INFORME TRIMESTRAL

Período: Octubre – Dic. 2012

Superintendencia de Valores
Division de Registro
Acuse de Recibo
31/01/2013 2:16 PM m.garcia
26656

Salas Piantini & Asociados®
Consultoría Estratégica Fiscal y Financiera

Representante de Masa de Obligacionistas

Calle Pablo Casals No.7, Ensanche Piantini
Registro Nacional de Contribuyente:1-01-80789-1

Emisor: Cap Cana, S.A.

Número de Registro BVRD: BV1003-BC029
Número de Registro SIV: SIVEV-031
Número de registro de la emisión: SIVEM-051
Dirección: Pedro Henríquez Ureña # 56, la Esperilla, Santo Domingo, D.N.
Registro Nacional de Contribuyente 1-24-01489-1

CONTENIDO

1) La autenticidad de los valores en cuestión, sean físicos o estén representados por anotaciones en cuenta. 3
2) Valor actualizado de las garantías prendarias y/o hipotecarias constituidas para la emisión, en los casos que apliquen. 4
3) Reporte del nivel de cumplimiento del administrador extraordinario de la emisión, en caso de designar alguno. 5
4) Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes e inmuebles puestos en garantía. 5
5) Cumplimiento del procedimiento de revisión de la tasa de interés, en caso de que se haya especificado en el prospecto de emisión, y la consecuente modificación de la misma. 6
6) Nivel de liquidez con que cuenta el emisor para fines de redención anticipada de los títulos, en caso de haberse especificado en el prospecto. 7
7) Uso de los fondos por parte del emisor, de conformidad con los objetivos económicos y financieros establecidos en el prospecto de emisión. 7
8) La colocación y la negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión. 8
9) Actualización de la Calificación de Riesgo de la emisión y del emisor, conforme la periodicidad que se haya establecido a tales fines en el prospecto. 9
10) Nivel de endeudamiento del emisor, de acuerdo con los planteamientos de sus índices financieros. 11
11) Cumplimiento del emisor en cuanto a la remisión periódica de sus estados financieros a la Superintendencia, y demás obligaciones establecidas en las disposiciones legales vigentes. 12
12) Monto total de la emisión que ha sido colocado hasta el momento. 14
13) Cumplimiento del procedimiento de redención anticipada por parte del emisor, en los casos que aplique. 14
14) Enajenación de las acciones del emisor, y las posiciones dominantes dentro de la distribución accionaria. 15
15) Colocación y/o negociación de valores por parte del emisor en mercados internacionales. 15
16) Procesos de adquisición o fusión del emisor con otras empresas. 15
17) Cualquier actividad dentro o fuera de la órbita del emisor que pudiera entorpecer el funcionamiento del mismo (paros de labores, huelgas, etc.). 15
18) Asambleas ordinarias o extraordinarias de accionista, decisiones del consejo directivo, acuerdos de cualquier naturaleza por parte del emisor. 16
19) Citaciones, notificaciones y cualquier documento legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal, y administrativo llevados contra el emisor o por él.. 17
20) Modificaciones al Contrato de Emisión. 18
21) La adquisición y enajenación de activos por parte del emisor. 20
22) Cambios en la estructura administrativa del emisor. 21
23) Cualquier otro elemento o suceso que observe implicaciones morales o económicas para el emisor, cualquiera de sus accionistas y empresas vinculadas. 21
24) Otros. 22

INFORME

A: Masa de Obligacionistas de Bonos Ordinarios de Cap Cana, S. A.
Superintendencia de Valores de la República Dominicana (SIV):

Dando cumplimiento a las Responsabilidades del Representante de Masa de Obligacionistas, establecidas en la Ley 19-00 del Mercado de Valores, su Reglamento de Aplicación conforme al Decreto No. 729-04 y la Resolución R-CNV-2008-03-EV, así como en la Ley 479-08 General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, iniciamos la realización de ciertos procedimientos y revisiones pautadas en dichas legislaciones, para proveer a la Masa de Obligacionistas de informes independientes.

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

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

Hemos ejecutado las evaluaciones y análisis pertinentes y los hallazgos correspondientes fueron los siguientes:

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

Cap Cana, S.A. es una sociedad anónima organizada de conformidad con las leyes dominicanas que tiene como objeto principal dedicarse a la Inversión en el desarrollo turístico, construcción, administración, promoción y venta de todo tipo de obras y edificaciones; a la construcción, manejo y asesoría de hoteles, así como cualesquiera otras operaciones compatibles con la actividad de intermediación en el mercado de valores. Su Número de Registro en la

Bolsa de Valores de la Rep. Dominicana (BVRD) es BV1003-BC-029 y su Número de Registro en la Superintendencia de Valores (SIV) es SIVEV-031.

Pudimos constatar que la colocación de la emisión de Bonos Ordinarios por valor de US$20,000,000.00 (Veinte Millones de Dólares con 00/100), fue aprobada en la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de Cap Cana, S.A, en fecha 21 de Agosto del 2009.

Por otro lado, dicha emisión fue aprobada por la Superintendencia de Valores de la República Dominicana mediante resolución del 30 de junio del 2010, bajo el número SIVEM-051. También se encuentra en los Registros Oficiales de la Bolsa de Valores de la Rep. Dominicana (BVRD) bajo el número BV1003-BC029.

La emisión tendrá vigencia de 1 a 3 años y la tasa de interés será fija.

La empresa mantiene en circulación otras emisiones de Bonos Corporativos en el mercado internacional por un monto de US$ 198.2 Millones (MM) al corte de este trimestre en cuestión, detallado a continuación:

"New Notes"	*US$96 MM*
"Recovery Notes"	*US$93.5 MM*
Emisión 2013	*US$8.7 MM*
Total	***US$198.2 MM***

2) Valor actualizado de las garantías prendarías y/o hipotecarias constituidas para la emisión, en los casos que apliquen.

La emisión cuenta con una garantía hipotecaria en primer rango no compartida, para garantizar la emisión, así como una garantía parcial a través de una Fianza emitida por Seguros Banreservas, S.A., por lo que posee una garantía específica.

Dicho Inmueble ha sido tasado con un valor de US$30, 520,750.00 en fecha 26 de Julio de 2012, por la firma Tasaciones Exactas, SRL., representada por el Ing. Eddy Valeriano, No. T-056-0101, Itado 249. El emisor se compromete a

realizar **anualmente** una tasación del inmueble otorgado en garantía por tercero autorizado por las leyes vigentes.

3) Reporte del nivel de cumplimiento del administrador extraordinario de la emisión, en caso de designar alguno.

El presente Programa de Emisión no requiere de Administrador Extraordinario.

4) Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes e inmuebles puestos en garantía.

El Emisor ha firmado un acuerdo de negociación de Fianza irrevocable con Seguros Banreservas a partir de la cual este último emitirá cuatro fianzas (una por cada tramo) que garantiza la cobertura del 4.5% de los cupones y 12% del capital de cada tramo.

Estas fianzas estarán a nombre de Salas, Piantini & Asociados como representante de los Obligacionistas.

Tenemos en nuestro poder las fianzas emitidas para los dos primeros tramos a nuestro nombre.

Pudimos comprobar, mediante la expedición satisfactoria y entrega en nuestras manos de las fianzas correspondientes a los dos primeros tramos, el cumplimiento de este punto establecido en el contrato de Negociación de Fianza Irrevocable firmado entre Cap Cana y Seguros Banreservas de fecha 22 de Octubre del 2009; para los dos primeros tramos.

No obstante haberse emitido y entregado la fianza para el segundo tramo, lo cual daba como un hecho el cumplimiento por parte de Cap Cana de las obligaciones contractuales asumidas frente a Seguros Banreservas en el Acuerdo de Negociación de Fianza Irrevocable de fecha 22 de octubre de 2009; Cap Cana no emitió ningún Certificado de Depósito por ante el Banco de Reservas para ser pignorada a favor de Seguros Banreservas con relación al 2do tramo como establece dicho contrato.

Ante solicitudes de nosotros como representante de la masa de obligacionistas, Cap Cana nos informa de esta situación mediante comunicación de fecha 30 de noviembre de 2011 la cual se notificó de inmediato a la Superintendencia de Valores.

Por otro lado, el 25 de Noviembre 2011 enviamos carta a Seguros Banreservas (dirigida a Maribel Gómez del Dpto. Legal) para que nos rectificaran si había alguna situación adicional al proceso normal de ejecución de las garantías de las fianzas. Esto así, para rectificar los pasos de ejecución que observamos el acuerdo entre Cap Cana y Seguros Banreservas.

Al no recibir respuesta por parte de Seguros Banreservas hasta la fecha de este informe, procedimos a enviar el 23 de Abril del 2012 otra comunicación vía mensajería y correo electrónico a la Sra. Gómez del Depto. Legal de Seguros Banreservas para que nos rectificara si el proceso de ejecución de las fianzas, en caso de incumplimiento por parte de Cap Cana en los pagos de los intereses, sufriría alguna demora por cualquier situación o motivo.

Estamos a la espera de la respuesta de Seguros Banreservas.

Con relación a este tema estuvimos indagando en la Superintendencia de Valores y nos enviaron vía correo electrónico la respuesta que a esta Superintendencia le dió Seguros Banreservas, la cual esta anexa a este informe, y donde se puede dar a entender la existencia de riesgo de no cumplimiento de la Fianza para el tramo II por parte de Seguros Banreservas en caso de que sea necesario.

Por decisión de la Asamblea de Obligacionistas se cotizó los servicios de la firma Stewart Title de Santo Domingo para Investigación de los Documentos Registrados con relación a Garantía Hipotecaria de esta emisión y dado el costo razonable de los mismos procedimos a contratarlos. Anexo Informe de Stewart Title.

5) Cumplimiento del procedimiento de revisión de la tasa de interés, en caso de que se haya especificado en el prospecto de emisión, y la consecuente modificación de la misma.

Para garantizar lo establecido en el reglamento del Mercado de Valores y dar seguimiento a los pagos de intereses realizamos el siguiente procedimiento:

1-Observar que los pagos de intereses están de acuerdo a lo establecido en el prospecto de colocación.

2-Conforme lo establecido en el prospecto de inversión la tasa de Interés es Fija, según se determina en los prospectos simplificados y en los Avisos de Oferta Pública de cada Tramo.

Por lo anterior no aplica revisión de las tasas de intereses.

6) Nivel de liquidez con que cuenta el emisor para fines de redención anticipada de los títulos, en caso de haberse especificado en el prospecto.

El cumplimiento del procedimiento de redención anticipada por parte del emisor está establecido en el Prospecto de Colocación en su acápite 2.1.2.7.3, el cual dice que El Emisor tendrá derecho de pagar de forma anticipada el valor total, o parcial, del monto colocado en cada Serie del Programa de Emisión. Este derecho podrá ser ejercido una vez transcurrido el primer año después de la fecha de Emisión de cada tramo.

Este acápite estipula los pasos y procedimientos que se deben seguir.

El Emisor por el momento nos informa que no tiene planes de redenciones anticipadas parciales ni totales.

7) Uso de los fondos por parte del emisor, de conformidad con los objetivos económicos y financieros establecidos en el prospecto de emisión.

Según el prospecto de colocación se estableció en Acta de Asamblea Extraordinaria de accionistas celebrada en fecha 21 de Agosto de 2009 que los recursos captados serán destinados en su totalidad en suministros de Capital de Trabajo y la optimización de la estructura de endeudamiento de la empresa a través del pago total o parcial de obligaciones de corto plazo con terceros.

No se podrán canalizar fondos para adquisiciones de otros activos (tales como compañías y locales comerciales).

Se pudo comprobar que no obstante haberse emitido y entregado la fianza para el segundo tramo (ver punto 4 arriba), lo cual daba como un hecho el cumplimiento por parte de Cap Cana de las obligaciones contractuales asumidas frente a Seguros Banreservas en el Acuerdo de Negociación de Fianza Irrevocable de fecha 22 de octubre de 2009; que Cap Cana no emitió ningún Certificado de Depósito de Garantía Líquida por ante el Banco de Reservas para ser pignorada a favor de Seguros Banreservas con relación al 2do tramo como establece dicho contrato.

Ante solicitudes de nosotros como representante de la masa de obligacionistas, Cap Cana nos informa de esta situación mediante comunicación de fecha 30 de noviembre de 2011 la cual se notificó de inmediato a la Superintendencia de Valores.

El Contrato de Emisión establece que Cap Cana podría utilizar los fondos captados de los Bonos Corporativos para la apertura del citado Certificado de Depósito y no ocurrió así.

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

CEVALDOM, Depósito Centralizado de Valores, S.A. ha sido designado como Agente de Custodio y Pago (Agente de Pago) del Programa de Emisión, para que sean realizados los servicios de custodia, compensación y liquidación de los valores del presente Programa de Emisión, así como encargado del procedimiento del pago de intereses y capital de los Bonos Ordinarios.

Revisamos copia del Macro título entregado por la Administración del Emisor, y pudimos constatar que el total de los Bonos Ordinarios para la colocación se compone de la siguiente manera: El Programa de Emisión está compuesto por cuatro (4) tramos de serie única por **US$5,000,000 cada uno o su equivalente en Pesos Dominicanos** convertidos a la tasa promedio de venta de los últimos diez (10) días anteriores al Aviso de Oferta Pública y Prospectos simplificado de cada tramo. Los Bonos Corporativos tendrán un **vencimiento de 1 a 3 años a partir de la fecha de emisión de cada tramo.**

El valor nominal de cada bono será de US$1,000 o RD$10,000 y devengaran una tasa de **interés fija pagadera trimestral o semestralmente** según se especifique en los Aviso de Oferta Pública y Prospecto simplificado de cada tramo.

El estatus de la colocación y la negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión, es la siguiente:

Tramo I Serie A

Se compone de los Certificados No. BOD-0001 AL BOD-5,000 por un monto total de US$5, 000,000.00 (Cinco Millones de Dólares con 00/100) con fecha de vencimiento 1 de Septiembre del 2013.

Tasa de Interés fija anual de 9%, pagadera trimestral.

Tramo II Serie B

Se compone de los Certificados No. BOD-5001 AL BOD-10,000 por un monto total de US$5, 000,000.00 (Cinco Millones de Dólares con 00/100) con fecha de vencimiento 15 de Noviembre del 2013.

Tasa de Interés fija anual de 9%, pagadera trimestral.

El Emisor el 26 de Noviembre del 2010 solicitó a la SIV una prórroga hasta el 30 de Junio del 2011 para la colación de los Tramos III y IV, la cual concedida mediante comunicación de la SIV de fecha 2 de Diciembre del 2010.

El Emisor reportó el 3 de Enero del 2011 a la SIV como "Hecho Relevante" al 30 de Septiembre del 2010, la colocación facial en el Mercado Primario de la suma de US$4,899,000 correspondiente al 2do Tramo de un total de US$5,000,000, quedando pendiente de colocar la suma de US$101,000.

9) Actualización de la Calificación de Riesgo de la emisión y del emisor, conforme la periodicidad que se haya establecido a tales fines en el prospecto.

Fitch Retira Calificación de Bonos Corporativos de CAP CANA

*Fitch Ratings – Santo Domingo – **28 de enero 2013**: Fitch ha retirado la calificación nacional de los bonos corporativos de Cap Cana S.A. (CAP CANA) por no contar con suficiente información para continuar calificando la empresa y sus obligaciones. En lo adelante, Fitch no proveerá calificación de riesgo o cobertura analítica sobre Cap Cana. Las acciones de calificación se detallan a continuación: --Retira Calificación Nacional de Emisor a Largo Plazo en 'D(dom) '; --Retira Calificación Nacional de Bonos Corporativos en 'C(dom)'.* ***Contactos:*** *Analista Principal Julio Ugueto Director Asociado +1-58-212-286-3232. Ext. 109 Analista Secundario Maria Paula Moreno Senior Director +57-1-326-9999 Ext. 1210*

Fitch Afirma Calificación de Bonos Corporativos de CAP CANA en C(dom)
Octubre 4, 2012
*Fitch Ratings – Santo Domingo – **4 de octubre 2012**: Fitch ha afirmado la calificación de los bonos corporativos de Cap Cana, colocados en el mercado local por hasta USD 20 millones y con vencimiento en 2013, en C (dom). Esta emisión cuenta con una garantía parcial emitida por Seguros BanReservas por hasta 16,5% del valor de cada tramo colocado. A continuación, se presenta un resumen de las acciones de calificación tomadas el día de hoy: --Afirma Calificación Nacional de Largo Plazo en 'D(dom)' --Afirma Calificación a Bonos Corporativos por hasta USD 20 millones con vencimiento en 2013 en 'C(dom)'; La acción de calificación obedece a la muy comprometida posición de liquidez de la empresa, la cual ha requerido del apoyo financiero del accionista para poder honrar el pago de los cupones asociados a la emisión de bonos corporativos locales. Fitch estima muy probable que la empresa necesite nuevamente el apoyo del accionista para realizar los pagos de los cupones que vencen el 25 de noviembre y primero de diciembre 2012. La calificación de los bonos locales (C(dom)) refleja la percepción de Fitch que el incumplimiento de pago de obligaciones futuras derivadas de la emisión es inminente. El negocio continúa estancado El desempeño operativo de Cap Cana continuó deprimido durante el segundo trimestre del año 2012 producto de un débil ritmo de las ventas en lo que va de año y de la cobranza asociada a ventas pasadas, situación que ha deteriorado la generación de flujo de caja de la empresa. Durante el período de doce meses a junio 2012 Cap Cana registró un Flujo de Caja Operativo negativo de 1,5 millones de dólares. Débil generación de caja Cap Cana sigue registrando una apremiante situación de liquidez, agravada por la falta de financiamiento para continuar la construcción de proyectos que*

garantizan su emisión internacional 2016 (Green Village y Punta Palmera). Esta situación ha reducido la entrega de productos terminados y ha contribuido al mayor deterioro de su generación de caja, forzando a la empresa a depender de operaciones de dación en pago para tratar de mantener el negocio y reducir su alto nivel de endeudamiento. Fitch estima que esta tendencia de deterioro de la liquidez se mantendrá en los próximos meses, obligando a Cap Cana a depender de recursos provenientes de compañías relacionadas para enfrentar sus compromisos financieros. Liquidación de activos es posible Actualmente, la empresa se encuentra en negociaciones con inversionistas internacionales tenedores de sus bonos 2016 a fin de alcanzar una solución a la situación de impago registrada en octubre de 2011 ya que la Gerencia ha reconocido que el giro del negocio no podrá aportar los fondos para enfrentar el pago de intereses y capital en el mediano plazo. La decisión del 25% de los bonistas afectados sería suficiente para acelerar el pago del capital de los bonos 2016 (USD 96 millones) y recuperación 2016 (USD 93,5 millones), lo cual agravaría la situación de iliquidez de CAP CANA en el corto plazo e inclusive pudiera conducir a una liquidación de los activos de la empresa y comprometer el compromiso de pago asociado a los bonos locales 2013. Fitch monitoreará de cerca el desarrollo de estas conversaciones a fin de determinar si el resultado de las mismas hace necesario realizar una nueva acción de calificación sobre los bonos locales 2013; en particular, ante la posibilidad que los tenedores de los bonos internacionales decidan accionar la redención acelerada de sus inversiones.

10) Nivel de endeudamiento del emisor, de acuerdo con los planteamientos de sus índices financieros.

De acuerdo al Prospecto de Colocación en su acápite 2.1.9.1 la presente Emisión de bonos no compromete los límites de endeudamiento del Emisor. Según los Estatutos, el Consejo de Directores es el que aprueba o desestima las solicitudes de préstamos y líneas de crédito.

No obstante, El Emisor de acuerdo al acápite 2.1.9.2 se compromete a no realizar actividades u operaciones que puedan causar un impedimento u obstáculo para el cumplimiento de los compromisos asumidos en este prospecto de emisión.

Además, bajo los bonos 2016 y los bonos de recuperación 2016 la contratación de deuda adicional por parte de Cap Cana está limitada por el "ratio" de apalancamiento según se define en los contratos de estas obligaciones, que establece un índice máximo de 50%, calculado de la siguiente manera: (Deuda Financiera – Escrow) / (Capital + US$100 MM).

Tendencia de este indicador:

Corte	Índice Endeudamiento		Límite
Junio 2010	37.88%	<	50%
Diciembre 2010	38.07%	<	50%
Marzo 2011	37.55%	<	50%
Junio 2011	37.22%	<	50%
Sept. 2011	33.81%	<	50%
Diciembre 2011	31.84%	<	50%
Marzo 2012	32.09%	<	50%
Junio 2012	31.84%	<	50%
Sept. 2012	32.20%	<	50%
Dic. 2012	32.23%	<	50%

11) Cumplimiento del emisor en cuanto a la remisión periódica de sus estados financieros a la Superintendencia, y demás obligaciones establecidas en las disposiciones legales vigentes.

En el calendario de Remisión de Información para participantes del Mercado de Valores – Periodo 2011 (incluye el tipo de información que debe enviarse y la fecha límite exacta) se puede apreciar que el Representante de Masa de Obligacionistas debe informar a la SIV con fecha límite al **31 de Enero del 2013 sobre el trimestre al 31 de Dic. 2012.**

A continuación Resumen de los estatus de envío de información a la Superintendencia de Valores.

Requerimientos / *Estatus:*

- Anualmente, dentro de los noventa (90) días hábiles, posteriores a la fecha de cierre del ejercicio anual:

  i. Balance General Auditado – *Enviado al 31 de diciembre 2010.*
  ii. Estado de Resultados Auditado – *Enviado al 31 de diciembre 2010.*
  iii. Estado de Flujo de Efectivo Auditado; *Enviado al 31 de diciembre 2010.*
  iv. Políticas contables utilizadas y demás notas explicativas de los Estados Financieros Auditados - *Enviado al 31 de diciembre 2010.*
  v. Lista de Accionistas actualizada – *Enviada respecto a 2010.*
  vi. Copia del Acta de Asamblea de Accionistas certificada por el Registro Mercantil a cargo de la Cámara de Comercio y Producción correspondiente, en la cual se contemple la aprobación de los estados financieros auditados - *Enviada*
  vii. Carta de Gerencia – *Enviada respecto a 2010.*

- Trimestralmente, dentro de los veintiún (21) días hábiles posteriores a la fecha de cierre del trimestre:

  i. Balance General intermedio, en forma comparativa con el trimestre anterior – *Enviado a Sept. - 2012.*
  ii. Estado de Resultados intermedio, en forma comparativa con el trimestre anterior – *Enviado a Sept. 2012.*
  iii. Estado de Flujo de Efectivo intermedio – *Enviado a Sept. 2012.*
  iv. Informe de revisión de la clasificación de riesgo de la emisión – ***Fitch retira calificación el 28 de Enero del 2013 por no tener suficiente información para continuar calificando.***

- Mensualmente, dentro de los diez (10) días calendarios posteriores al último día de cada mes:
  i. Balance General – *Enviado Octubre 2012.*
  ii. Estado de Resultados – *Enviado Octubre 2012.*
  iii. Estado de Flujo de Efectivo – *Enviado Octubre 2012.*

Como Hecho Relevante el Emisor notificó a la SIV que los Estados Auditados por KPMG al 31 de Diciembre del 2011 estarían listos a más tardar el 13 de Diciembre del 2012.

El Emisor nos informa que por razón de un retraso que se produjo en la contratación de los Auditores Externos no están listos los Estados Auditados del período de un año al 31 de Diciembre del 2011, así como su correspondiente carta de gerencia, políticas contables y acta de ratificación de los mismos.

Actualmente el Emisor se encuentra en proceso sancionador por el incumplimiento a la prórroga otorgada por la SIV para la remisión de esta información financiera con su correspondiente documentación legal.

12) Monto total de la emisión que ha sido colocado hasta el momento.

El Monto total de la emisión que ha sido colocado hasta el momento asciende a US$ 9, 899,000.00.

Como mencionáramos anteriormente en este informe, El Emisor reportó el 3 de Enero del 2011 a la SIV como "Hecho Relevante" al 30 de Septiembre del 2010, la colocación facial en el Mercado Primario de la suma de US$4,899,000 correspondiente al 2do Tramo de un total de US$5,000,000, quedando pendiente de colocar la suma de US$101,000.

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

El cumplimiento del procedimiento de redención anticipada por parte del emisor está establecido en el Prospecto de Colocación en su acápite 2.1.2.7.3, es cual dice que El Emisor tendrá derecho de pagar de forma anticipada el valor total, o parcial, del monto colocado en cada Serie del Programa de Emisión. Este derecho podrá ser ejercido una vez transcurrido el primer año después de la fecha de Emisión de cada tramo.

Este acápite estipula los pasos y procedimientos que se deben seguir.

El Emisor por el momento nos informa que no tiene planes de redenciones anticipadas parciales ni totales.

14) Enajenación de las acciones del emisor, y las posiciones dominantes dentro de la distribución accionaria.

Según nos informa la Administración hubo en el trimestre enajenación de acción del emisor, sin afectar las posiciones dominantes dentro de la distribución accionaria. Esto lo tenemos en proceso de revisión más profunda con las informaciones legales de la compañía.

15) Colocación y/o negociación de valores por parte del emisor en mercados internacionales.

Según nos informa la Administración no ha habido en el trimestre en cuestión nueva colocación y/o negociación de valores por parte del emisor en mercados internacionales (salvo lo mencionado en punto 1). Esto también lo pudimos comprobar en las informaciones legales y financieras revisadas de la compañía. Tampoco se prevé para un futuro.

16) Procesos de adquisición o fusión del emisor con otras empresas.

Según nos informa la administración y también hemos podido constatar adecuadamente en todos los documentos e informaciones financieras y operativas que manejamos, la compañía no se encuentra en proceso de fusión, división o acuerdo de desinversión o venta de activos importantes.

Independientemente de esto los Tenedores de Bonos podrán negociar o vender sus bonos en el Mercado Secundario.

17) Cualquier actividad dentro o fuera de la órbita del emisor que pudiera entorpecer el funcionamiento del mismo (paros de labores, huelgas, etc.).

No tenemos conocimiento de ninguna actividad dentro o fuera de la órbita del emisor que pudiera entorpecer el funcionamiento del mismo como paros

de labores, desastres naturales, riesgos de continuidad del negocio, huelgas, etc.

18) Asambleas ordinarias o extraordinarias de accionista, decisiones del consejo directivo, acuerdos de cualquier naturaleza por parte del emisor.

Durante el trimestre en cuestión el Emisor solo celebró Actas de Consejo de Administración relativa a asuntos operacionales de la empresa sin aspectos relevantes.

Según Acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 2 de Junio del 2011, se conocieron y aprobaron los siguientes temas:

(1ero) Aprobar la Nómina de accionistas presente o representados en esta Asamblea.

(2do) Conocer el informe anual del consejo de Directores sobre las operaciones realizadas por la sociedad, así como los Estados, Cuentas y Balances correspondientes a los ejercicios sociales del Primero (1ero) de enero al treinta y uno (31) de diciembre del 2010, y el respectivo informe del Comisario del Cuentas relativo al referido ejercicio social.

(3ro) Conocer y decidir sobre la aprobación o no de los Estados, Cuenta y Balances de la sociedad antes citados; y aprobar la gestión realizada por el Consejo de Directores, después de oír el informe y las recomendaciones del Comisario de Cuenta y otorgarles el descargo procedente.

(4to) Conocer y aprobar los resultados del ejercicio social comprendido entre el primero (1ero) de enero al treinta y uno (31) de diciembre del 2010, y disponer el destino de los beneficios obtenidos durante el mencionado ejercicio social.

(5to) Elegir a las personas que ocuparán los cargos del Consejo de Directores a partir de la presente Asamblea:

Nombre	Cargo
Ricardo Hazoury	Presidente
Fernando Hazoury	Primer Vicepresidente
Lázaro Batista	Segundo Vicepresidente
Abraham Hazoury	VP - Tesorero
Silvia Olivero	Secretaria

19) Citaciones, notificaciones y cualquier documento legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal, y administrativo llevados contra el emisor o por él.

De acuerdo a los Auditores Externos KPMG al 31 de diciembre del 2010, la Compañía está involucrada en diversas reclamaciones y acciones legales en su contra por aproximadamente RD$22,300,000, originadas en el curso normal de sus operaciones. La Compañía, previa consulta con el asesor legal, es de la opinión de que la disposición final de estos asuntos no tendrá un efecto material adverso, sobre la situación financiera de la misma y los resultados de las operaciones.

Recibimos a la fecha de este informe de los abogados de Cap Cana listados actualizados de todos los casos legales que tienen donde indican que existen casos con suplidores, propietarios y otros. En estos informes se puede apreciar que los casos están desde intimación recibida hasta casación.

Los abogados nos comunican *que la empresa se encuentra en permanente contacto con sus clientes, proveedores y relacionados para mantenerlos al tanto de sus actividades comerciales y búsquedas alternas de soluciones viables para las partes. Dicha estrategia ha permitido que las situaciones legales sean resueltas por las vías amistosas sin mayores consecuencias en contra de la empresa.*

En virtud de lo anterior Cap Cana se satisface en informar que ha mejorado la situación de riesgo legal sobre demandas y procedimientos judiciales.

Procesos Sancionadores Iniciados por la SIV a Cap Cana:

1) El 31 de Agosto 2012 la SIV le remite a Cap Cana, S.A. notificación de violación a regulaciones del Mercado de Valores por incumplimiento de las siguientes obligaciones:

- No remisión de Listado de Accionistas al 31 de Diciembre del 2011.
- No remisión de Copia de Acta Asamblea de Accionistas al 31 de Diciembre del 2011.
- No remisión de Carta de Gerencia al 31 de Diciembre del 2011.

2) El 15 de Agosto 2012 la SIV emite a Cap Cana, S.A. Resolución R-SIV-2012-54-EV-S con tres (3) Amonestaciones Escritas en violación a regulaciones del Mercado de Valores por incumplimiento de obligaciones, de las cuales mencionamos la no remisión de Plan de Acción para honrar los cupones de la presente emisión SIVEM-51 y no remisión de Informe sobre estatus de negociación con los tenedores de las Notas 2016.

3) El 24 de Julio 2012 la SIV le remite a Cap Cana, S.A. notificación de violación a regulaciones del Mercado de Valores por incumplimiento de la siguiente obligación:

- Remisión tardía a la SIV relativas al estatus de proceso de la demanda en nulidad del embargo retentivo realizada por Costa Fortuna Business a Cap Cana, S.A.
- Este Embargo Retentivo según comunicación de la SIV del 14 de Nov. del 2012 fue catalogado como Hecho Relevante y Cap Cana debe mantener informada a la SIV sobre este proceso.
- Cap Cana responde a la SIV el 19 de Noviembre del 2012 que no esta de acuerdo con esta determinación y solicita que se mantenga como hecho reservado hasta tanto los tribunales emitan un fallo.

4) El 18 de abril 2012 la SIV emite a Cap Cana, S.A. Resolución R-SIV-2011-32-EV-S con una (1) Amonestación Escrita en violación a regulaciones del Mercado de Valores por incumplimiento de obligación de no remisión de comunicación ni publicación de Hecho Relevante sobre embargo en su contra de la Sociedad INGEXPRESS, S.A. por RD$17.3 millones de pesos dominicanos y US$729.3 mil dólares por obras y trabajos realizados.

5) El 18 de Junio 2012 la SIV emite a Cap Cana, S.A. Resolución R-SIV-2012-33-EV-S con una sanción administrativa consistente en multa de RD$50,000 pesos dominicanos en violación a regulaciones del Mercado de Valores por incumplimiento de obligación de apertura de certificado pignorado a favor de Seguros Banreservas, el cual constituye una garantía líquida de la fianza para el Tramo II de la presente emisión por un valor de US$225,000.00, incumpliendo también con el Uso de los Fondos establecido en Prospecto Simplificado.

6) El 23 de Noviembre 2012 la SIV le remite a Cap Cana, S.A. notificación de incumplimiento a regulaciones del Mercado de Valores por las siguientes obligaciones:

- Remisión tardia del informe trimestral sobre cumplimiento de los bonos 2016 y los bonos de recuperación 2016.
- No remisión informe trimestral ratio endeudamiento.
- No remisión de Copia de Acta Asamblea de Accionistas al 31 de Diciembre del 2011.
- No remisión de Carta de Gerencia al 31 de Diciembre del 2011.

7) El 5 de Diciembre de 2012 la SIV emite a Cap Cana, S.A. Resolución R-SIV-2012-65-EV-S con:

a) Ana (1) Amonestación Escrita en violación a regulaciones del Mercado de Valores por incumplimiento de obligación de remisión informe sobre estatus de cumplimiento de pago honorarios a Representante de Obligacionistas, Auditores y Calificadora de riesgo.

b) Multa de RD$50,000 por remisión tardía de informe sobre caso de Costa Fortuna.

c) Multa de RD$200,000 por no remisión de Estados Auditados 2011 con sus respectivos documentos legales.

8) Cap Cana se encuentra en proceso sancionador por remisión tardía de los documentos que sustenta la demanda incoada por Trump Marks Real State LLC. Y también por no notificar como Hecho Relevante en Pagina Web la salida de Michel Rodriguez y la no remisión de Estados Auditados 2011.

20) Modificaciones al Contrato de Emisión.

Según nos informa la Administración no ha habido en el trimestre en cuestión modificaciones al Contrato de Emisión. Esto también lo pudimos comprobar en las informaciones legales y financieras revisadas de la compañía. Tampoco se prevé para un futuro.

21) La adquisición y enajenación de activos por parte del emisor.

No ha habido enajenación o adquisición al corte del trimestre de este informe de algún activo significativo que pudiera alterar de alguna forma las operaciones.

Tampoco en la actualidad se tiene planeado la sustitución de ningún equipo o maquinaria importante.

22) Cambios en la estructura administrativa del emisor.

Salió de la empresa el Vicepresidente de Finanzas, el Sr. Michel Rodriguez y según nos informa el Emisor fue sustituido por Sra. Jaquelin Acosta, empleada de la empresa Novamarca, S.A.

23) Cualquier otro elemento o suceso que observe implicaciones morales o económicas para el emisor, cualquiera de sus accionistas y empresas vinculadas.

Según comunicado de fecha 10 de Noviembre del 2011 de Cap Cana dirigido a Salas, Piantini & Asocs se expresó que no podría realizar los pagos de intereses programados para el pasado 31 de Octubre 2011 a favor de los tenedores de los bonos denominados "10% Senior Garantizados" (las "Notas 2016"), y que tampoco su flujo de efectivo proyectado permitirá empezar a pagar intereses nuevamente en el futuro cercano.

Efectivamente esto ocurrió así y a partir del 10 de Noviembre pasado Cap Cana se declaró en "default" (incumplimiento) y el estatus de acuerdo a nuestras revisiones de documentaciones es el siguiente:

1) Se formó un Comité de obligacionistas de las "Notas 2016" para renegociar las mismas.

2) El 18 de Noviembre hubo una llamada en Conferencia dónde Cap Cana expuso su situación y su intención de renegociar dichas notas.

3) El 22 de Noviembre Cap Cana recibió un listado de preguntas por parte de dicho Comité.

4) A la fecha del 20 de Diciembre del 2011 no se había cerrado una negociación con respecto a estas "Notas 2016"

Según conversación en persona sostenida con el Sr. Michel Rodriguez, Vicepresidente de Adm. y Finanzas de Cap Cana, y de acuerdo a publicación en el Periódico Listín Diario del pasado 12 de Noviembre del 2011, las operaciones de Cap Cana seguirán normal salvo esta situación de los bonos "Notas 2016".

El Sr. Michel también nos informó en nuestra conversación que esta situación de las "Notas 2016" no afectará a los bonos colocados en el Mercado de Valores de la República Dominicana de los cuales somos el Representante de los Obligacionistas. De todos modos, nos mantendremos alerta para las medidas que sean necesarias para protección de dichos tenedores.

La Administración para la elaboración de este informe al 30 de Sept. 2012 nos informa que las negociaciones van de forma positiva, no se tiene ninguna respuesta formal a la misma, pero han sido en buenas condiciones de negociación y hasta el momento los tenedores de estos valores no han iniciado acciones legales en contra del Emisor.

Según comunicación del 6 de Noviembre del 2012 el Emisor ratifica a la SIV que los tenedores de los bonos no han iniciado ninguna acción legal al igual que no han puesto en mora ni han acelerado el repago de las obligaciones y se está negociando una estructura de dación en pago.

24) Otros.

1. El Capital representado en los Bonos será amortizado en su totalidad en su fecha de vencimiento, a través del Agente de Pago Cevaldom, mediante las instrucciones de pago que a tal efecto convenga cada inversionista con el Agente de Pago según Prospecto de Colocación en su acápite 2.1.2.7.

2. Según Prospecto de Colocación en su acápite 2.1.2.10 la opción de convertibilidad no aplica en el presente Programa de Emisión, por lo que los Bonos no podrán ser canjeados por acciones.

3. Según Prospecto de Colocación en su acápite 2.1.6.2 los Bonos serán de libre negociación en la BVRD, y los tenedores legítimos de los Bonos podrán negociarlos a través de ella, según lo establecido en el Art. 110 del Reglamento de Aplicación de la Ley No. 729-04.

4. Según Prospecto de Colocación en su acápite 2.1.6.3 la cesión o transferencia de los Bonos, dado su carácter desmaterializado y estar depositados en Cevaldom, se hará mediante cargo en la cuenta de quien transfiere y abono en la cuenta de quien adquiere, según lo establecido en la operatividad bursátil. Los valores de este Programa de Emisión no tiene restricciones a su libre transmisión. La transmisión será oponible a terceros desde el momento en que se haya practicado la inscripción.

5. Según Prospecto de Colocación en su acápite 2.1.10 no existen créditos preferentes sobres este Programa de Emisión de Bonos.

6. El informe del Comisario que tenemos correspondiente al periodo cortado al 31 de Diciembre del 2010 establece que los estados financieros son razonables y que la compañía ha tenido un buen desempeño en el manejo de sus operaciones y finanzas.

7. El Dictamen de los Estados Financieros Auditados al 31 de Diciembre del 2010, está sin salvedades y en los mismos se refleja como asunto de énfasis la crisis que afecta al Sector Turístico desde el año 2008 que ha tenido un efecto adverso en la compañía lo que ha llevado a la administración a una revisión de sus planes de desarrollo y ventas, reestructurar su deuda, negociar entrega de inmuebles en dación de pago, entre otras estrategias.

SALAS PIANTINI & ASOCIADOS
Representante de Masa de Obligacionistas