)** Haber sido declarado en estado de quiebra o bancarrota, insolvencia o cesación de pagos, aun cuando posteriormente haya sido rehabilitado; **(x)** Ser responsable de quiebras, por culpa o dolo, en sociedades en general y que hubiera ocasionado la intervención de sociedades del sistema financiero; **(xi)** Haber cometido una falta grave o negligencia en contra de las disposiciones de la Junta Monetaria, de las SIMV, de Bancos, de Seguros, de Pensiones u otras instituciones de similares competencias; **(xii)** Estar impedido de manera expresa por cualquier ley, reglamento o resolución emanada de cualquier Poder del Estado u organismo autónomo descentralizado; **(xiii)** Ser deudor con créditos castigados del sistema de intermediación financiera; **(xiv)** Haber sido declarado, conforme a procedimientos legales, culpable de delitos económicos contra el orden financiero o en la administración monetaria y financiera; **(xv)** Tener conflicto de interés de acuerdo con lo definido en la ley, el Reglamento y la normativa vigente establecida por la SIMV o el CNMV, según corresponda.

**Párrafo Cuarto (IV):** Las prohibiciones establecidas en este Artículo son sin perjuicio de la facultad que posee la SIMV de establecer actividades no permitidas adicionales o complementarias mediante norma de carácter general aplicables a los emisores de valores, según lo previsto en el Artículo cuarenta y dos (42) de la Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores letra R guión letras CNV guión dos mil trece guión veintiséis guión letras MV (R-CNV-2013-26-MV).

**Párrafo Quinto (V):** Las prohibiciones legales de la Fiduciaria precedentemente indicadas en este Artículo constituyen causas de incumplimiento que podrían conllevar la sustitución, remoción o destitución de la Fiduciaria por parte de la Asamblea de Tenedores de Valores de Fideicomiso de Renta Fija, de conformidad con lo establecido en este Acto Constitutivo de Fideicomiso, el Prospecto de Emisión y el Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso de Renta Fija.

**ARTÍCULO CATORCE PUNTO DOS (14.2). Defensa del Patrimonio del Fideicomiso. (a)** La Fiduciaria acuerda administrar el Patrimonio del Fideicomiso y cumplir con todas sus obligaciones y ejercer todos sus derechos contenidos en el presente Acto Constitutivo, actuando como un buen padre de familia de conformidad a las disposiciones del presente Acto Constitutivo y la legislación aplicable; **(b)** La Fiduciaria deberá notificar inmediatamente y por escrito al Representante de Tenedores de Valores y a los Fideicomitentes de cualquier amenaza

al Patrimonio del Fideicomiso de la cual tenga conocimiento; **(c)** En caso de que La Fiduciaria reciba una orden judicial o administrativa o reclamación en relación con el presente Acto Constitutivo a requerimiento de cualquier tercero, la Fiduciaria inmediatamente deberá remitir copia de la misma al Representante de la Masa de Tenedores; **(d)** En caso de que sea necesario tomar acciones inmediatas o cuando cualquier circunstancia impredecible ocurra la cual, de no ser atendida, pudiese causar un efecto adverso en el Patrimonio del Fideicomiso, la Fiduciaria deberá notificar inmediatamente dicha circunstancia a las partes del presente Acto Constitutivo, y estará facultada a actuar a fin de proteger el Patrimonio del Fideicomiso. La Fiduciaria podrá deducir del Patrimonio del Fideicomiso cualesquiera cantidades razonables y documentadas incurridas en relación con cualquier acción tomada de conformidad con lo anterior; **(e)** Coadyuvar en la defensa del patrimonio fideicomitado, cuando así se le requiera, y respetar las estipulaciones acordadas en el presente Acto Constitutivo. **ARTÍCULO CATORCE PUNTO TRES (14.3). Modificaciones.** **(a)** Salvo que se prevea lo contrario en el presente Acto Constitutivo, el mismo únicamente podrá ser modificado como sigue: **(i)** mientras no exista alguna Emisión de Valores vigente con cargo al Fideicomiso, la modificación podrá ser efectuada mediante un convenio por escrito firmado por la Fiduciaria y Los Fideicomitentes; y **(ii)** mientras exista alguna Emisión de Valores vigente con cargo al Fideicomiso, la modificación deberá ser efectuada mediante un convenio por escrito firmado por la Fiduciaria y el Representante de Tenedores de Valores y la aprobación de la SIMV con el voto favorable de los Tenedores que representen cuando menos el ochenta por ciento (80%) de los Valores en circulación; en el entendido, que el consentimiento de los Tenedores no será requerido si el objeto de dicha modificación es para **(iii)** reflejar un cambio cuya naturaleza no tenga consecuencias o no afecte significativamente los derechos de cualquier Tenedor conforme a los Valores o el presente Acto Constitutivo, o **(iv)** subsanar cualquier ambigüedad, corregir o complementar cualquier disposición, o llevar a cabo otras modificaciones al presente Acto Constitutivo que no sean inconsistentes con la ley o con cualquier obligación establecida en el presente Acto Constitutivo que no afecten adversamente a cualquier Tenedor, o bien para **(v)** satisfacer cualquier requerimiento, condición o lineamiento contenido en una orden, opinión, sentencia, o regulación de cualquier ente judicial o administrativo competente de la República Dominicana. De conformidad con lo establecido en el Artículo ochenta y nueve (89), párrafo Tercero (III) de la Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores letra R guión letras CNV guión dos mil trece guión veintiséis guión letras MV (R-CNV-2013-26-MV) si la decisión de la Asamblea de Tenedores afecta negativamente los intereses de Los Fideicomitentes, deberá contar con la aprobación de éste; **(b)** Salvo que se prevea lo contrario en el presente Acto Constitutivo, mientras exista alguna Emisión de Valores vigente con cargo al Fideicomiso, la Fiduciaria únicamente podrá modificar cualesquiera de los demás Documentos de la Operación de los que sea parte con el voto favorable de los Tenedores que representen cuando menos el ochenta por ciento (80%) de los Valores en circulación; en el entendido, que podrá celebrar convenios modificatorios al resto de los Documentos de la Operación sin el consentimiento de los Tenedores si el objeto de dicha modificación es para **(i)** reflejar un cambio cuya naturaleza no tenga consecuencias o no afecte significativamente los derechos de cualquier Tenedor conforme a los Valores o el presente Acto Constitutivo, o **(ii)** subsanar cualquier ambigüedad, corregir o complementar cualquier disposición, o llevar a cabo otras modificaciones al presente Acto Constitutivo que no sean inconsistentes con la ley o con cualquier obligación establecida en el presente Acto Constitutivo que no afecten adversamente a cualquier Tenedor, o bien para **(iii)** satisfacer cualquier requerimiento, condición o lineamiento contenido en una orden, opinión, sentencia, o regulación de cualquier ente judicial o administrativo competente de la República Dominicana; **(c)** mientras exista alguna Emisión de Valores vigente con cargo al Fideicomiso, la Fiduciaria deberá informar a la SIMV como hechos relevantes las modificaciones establecidas en los incisos a) y b) anteriores, de acuerdo a lo estipulado al Artículo cuarenta y siete (47) de la Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores letra R guión letras CNV guión dos mil trece guión veintiséis guión letras MV (R-CNV-2013-26-MV). **Párrafo:** Las modificaciones a que se refiere el presente Artículo y aquellas que no estén enunciadas aquí serán realizadas respetando los límites de modificación establecidos de manera particular por el artículo veinticuatro (24) del Reglamento número noventa y cinco, guión, doce (95-12) el cual dispone que: "en virtud del artículo quince (15), de la Ley número número ciento ochenta y nueve guión once (No. 189-11), el o los Fideicomitentes podrán redactar en cualquier momento durante la vigencia del fideicomiso, un memorándum adicional de voluntad o carta de deseos mediante un acto bajo firma privada, sólo con

*indicación y orientaciones que complementen el manejo y operación del Fideicomiso, sin modificar el objeto, los términos y condiciones del acto constitutivo que dio origen al mismo".* Este documento no estará sujeto a los requisitos de publicidad exigidos para el fideicomiso, en virtud de lo contemplado en el artículo quince (15) del Reglamento Sobre Fideicomiso número número noventa y cinco guión doce (No. 95-12).

**ARTÍCULO CATORCE PUNTO CUATRO (14.4). Confidencialidad.** Las Partes convienen y aceptan que cualquier Tenedor que adquiera Valores así como cualquier acreedor del Fideicomiso se considerará que conviene en mantener la confidencialidad y no revelar cualquier información relacionada con el Fideicomiso o los Activos Inmobiliarios; en el entendido, que dichas Personas podrán revelar cualquier tipo de información que **(i)** se haya puesto a disposición del público en general sin que haya ocurrido violación del presente Artículo; **(ii)** sea requerida para ser incluida en cualquier reporte, declaración o testimonio que deba ser presentado ante cualquier Autoridad Gubernamental, **(iii)** pueda ser requerida como respuesta a cualesquiera emplazamientos o demandas en relación con algún litigio, **(iv)** sea necesaria para cumplir con cualquier ley aplicable o con las obligaciones de las partes conforme al presente Acto Constitutivo, o para exigir el cumplimiento de las mismas, **(v)** sea proporcionada a empleados y asesores profesionales de dichas Personas, siempre y cuando dichas Personas sean advertidas respecto de las obligaciones de confidencialidad contenidas en este Acto Constitutivo (en el entendido que dichas Personas serán responsables por las violaciones a la obligación de confidencialidad cometidas por sus empleados y funcionarios), o **(vi)** sea requerida en relación con una auditoría realizada por cualquier Autoridad Gubernamental.

**ARTÍCULO CATORCE PUNTO CINCO (14.5). Direcciones para Notificaciones.****(a)** Todas las notificaciones, requerimientos y solicitudes realizados o requeridos por, otorgados de conformidad, o relacionados, con el presente Acto Constitutivo deberán ser por escrito. Todos los avisos y notificaciones se considerarán debidamente efectuados si son realizados: **(i)** personalmente, con acuse de recibo; o **(ii)** por mensajería con acuse de recibo; o **(iii)** en archivo electrónico adjunto a un correo electrónico, A Los Fideicomitentes: BONA, S.A., correo electrónico: [info@bona.com.do](mailto:info@bona.com.do) y EL CATADOR, S.A., correo electrónico: [información@elcatador.com](mailto:información@elcatador.com) , Al Representante de Tenedores de Valores, [jsalas@salaspiantini.com](mailto:jsalas@salaspiantini.com) y A la Fiduciaria: [arivas@fiduciariapopular.do](mailto:arivas@fiduciariapopular.do). Todos los avisos y notificaciones serán hechos en los siguientes domicilios y direcciones de correo electrónico, y surtirán efectos al ser recibidos o bien al momento de ser rechazada la entrega según se indique en el acuse de recibo: A los Fideicomitentes: i) Calle Espiritu Santo número seis (6), Ensanche Galá, ciudad de Santo Domingo de Guzmán, República Dominicana y ii) Calle Jose Brea Peña, número cuarenta y tres (43), Sector Evaristo Morales, ciudad Santo Domingo de Guzmán, República Dominicana; Al Representante de Tenedores: Calle Pablo Casals número 9, Piantini, ciudad de Santo Domingo de Guzmán, República Dominicana ; A la Fiduciaria: Avenida Abraham Lincoln número mil cincuenta y siete (1057), piso cinco (5) , Ensanche Piantini, Santo Domingo, República Dominicana; **(b)** Las Partes del presente Acto Constitutivo convienen que cualesquiera y todas las instrucciones que deban darse a la Fiduciaria conforme al presente Acto Constitutivo podrán ser entregadas por medio de un formato letra "P", letra "D", letra "F" (PDF) o formato similar, enviado como archivo adjunto vía correo electrónico, o por medio de entrega mediante mensajería de la carta de instrucciones, y la Fiduciaria en este acto está autorizada para actuar de conformidad con las instrucciones que le sean entregadas por dichos medios y es liberada de cualquier riesgo o responsabilidad que pudiera derivarse por la transmisión de dichas instrucciones; **(c)** La Fiduciaria no estará obligada a verificar la autenticidad de dichas instrucciones o comunicaciones o a verificar la identidad de la persona que las envía o las confirme. Los Fideicomitentes y el Representante de Tenedores de Valores aceptan expresamente que estarán obligados en los términos de cualquier instrucción o comunicación que sea enviada en su nombre, suscrita por un representante autorizado y aceptada por la Fiduciaria. No obstante lo anterior, la Fiduciaria tendrá facultades discrecionales, en caso de sospecha o justificación razonable, para actuar o abstenerse de actuar y/o solicitar confirmación de cualquier instrucción recibida conforme al presente Acto Constitutivo; en el entendido, que la Fiduciaria deberá dar aviso al Representante de la Masa de Tenedores, lo antes posible, en caso que la Fiduciaria no esté de acuerdo en actuar conforme a dichas instrucciones hasta tanto reciba confirmación de la misma; **(d)** El Representante de Tenedores de Valores deberá nombrar a sus firmantes autorizados, cuyos nombres y muestra de firmas serán notificadas por escrito a la Fiduciaria. La Fiduciaria en este acto está autorizada para actuar conforme a las instrucciones transmitidas en los términos establecidos en la presente Artículo. En caso de que cualquier instrucción no esté firmada de conformidad con lo previsto en la

presente Artículo o no pueda ser confirmada, las partes instruyen expresa e irrevocablemente a la Fiduciaria a no actuar conforme a dichas instrucciones; **(e)** Las partes acuerdan que la Fiduciaria será instruida por quien esté facultada a ello en términos del presente Acto Constitutivo, mediante el envío de cartas de instrucción, las cuales deberán estar dirigidas a Fiduciaria Popular, S.A., y ser enviadas al domicilio de elección de la Fiduciaria en original debidamente firmado por quien se encuentre facultado, o por correo electrónico, o en caso de que se prevea expresamente en el presente Acto Constitutivo y en los demás Documentos de la Operación, vía correo electrónico. Queda establecido que la Fiduciaria no estará obligada a cumplir instrucción alguna que sea remitida vía correo electrónico o por cualquier medio electrónico, salvo por lo expresamente previsto en el presente Acto Constitutivo y en los demás Documentos de la Operación. Las Instrucciones y comunicaciones remitidas a la Fiduciaria deberán incluir los siguientes requisitos: **(i)** estar dirigidas a Fiduciaria Popular, S.A.; **(ii)** hacer referencia al número y denominación de Fideicomiso asignado por la Fiduciaria al presente Acto Constitutivo; **(iii)** estar firmadas por cualesquier personas autorizadas designadas por la parte correspondiente como se establece previamente, cuyos nombres y firmas hayan sido certificadas y aprobadas ante la Fiduciaria, así como una copia de una identificación oficial con fotografía y firma la cual debe coincidir con la firma plasmada en la instrucción; **(iv)** deberá incluir una clara y expresa descripción del contenido de la notificación o solicitud de actividad hecha a la Fiduciaria; **(v)** en el caso de solicitudes o instrucciones relativas a pagos, se deberá indicar la Cuenta del Fideicomiso a través de la cual habría de realizarse el pago, así como la cuenta a la cual habría de realizarse el pago requerido, detallando: (i) número de cuenta, (ii) institución bancaria en la que se tiene aperturada dicha cuenta, (iii) beneficiario, (iv) sucursal y (v) referencia; en caso de pagos a realizarse en cuentas en dólares se deberá de indicar puntualmente: (vi) clave letras "SWIFT" (SWIFT), y (ii) datos de banco intermediario; **(vi)** en caso de que el Acto Constitutivo no prevea un término distinto, la instrucción respectiva debe entregarse a la Fiduciaria con por lo menos (dos) días hábiles de anticipación a la fecha en la que se requiere que la instrucción sea ejecutada; **(f)** La omisión o deficiencia en alguno de los requisitos o informaciones señalados anteriormente liberará a la Fiduciaria de cualquier necesidad u obligación de acatar la instrucción o dar por recibida la notificación de que se trate, y la Fiduciaria no será responsable de las consecuencias de su inactividad hasta tanto sean subsanados los errores o deficiencias según corresponda. **ARTÍCULO CATORCE PUNTO SEIS (14.6). Cesión.** Excepto por la cesión de Valores de Fideicomiso de Renta Fija que sean emitidos, ningún tenedor de derechos fiduciarios o Fideicomisario bajo el presente Acto Constitutivo podrá ceder, transferir o gravar sus derechos o delegar sus obligaciones conforme a este Acto Constitutivo sin el consentimiento previo y por escrito de La Fiduciaria. Para cualquier solicitud de aprobación de cesión, el cesionario deberá entregar a la Fiduciaria la información y documentación que le sea requerida conforme a la ley y la regulación aplicable con el objeto de cumplir con las políticas de "Conoce tu Cliente" de la Fiduciaria y otros requerimientos similares de la Fiduciaria conforme a la ley aplicable. La Fiduciaria puede rechazar la solicitud sin necesidad de ofrecer motivos o justificaciones y sin que su decisión comprometa en lo absoluto su responsabilidad. **ARTÍCULO CATORCE PUNTO SIETE (14.7). Anexos y Encabezados.** Todos los documentos que se adjuntan al presente o respecto de los cuales se haga referencia en el presente Acto Constitutivo, es decir, el Contrato de Administración como Anexo letra "A", Copia de los Certificados de Títulos de los Inmuebles que se aportan al Fideicomiso como Anexo letra "E", el Listado de los Contratos de Arrendamiento como Anexo letra "F", el Prospecto de Emisión como anexo letra "C", Cuadro Resumen de los Inmuebles como anexo letra "D" y el Contrato de Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso de Renta Fija como Anexo letra "B", se incorporan por referencia a, y se considerará que forman parte del presente Acto Constitutivo. Los títulos y encabezados incluidos en el presente Acto Constitutivo se utilizan únicamente con fines de conveniencia y no definirán en manera alguna, limitarán o describirán el alcance o la intención (o de cualquier otra manera afectarán la interpretación) de cualquier disposición del presente Acto Constitutivo. **ARTÍCULO CATORCE PUNTO OCHO (14.8). Divisibilidad.** Si cualesquier Artículos, acuerdos o términos de este Acto Constitutivo son declarados inválidos, ilegales o inejecutables, se entenderán excluidos del resto de las obligaciones, acuerdos o términos del presente Acto Constitutivo y no afectarán la validez, legalidad o ejecución del resto del Acto Constitutivo. **ARTÍCULO CATORCE PUNTO NUEVE (14.9). Renuncias.** Ningún incumplimiento o retraso de cualquiera de las partes del presente Acto Constitutivo en el ejercicio de cualquier poder, derecho o recurso en términos del presente Acto Constitutivo operará como una renuncia. Ningún ejercicio total o

parcial de cualquier poder, derecho o recurso excluye cualquier ejercicio de dicho poder, derecho o recurso posterior o el ejercicio de cualquier otro poder, derecho o recurso. Los poderes, derechos y recursos establecidos en el presente Acto Constitutivo son adicionales a cualesquier poder, derechos y recursos previstos en la ley. **ARTÍCULO CATORCE PUNTO DIEZ (14.10). Obligaciones Adicionales.** Cada Tenedor deberá tener conocimiento del presente Acto Constitutivo y de los documentos relacionados con los Valores, y tomar todas las acciones que puedan razonablemente solicitar a la Fiduciaria en relación con el Fideicomiso y el cumplimiento de sus fines o para dar efecto a las disposiciones establecidas en el presente Acto Constitutivo. **ARTÍCULO CATORCE PUNTO ONCE (14.11). Intercambio de información.** La Fiduciaria queda expresamente autorizada para dar a conocer, compartir y/o proporcionar información relativa a las Partes del presente Fideicomiso, tanto sus datos personales y/o documentos de identificación, con la casa matriz, subsidiarias, oficinas de representación, filiales, agentes, comisionistas, autoridades y terceras personas con las que esté relacionada la propia Fiduciaria, en cualquier lugar en los que estén situadas cada una de las personas referidas, incluso aquella información relativa a la prestación de servicios para el cumplimiento de obligaciones conforme a la legislación que resulte aplicable, políticas internas, fines estadísticos, procesamiento de datos y análisis de riesgo. **ARTÍCULO CATORCE PUNTO DOCE (14.12). Legislación Aplicable; Tribunales Competentes, Jurisdicción.** Para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento del presente Acto Constitutivo las Partes se someten, de manera expresa e irrevocable, a las leyes aplicables de la República Dominicana, y a la jurisdicción de los tribunales competentes del Distrito Nacional, y las Partes en este acto renuncian, expresa e irrevocablemente, a sus derechos respecto de cualquier otra jurisdicción que pudiere corresponderles en virtud de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otro motivo. El Presente Acto ha sido hecho y pasado en mi estudio profesional en la fecha arriba indicada, del cual he procedido a dar lectura en alta voz a todo su contenido, y ha sido reconocido y aprobado conforme por los declarantes, quienes en señal de aceptación han firmado al margen de las primeras páginas y al pie de la última, por ante mí y conjuntamente conmigo, Notario Público que CERTIFICO Y DOY FE.-

**FIRMADOS: GIUSEPPE BONARELLI SCHIFFINO, MANUEL E. JIMENEZ F., ANDRES IGNACIO RIVAS y DOCTORA CANDIDA RITA NUÑEZ,** notario Público, Registrado en la Dirección de Registro Civil y Conservaduría de Hipoteca de Santo Domingo, el día veinte y seis (26) del mes de julio del año dos mil diecinueve (2019), bajo el Libro letra DG-AC número dos cero uno nueve guion tres dos seis dos nueve (2019-32629) percibiéndose por derecho quinientos pesos dominicanos (RD\$500.00); Registrado en la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, Registro Mercantil, el día veinticuatro (24) del mes de julio del año dos mil diecinueve (2019), bajo el Libro uno (1) Folio siete siete (77) número cuatro (4)-----

Es primera copia fiel y conforme a su original, de acuerdo al artículo 44, Párrafo I de la ley No. 140-15; la cual firmo, sello y expido a petición de parte interesada, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, hoy día veinte y nueve (29) del mes de julio del año dos mil diecinueve (2019).-----

**DRA. CANDIDA RITA NUÑEZ**  
Notario Actuante

