

**PROSPECTO SIMPLIFICADO DEL PROGRAMA DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES DE FIDEICOMISO**

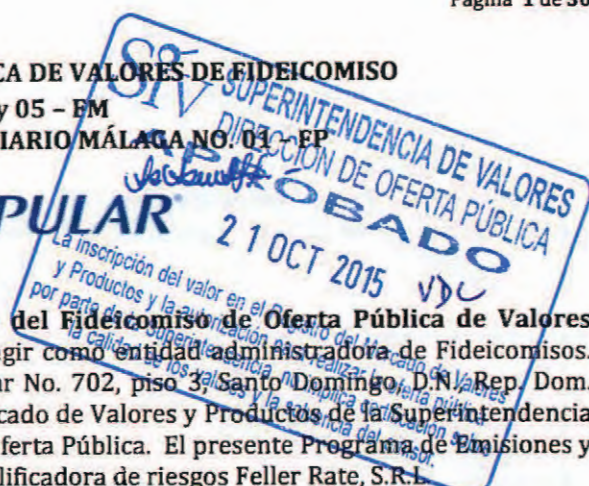
Valido para la Emisión 03 - FM, 04 - FM y 05 - FM

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIO MÁLAGA NO. 01 - FP**



**FIDUCIARIA POPULAR**

RNC: 1-3095410-2



Fiduciaria Popular, S.A. ("la Fiduciaria" o el "Emisor con cargo al patrimonio del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Málaga No. 01 - FP") es una empresa con el objeto exclusivo de fungir como entidad administradora de Fideicomisos. Posee domicilio social en la Ave. Abraham Lincoln esquina Calle Andrés Julio Aybar No. 702, piso 3, Santo Domingo, D.N. Rep. Dom. Posee Registro Mercantil No. 92914SD y se encuentra inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Productos de la Superintendencia de Valores bajo el número SIVSF-001 como Sociedad Fiduciaria de Fideicomisos de Oferta Pública. El presente Programa de Emisiones y la Fiduciaria recibieron calificación Afo (N) y AA-sf respectivamente por la agencia calificadora de riesgos Feller Rate, S.R.L.

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES**

<b>Denominación</b>	Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Málaga No. 01 - FP ("el Fideicomiso")
<b>Tipo Valores a Emitir</b>	Valores de Fideicomiso
<b>Moneda y Monto Total</b>	Hasta Quince Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (USD 15,000,000)
<b>Valor Nominal</b>	Mil dólares de los Estados Unidos de América (USD 1,000) por cada valor
<b>Cantidad de Valores</b>	Quince Mil (15,000)
<b>Inversión Mínima</b>	Mil dólares de los Estados Unidos de América (USD 1,000)
<b>Vencimiento de los Valores</b>	Diez (10) años a partir de la fecha de emisión de la primera emisión del Programa de Emisiones
<b>Cantidad de Emisiones</b>	Quince (15) emisiones de Un Millón de Dólares de los Estados Unidos de América cada una
<b>Representación</b>	La representación de los valores será inmaterial, mediante Anotación en Cuenta

*El presente Prospecto Simplificado es una versión reducida que complementa el Prospecto Definitivo de Emisión en lo adelante "el prospecto completo" sobre el patrimonio del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Málaga No. 01 - FP y debe ser leído en conjunto con el Acto Constitutivo del Fideicomiso de Oferta Pública y el Prospecto completo aprobado en fecha 07 de octubre del 2015 por la Superintendencia de Valores por los interesados en materializar una inversión para que formen su propio juicio sobre la misma.*

Superintendencia de Valores  
Departamento de Registro  
Comunicaciones de Entradas  
21/10/2015 4:33 PM r.graciano



42710

**Agente Estructurador y Colocador**



**INVERSIONES POPULAR**

Inversiones Popular, S.A. - Puesto de Bolsa



**Representante de Tenedores de los Valores**



BDO Auditoría, S.R.L

**Agente de Administración, Pago y Custodia de los Valores**



CEVALDOM Deposito Centralizado de Valores

**Audidores Externos del Fideicomiso**



KPMG Dominicana

**Administrador de los Activos del Fideicomiso**



Consorcio Málaga, S.A.

**Calificadora de Riesgo**



Calificadora de Riesgo

Feller Rate, S.R.L

El presente Fideicomiso de Oferta Pública de Valores fue aprobado por el Consejo Nacional de Valores de la República Dominicana mediante la Primera Resolución de fecha 03 de marzo de 2015 e inscrito en el Registro del Mercado de Valores y Productos ("el Registro") bajo el registro No. SIVFOP-001 y registrado en la Bolsa de Valores de la República Dominicana, S.A. con el registro No. BV1508-VF0001 La Dirección General de Impuestos Internos expidió el Acta de Inscripción en el Registro Nacional del Contribuyente en fecha 08 de junio del 2015 mediante la cual se le otorgó al Fideicomiso el Registro Nacional de Contribuyente (RNC) No. 1-31-28872-3.

*"La inscripción del valor en el Registro de Mercado de Valores y Productos y la autorización para realizar la oferta pública por parte de la Superintendencia de valores, no implica certificación sobre la calidad de los valores, el fiduciario o la solvencia del fideicomiso. La información contenida en este prospecto es de responsabilidad exclusiva del fiduciario y del o los responsables que han participado en su elaboración."*

*El fiduciario no responderá con sus bienes por las obligaciones contraídas en la ejecución del fideicomiso. Estas obligaciones serán satisfechas exclusivamente con los bienes fideicomitados, conforme a lo dispuesto en la ley No 189-11.*

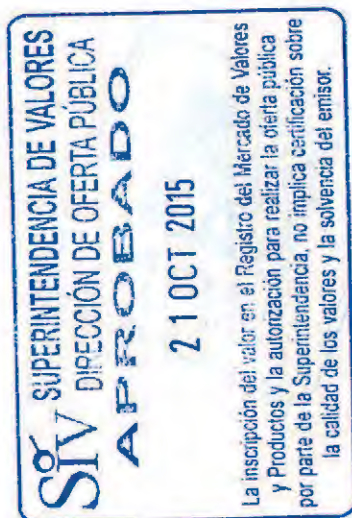


## CAPITULO II.- RESUMEN DEL PROSPECTO SIMPLIFICADO

El presente resumen hace referencia en su totalidad a información que aparece más elaborada en otras secciones de este Prospecto Simplificado. Los términos que aparecen entre comillas en este resumen se utilizan como referencia en otras secciones del Prospecto.

**Toda decisión de invertir en los valores objeto del presente Programa de Emisiones debe ser basada en la consideración individual por parte del inversionista del presente Prospecto Simplificado y el Prospecto Completo de Emisión aprobado el 07 de Octubre 2015 en su conjunto.**

<b>Sociedad Fiduciaria y Emisor</b>	Fiduciaria Popular, S.A.
<b>Denominación del Fideicomiso</b>	Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Málaga No. 01 – FP
<b>Fideicomitente</b>	Consortio Málaga, S.A.
<b>Fideicomisario o Beneficiario</b>	La persona física o jurídica que adquiera los valores del fideicomiso, pudiendo estar dentro de éstos el fideicomitente.
<b>Descripción General del Programa de Emisiones</b>	<p>El programa de emisiones se colocará en el mercado primario mediante quince (15) emisiones durante sus tres (3) años de vigencia. A partir de la fecha de emisión de la primera emisión que se genere del presente Programa de Emisiones, las emisiones tendrán un plazo de vencimiento de diez (10) años y serán por un monto de Un Millón de Dólares de los Estados Unidos de América (USD 1,000,000.00) cada una y serán denominadas en secuencia numérica seguidas de la nomenclatura [FM] y [PG].</p> <p>a) Las emisiones denominadas [FM] serán colocadas en firme, es decir, serán adquiridas por el agente colocador. Estas emisiones no serán ofertadas al público en el mercado primario. Sin embargo, podrán ser transables libremente en el mercado secundario bursátil al público en general.</p> <p>b) Las emisiones denominadas [PG] serán ofertadas al público en general. Colocadas bajo el esquema de mejores esfuerzos por el agente colocador.</p> <p>Los valores que integran el Programa de Emisiones serán de carácter inmaterial mediante anotación en cuenta. Debido a su naturaleza, los valores de fideicomiso originan una participación de propiedad del patrimonio del fideicomiso. En tal sentido, el rendimiento ofrecido por los Valores de Fideicomiso objeto del presente Prospecto Simplificado será variable siendo el resultado de las ganancias o pérdidas que genere el Fideicomiso. En ese orden, los valores otorgan a los inversionistas que los adquieren un derecho o parte alícuota sobre el patrimonio del Fideicomiso y serán susceptibles de ser negociados en el mercado secundario bursátil. El precio de los Valores de Fideicomiso el primer día de colocación de la primera emisión que se genere del programa de emisiones corresponderá a su precio de valor nominal o suscripción inicial. A partir del día siguiente a la fecha de emisión de la primera emisión, su precio o valor corresponderá al resultado del cierre operativo del día anterior conforme se describe en el capítulo 5.3 <i>Metodología de Valorización de los Valores</i> del Prospecto Completo.</p>
<b>Monto Total a Emitir por la Fiduciaria con Cargo al Patrimonio del Fideicomiso</b>	Hasta Quince Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (USD15,000,000.00).
<b>Plazo del Vencimiento del Fideicomiso</b>	Diez (10) años a partir de la fecha de emisión de la primera emisión que se genere del presente Programa de Emisiones.
<b>Periodicidad del Pago del Rendimiento Generado por el Fideicomiso</b>	La periodicidad del pago del rendimiento será de manera trimestral según se determine en los Avisos de Colocación Primaria y Prospectos Simplificados correspondientes a cada Emisión.





## Liquidación anticipada del fideicomiso

Se ha establecido un Periodo de Liquidación del Fideicomiso el cual entrará en efecto al inicio del octavo (8vo) año contado a partir de la fecha de emisión de la primera emisión que se genere del presente Programa de Emisiones. A partir de esta fecha, se iniciarán las gestiones de ventas de los inmuebles pudiéndose generar la liquidación del Fideicomiso antes de los diez (10) años establecidos como su vencimiento. A partir de que se empiecen a materializar las ventas de los inmuebles que componen el patrimonio del fideicomiso los montos monetarios percibidos serán distribuidos equitativamente por la proporción de participación de cada tenedor de Valores de Fideicomiso. El fideicomiso también podrá liquidarse de manera anticipada mediante resolución de los Tenedores que representen el 95% (noventa y cinco por ciento) de los Valores tomada en una Asamblea Extraordinaria de Tenedores en la que se apruebe la disolución del Fideicomiso. Información detallada sobre la liquidación anticipada aparece descrita en el punto 5.4 del prospecto completo de emisión.

## Razones del Fideicomiso

Para fines de obtener fondos destinados principalmente para saldos de deudas bancarias y capital de trabajo del Fideicomitente según descrito en el capítulo 6.5 del prospecto completo de emisión.

## Características de los Activos del Fideicomiso

Tres (3) bienes inmuebles corporativos conformados por once (11) locales para su alquiler según descritos a continuación y en el capítulo VII del prospecto completo de emisión:

Nombre	Área Bruta de Construcción (en mts <sup>2</sup> )	No. de Locales
Málaga I	2,435	3
Málaga II	2,241	4
Málaga III	2,073	4

*Acorde a la tasación elaborada en Mayo del año 2015, por la firma de tasadores Sistemas & Ingeniería, S.R.L.,*

También forman parte de los activos que conforman el patrimonio: (i) todos y cada uno de los activos, propiedades, pagos o derechos que reciba el Fideicomiso, que resulten de todos y cada uno de los Activos Inmobiliarios; (ii) todas y cada una de las cantidades depositadas de tiempo en tiempo en las Cuentas del Fideicomiso; (iii) todos los derechos y pagos derivados de o relacionados con todas y cada una de las operaciones con derivados que puedan formar parte del Patrimonio del Fideicomiso en cualquier momento de conformidad con los términos del Acto Constitutivo; (iv) todos y cada uno de los rendimientos obtenidos con los recursos líquidos existentes en cualquier momento en las Cuentas del Fideicomiso, por concepto de inversión de los mismos; (v) todos y cada uno de los demás activos y/o adquiridos por, la Fiduciaria para los Fines del Fideicomiso de conformidad con el Acto Constitutivo; y (vi) todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes inmuebles.

## Calificación del Programa de Emisiones

Afo (N) por la agencia calificadora de riesgos Feller Rate, S.R.L.

## Calificación de la Fiduciaria

AA-sf por la agencia calificadora de riesgos Feller Rate, S.R.L.

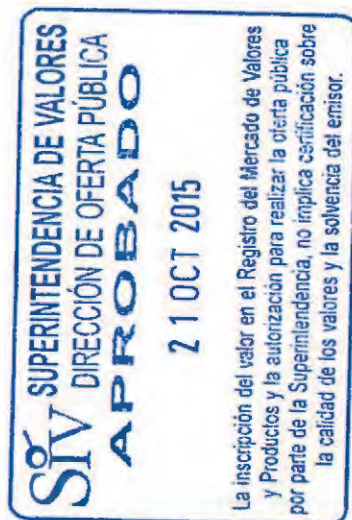
## Valores Emitidos

Valores de Fideicomiso

*Como los define el Glosario del Prospecto Completo de Emisión y el Artículo 482 del Reglamento de Aplicación de la Ley Mercado de Valores, Decreto 664-12.*

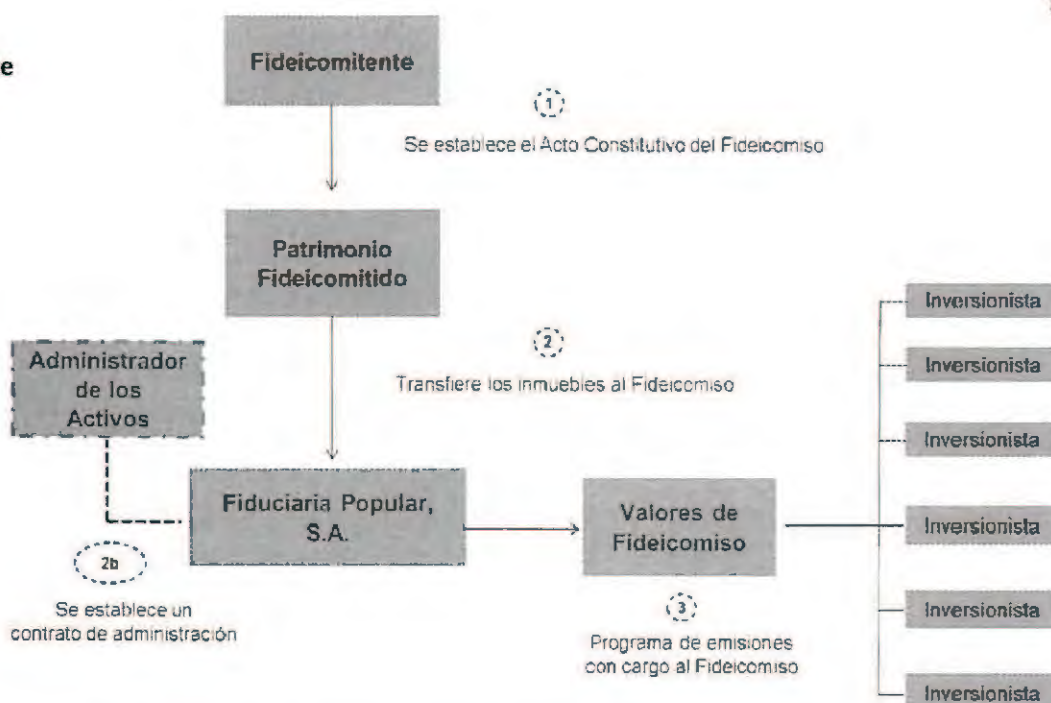
## Vencimiento de los Valores

El vencimiento de los valores es de diez (10) años, los cuales se computarán a partir de la Fecha de Emisión de la primera emisión el 09 de octubre del 2015.





**Cuadro Esquemático  
Explicativo del Fideicomiso de  
Oferta Pública**



**Riesgos Necesarios Asociados  
al Fideicomiso y los Valores**

- Cartera de activos relativamente concentrados por arrendatarios;
- Baja diversificación geográfica de los edificios;
- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, sensible a los ciclos económicos;
- Riesgo de mercado el cual incluye el riesgo de tipo de cambio y el riesgo de tasa de interés;
- El plazo de los contratos de arrendamientos vigentes no se extiende hasta el vencimiento del fideicomiso;
- Los activos están sujetos a devaluarse a lo largo del tiempo;
- No se puede garantizar totalmente que los inversionistas cuenten con un mercado secundario líquido y activo para los valores;
- La principal fuente de ingresos periódicos del fideicomiso proviene de los derechos económicos de los contratos de arrendamiento;
- La posibilidad de que se incurran en pérdidas por el incumplimiento en las condiciones establecidas en cada uno de los contratos de arrendamiento; y
- Cambios regulatorios, legislativos o jurisprudenciales en República Dominicana que afecten el desarrollo de los activos subyacentes del presente Programa de emisiones.

*Estos riesgos están desarrollados en el Capítulo XI del Prospecto Completo de Emisión.*

**Fecha de Publicación del Aviso de Colocación Primaria de la Emisión 03-FM, 04-FM y 05-FM** 23 del mes de octubre del 2015.

**Fecha de Emisión de la Emisión 03-FM, 04-FM y 05-FM** 23 del mes de octubre del 2015.

**Fecha de Suscripción o Valor para todas las Emisiones** T+3

**Periodo de Vigencia del Programa de Emisiones** Hasta tres (3) años máximo a partir del 19 de marzo del año 2015.

**Representación del Programa de Emisiones** Los valores de cada Emisión del presente Programa de Emisiones están representados por medio de un Macrotítulo bajo firma privada y los mismos constan en Acto Auténtico, ambos instrumentados por Notario Público, los cuales serán depositados en la SIV para fines de su inscripción en el registro, en la BVRD y en CEVALDOM.





<b>Valor Nominal de los valores y Monto Mínimo de Inversión</b>	Mil Dólares de los Estados Unidos de América 00/100 (USD 1,000.00)
<b>Precio de Colocación Primaria para las emisiones 03, 04 y 05 - FM</b>	El precio de colocación será el correspondiente a la valorización de los valores de fideicomiso del día anterior a la fecha de transacción (T). El precio de colocación primaria estará disponible en la página web y las oficinas de la Fiduciaria.
<b>Destinatarios de la Oferta</b>	El destinatario de los valores en el mercado primario es el Agente Colocador quien se compromete a suscribir la totalidad de las emisiones 03, 04 y 05 - FM al precio de colocación convenido en el contrato de colocación primaria en firme. Los destinatarios en el mercado secundario será el público en general.
<b>Colocación de los Valores</b>	Las emisiones 03, 04 y 05 ha sido denominadas [FM] y serán colocadas en firme. Estas emisiones no serán ofertadas al público en el mercado primario. Sin embargo, podrán ser transables libremente en el mercado secundario bursátil al público en general.
<b>Fecha de Aprobación e Inscripción en el Registro del Mercado de Valores y Productos</b>	El presente Fideicomiso de Oferta Publica de Valores fue aprobado por el Consejo Nacional de Valores mediante la Primera Resolución de fecha 03 de marzo de 2015 e inscrito en el Registro del Mercado de Valores y Productos bajo el registro No. SIVFOP-001 en fecha 19 del mes de marzo del 2015.
<b>Agente Colocador</b>	Inversiones Popular, S.A. - Puesto de Bolsa, registrado en la Superintendencia de Valores bajo el SVPB-008 y en la Bolsa de Valores de la República Dominicana como No. PB-09.
<b>Agente de Custodia, Pago y Administración del Programa de Emisiones</b>	En virtud del Contrato suscrito en fecha 12 de agosto del 2015 entre CEVALDOM y la Fiduciaria, CEVALDOM Depósito Centralizado de Valores, S.A. queda designado como agente de custodia, pago y administrador del Programa de Emisiones, para que realice los servicios de custodia, compensación y liquidación de los valores, así como del pago de las utilidades y los pagos del valor de fideicomiso al momento de la liquidación del Programa de Emisiones.  <i>El agente de pago no responde por los atrasos o incumplimientos que pueda tener el Emisor.</i>
<b>Representante de la Masa de Tenedores de Valores de Fideicomiso</b>	BDO Auditoría, S.R.L. ha sido designado mediante el Contrato del Programa de Emisiones suscrito en fecha 07 de julio del 2015 para ser el Representante de la Masa de Tenedores de cada una de las Emisiones que componen el presente Programa de Emisiones.

---

***El contenido temático y los requisitos tomados en cuenta para la elaboración del presente Prospecto Simplificado son los establecidos en el Anexo XI de la Norma que regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores. Esta norma fue establecida por la Primera Resolución del Consejo Nacional de Valores de fecha: 04 de Octubre del año 2013 R-CNV-2013-26-MV.***

---





**CAPITULO III.- TABLA DE CONTENIDO**

PROSPECTO SIMPLIFICADO DEL PROGRAMA DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES DE FIDEICOMISO.....1

CAPITULO II.- RESUMEN DEL PROSPECTO SIMPLIFICADO .....2

CAPITULO III.- TABLA DE CONTENIDO.....6

CAPITULO IV.- RESPONSABLES DE LA ESTRUCTURACION DEL FIDEICOMISO, DE LA ELABORACION DEL PROSPECTO DE EMISIÓN Y ORGANISMOS SUPERVISORES.....8

4.1 Responsables de la Estructuración del Fideicomiso y Elaboración del Prospecto de Emisión .....8

4.1.1 Responsables del Contenido del Prospecto de Emisión .....8

4.2 Organismos Supervisores .....8

4.3 De los Auditores .....9

4.3.1 De los Asesores Legales.....9

4.4 Del Agente Estructurador y Colocador .....9

CAPITULO V.- PROGRAMA DE EMISIONES Y VALORES DE FIDEICOMISOS DE OFERTA PÚBLICA .....10

5.1 Aclaración .....10

5.2 Características Generales y Condiciones del Programa de Emisiones.....10

5.2.1 Plan de Emisiones del Programa .....11

5.3 Liquidación Anticipada del Fideicomiso .....11

5.4 Objetivos de Colocación .....12

5.5 Periodicidad en el Pago del rendimiento del Fideicomiso .....12

5.6 Identificación del Mercado al que se dirige el Programa de Emisiones.....13

5.7 Precio de Colocacion Primaria en firme para las emisiones 03-FM, 04-FM y 05-FMe Inversión Mínima Permitida .....13

5.8 Tipo de Colocación .....13

5.9 Colocación por Intermediarios .....14

5.10 Comisiones y otros Gastos del Programa de Emisiones .....14

5.10.1 Comisiones y Gastos a cargo del Inversor .....15

CAPITULO VI.- EL FIDEICOMITENTE .....16

6.1 Generales.....16

6.1.2 Composición accionaria del Fideicomitente.....16

6.1.3 Composición del Consejo de Administración del Fideicomitente.....16

6.2 Reglas de Distribución de los Fondos Obtenidos con la colocación de los Valores de Fideicomiso .....16

6.3 Personas vinculadas .....17

6.4 Calificación de Riesgo .....17

6.5 Razones para constituir el Fideicomiso.....17

CAPITULO VII.- DESCRIPCION DE LOS ACTIVOS FIDEICOMITIDOS.....17

7.1 Características de los Activos del Fideicomiso.....17

CAPITULO VIII.- CONDICIONES DE ADMINISTRACION Y CUSTODIA DE LOS ACTIVOS FIDEICOMITIDOS.....20

8.1 Administrador de los Activos del Fideicomiso .....20

CAPITULO IX.- CALIFICACIONES DE RIESGOS.....20

9.1 Agencia Calificadora de Riesgo .....20





9.2 Calificación **Asignada** ..... 20

CAPITULO X.- RIESGOS DEL PROGRAMA DE EMISIONES..... 21

CAPITULO XI.- ACTIVIDADES DESARROLLADAS POR LAS PARTES INTERVENIENTES ..... 22

11.1 Entidad Fiduciaria ..... 22

11.2 Representante de la Masa de Tenedores..... 22

11.3 Bolsa de Valores ..... 24

11.4 Tasador de los Inmuebles que componen el Patrimonio Separado..... 24

CAPITULO XII.- INFORMACIÓN DEL FIDUCIARIO..... 25

12.1 Identificación **General** ..... 25

12.2 Fecha de Constitución y Plazo de Duración ..... 25

12.3 Estructura Organizativa y Funcional ..... 25

12.4 Recursos Humanos e Infraestructura Técnica y Administrativa ..... 26

12.5 Principales Funcionarios y Apoderados Legales ..... 27

12.6 Principales **Ejecutivos** ..... 28

12.7 Grupo Económico..... 28

12.8 Accionistas del Fiduciario con participación **Influyente**..... 29

12.9 Personas Vinculadas al Fiduciario ..... 29

12.10 Experiencia de la Fiduciaria..... 29

12.11 Autorización del Presente Programa de Emisiones..... 29

CAPITULO XIII – Remuneración de la Fiduciaria..... 29

ANEXOS AL PROSPECTO SIMPLIFICADO..... 30





## CAPITULO IV.- RESPONSABLES DE LA ESTRUCTURACION DEL FIDEICOMISO, DE LA ELABORACION DEL PROSPECTO DE EMISIÓN Y ORGANISMOS SUPERVISORES

### 4.1 Responsables de la Estructuración del Fideicomiso y Elaboración del Prospecto de Emisión

**Inversiones Popular, S.A. - Puesto de Bolsa**, estructuró el Fideicomiso de Oferta Pública de Valores objeto de este Programa de Emisiones y elaboró el presente Prospecto Simplificado. Se hace entrega del presente Prospecto Simplificado para facilitar al potencial inversionista informaciones que pueden serle de utilidad en su decisión de inversión en los valores relacionados con el presente Programa de Emisiones.

#### 4.1.1 Responsables del Contenido del Prospecto de Emisión

Por parte de Fiduciaria Popular, S.A. la responsabilidad del contenido del presente Prospecto Simplificado y del Prospecto Completo de Emisión es asumida por el señor Andrés Ignacio Rivas Pérez, Venezolano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad No. 402-2266546-1, en su calidad de Gerente General de Fiduciaria Popular, S.A. y en efecto Gestor Fiduciario del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores. Por parte del Fideicomitente la responsabilidad del contenido del presente Prospecto Simplificado y del Prospecto Completo de Emisión es asumida por el señor Hipólito Herrera Vassallo, dominicano, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0101621-0, en su calidad de Presidente de Consorcio Málaga, S.A.

En el Anexo 01 del presente Prospecto Simplificado, consta la declaración jurada bajo la forma de acto bajo firma privada legalizada la firma por notario público debidamente certificado por la Procuraduría General de la República Dominicana con la declaración del representante legal de la Fiduciaria y del fideicomitente indicando que se ha empleado la debida diligencia en la verificación del contenido del presente Prospecto Simplificado y del Prospecto Completo de Emisión en forma tal que certifican la veracidad del mismo y que en éste no se presentan omisiones de información que revistan materialidad y que puedan afectar la decisión de los futuros inversionistas.

### 4.2 Organismos Supervisores

Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Málaga No. 01 - FP está inscrito en la Dirección General de Impuestos Internos bajo el RNC: 1-3095410-2, en el Registro del Mercado de Valores y Productos de la Superintendencia de Valores (en lo adelante "SIV") bajo el número SIVFOP-001 y en los registros oficiales de la Bolsa de Valores de la República Dominicana (en lo adelante "BVRD") bajo el número BV1508-VF0001. Asimismo, cuenta con la no objeción de la Superintendencia de Bancos en conformidad con la Circular SB No. 002/13 de fecha 13 de febrero del 2013. Por lo que el presente Programa de Emisiones y el Emisor están sujetos a las disposiciones de las siguientes instituciones:



**Superintendencia de Valores de la República Dominicana (SIV)**  
Calle César Nicolás Penson No. 66, Gazcué, Santo Domingo, Rep. Dom.  
Tel.: (809) 221-4433;  
[www.siv.gov.do](http://www.siv.gov.do)



**Superintendencia de Bancos de la República Dominicana (SB)**  
Ave. México No. 52 es Leopoldo Navarro, Santo Domingo, Rep. Dom.  
Tel.: (809) 685-8141  
[www.sh.gov.do](http://www.sh.gov.do)



**Bolsa de Valores de la República Dominicana (BVRD)**  
José Brea Peña No. 14, Edificio District Tower, Evaristo Morales,  
Santo Domingo, República Dominicana  
Tel.: (809) 567-6694  
[www.holsard.com](http://www.holsard.com)



**Dirección General de Impuestos Internos**  
Ave. México No. 48, Gazcué, Santo Domingo, Rep. Dom.  
Tel.: (809) 689-2181  
[www.dgii.gov.do](http://www.dgii.gov.do)



Este Prospecto Simplificado ha sido redactado de conformidad con lo establecido en la Ley de Mercado de Valores No. 19-00, su Reglamento de Aplicación No. 664-12, la Resolución CNV-2005-04-EV sobre los Requisitos de Autorización e Inscripción de una Oferta Pública de Valores y la Resolución R-CNV-2013-26-MV que regula las sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores.



### 4.3 De los Auditores

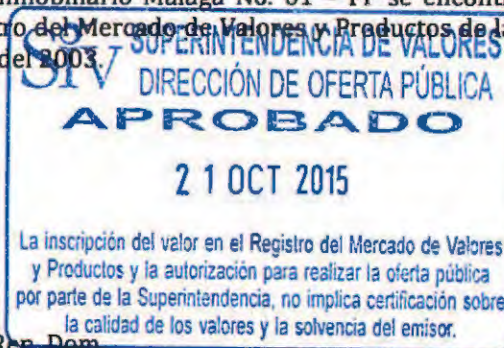
El auditor externo que tiene a su cargo la elaboración de los informes de auditoría del patrimonio separado es la firma de auditores KPMG Dominicana, S.A., cuyas generales se detallan a continuación:



#### **KPMG Dominicana, S.A.**

Contacto: Maria Yoselin de los Santos  
Acropolis Center, Suite 1500, Ave. Winston Churchill, Santo Domingo, D.N., Rep. Dom.  
Tel.: (809) 566-9161; Fax: (809) 566-3468; [www.kpmg.com.do](http://www.kpmg.com.do)  
Registro Nacional de Contribuyes No.: 1-010225913  
Registro del Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la R. D.: No. 5  
Registro en la SIV como Auditor Externo: SVAE-001

Los informes de auditoría que genere el Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Málaga No. 01 – FP se encontrarán asequibles al público en general tanto en las oficinas de la Fiduciaria como en el Registro del Mercado de Valores y Productos de la SIV. La firma KPMG Dominicana, S.A. se encuentra inscrita en la SIV desde el 8 de diciembre del 2003.



#### 4.3.1 De los Asesores Legales

El Programa de Emisiones contó con la asesoría legal de:



#### **Castillo & Castillo**

Contacto: Lic. Práxedes Castillo Báez  
Ave. Lope de Vega No. 4, Sto. Dgo., D. N., Rep. Dom.  
Tel.: (809) 562-3344; Fax: (809) 542-7969; [www.castillo.com.do](http://www.castillo.com.do)  
Registro Nacional del Contribuyente No. 1-01-11649-8

### 4.4 Del Agente Estructurador y Colocador

**Inversiones Popular, S.A. - Puesto de Bolsa ("IPSA")** es el agente estructurador y colocador, cuyas generales se presentan a continuación:



#### **Inversiones Popular, S. A. - Puesto de Bolsa**

Contacto: Juan Mustafá  
Gerente General  
Piso 3 Torre Popular Ave. John F. Kennedy #20, Sto. Dgo., Distrito Nacional  
Tel.: (809) 544-5724; [www.inversionespopular.com.do](http://www.inversionespopular.com.do)  
Registro Nacional del Contribuyente No. 1-01-59864-6  
Miembro de la BVRD registrado con el No. PB-09  
Registrado ante la Superintendencia de Valores bajo el No. SVPB-008

Entre las responsabilidades y funciones citadas del representante del agente colocador se encuentran las siguientes: i) asistir a la Fiduciaria en la colocación de los valores objeto del presente Prospecto, ii) ofrecer la venta de los valores a cualquier inversionista calificado, y iii) representar a la fiduciaria por ante CEVALDOM y la BVRD. Las obligaciones del agente colocador se encuentran establecidas en el Contrato para la Colocación Primaria del presente programa de emisiones.



**CAPITULO V.- PROGRAMA DE EMISIONES Y VALORES DE FIDEICOMISOS DE OFERTA PÚBLICA****5.1 Aclaración**

Toda emisión de valores de fideicomiso se hará dentro de un programa de emisiones con cargo al patrimonio del respectivo fideicomiso. Fiduciaria Popular, S.A. no responderá con sus bienes por las obligaciones contraídas en la ejecución del fideicomiso. Estas obligaciones serán satisfechas exclusivamente con los bienes fideicomitidos.

**5.2 Características Generales y Condiciones del Programa de Emisiones**

<b>Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Málaga No. 01 – FP</b>	
<b>Clase de Valores Ofrecidos</b>	Valores de Fideicomiso
<b>Monto Total a Emitir</b>	Hasta Quince Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (USD15,000,000)
<b>Periodo de Vigencia del Programa de Emisiones</b>	Tres años a partir de la fecha de inscripción del Programa de Emisiones en el Registro
<b>Monto Mínimo de Inversión</b>	Mil Dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (USD 1,000.00)
<b>Cantidad de Valores</b>	15,000 Valores de Fideicomiso
<b>Precio de Colocación Primaria o suscripción</b>	El precio de colocación para las emisiones 03, 04 y 05 – FM será el correspondiente a la valorización de los valores de fideicomiso del día anterior a la fecha de transacción (T). El precio de colocación primaria estará disponible en la página web y las oficinas de la Fiduciaria y en el mecanismo centralizado de negociación de la Bolsa de Valores de la República Dominicana (BVRD).
<b>Deposito Centralizado, Agente de Administración, Pago y Custodia de los Valores</b>	CEVALDOM, Deposito Centralizado de Valores, S.A.
<b>Valor Nominal</b>	Mil Dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (USD 1,000.00)
<b>Fecha de Inicio del Periodo de Colocación</b>	No habrá un periodo de colocación para las emisiones 03, 04 y 05 – FM
<b>Fecha de Emisión Para las Emisiones 03, 04 y 05 – FM</b>	21 de octubre del 2015.
<b>Fecha de Finalización del Periodo de Colocación</b>	No Aplica.
<b>Forma de Representación de los Valores</b>	Inmaterial, mediante Anotación en Cuenta
<b>Numero de Emisiones del Programa</b>	Quince (15) emisiones de Un Millón Dólares de los Estados Unidos de América cada una
<b>Vencimiento</b>	Diez (10) años contados a partir de la fecha de emisión de la primera emisión.



El vencimiento de los diez (10) años se computará a partir de la fecha de emisión de la primera emisión que se genere del presente Programa de emisiones. Las emisiones serán por un monto de Un Millón de Dólares de los Estados Unidos de América (USD 1,000,000.00) cada una y serán denominadas en secuencia numérica seguidas de la nomenclatura [FM] y [PG].

- Las emisiones denominadas [FM] serán colocadas en firme, es decir, serán adquiridas por el agente colocador. Estas emisiones no serán ofertadas al público en el mercado primario. Sin embargo, podrán ser transables en el libremente en el mercado secundario bursátil.
- Las emisiones denominadas [PG] serán ofertadas al público en general. Colocadas bajo el esquema de mejores esfuerzos por el agente colocador.

Los valores que integran el Programa de Emisiones serán de carácter inmaterial mediante anotación en cuenta. Debido a su naturaleza, los valores de fideicomiso originan una participación de propiedad del patrimonio del fideicomiso. En tal sentido, el rendimiento ofrecido por los Valores de Fideicomiso objeto del presente Prospecto Simplificado será variable siendo el resultado de las ganancias o pérdidas que genere el Fideicomiso. En ese orden, los valores otorgan a los inversionistas que los adquieren un derecho o parte alícuota sobre el patrimonio del Fideicomiso y serán susceptibles de ser negociados en el mercado secundario bursátil.



### 5.2.1 Plan de Emisiones del Programa

El Programa de Emisiones constará de emisiones identificadas con la nomenclatura [PG] y [FM]. Las emisiones identificadas como [PG] serán ofertadas al público en general y colocadas bajo el esquema de mejores esfuerzos por el agente colocador. Las emisiones denominadas [FM] serán colocadas en firme. Estas emisiones no serán ofertadas al público en el mercado primario. A continuación el plan de emisiones:

Emisión	Monto a Emitir	Cantidad de Valores	Vencimiento	Fecha de Inicio del Periodo de Colocación	Fecha de Emisión	Fecha de Finalización del Periodo de Colocación	Fecha de Vencimiento
01 - FM	USD 1 MM	1,000	10 Años	N/A	9.Oct.2015	N/A	9.Oct.2025
02 - FM	USD 1 MM	1,000	10 Años	N/A	9.Oct.2015	N/A	9.Oct.2025
03 - FM	USD 1 MM	1,000	10 Años	N/A	23.Oct.2015	N/A	9.Oct.2025
04 - FM	USD 1 MM	1,000	10 Años	N/A	23.Oct.2015	N/A	9.Oct.2025
05 - FM	USD 1 MM	1,000	10 Años	N/A	23.Oct.2015	N/A	9.Oct.2025
06 - FM	USD 1 MM	1,000	10 Años	N/A	*	N/A	*
07 - FM	USD 1 MM	1,000	10 Años	N/A	*	N/A	*
08 - FM	USD 1 MM	1,000	10 Años	N/A	*	N/A	*
09 - *	USD 1 MM	1,000	*	*	*	*	*
10 - *	USD 1 MM	1,000	*	*	*	*	*
11 - *	USD 1 MM	1,000	*	*	*	*	*
12 - *	USD 1 MM	1,000	*	*	21 OCT 2015	*	*
13 - *	USD 1 MM	1,000	*	*	*	*	*
14 - *	USD 1 MM	1,000	*	*	*	*	*
15 - *	USD 1 MM	1,000	*	*	*	*	*

Las informaciones marcadas por un asterisco (\*) están por determinar al momento de la elaboración del presente Prospecto.

Una vez realizadas las primeras ocho (8) emisiones, se podrán realizar las demás emisiones, para las cuales se deberán transferir nuevos bienes por parte del Fideicomitente al Fideicomiso, de acuerdo a lo establecido en el acto constitutivo del Fideicomiso. Para esto, los bienes aportados deben tener las mismas características establecidas en el contrato de emisión y en el presente Prospecto Simplificado. Las características particulares y definitivas de los inmuebles a ser aportados están establecidas en el capítulo 7.1 del prospecto completo de emisión.

### 5.3 Liquidación Anticipada del Fideicomiso

Partiendo de la naturaleza de los activos que componen el Patrimonio Fideicomitado se ha establecido un Periodo de Liquidación del Fideicomiso el cual entrará en efecto al inicio del octavo (8vo) año contados a partir de la fecha de emisión de la primera emisión que se genere. A partir de esta fecha, se iniciarán las gestiones de ventas de los inmuebles pudiéndose de esta manera generar la liquidación del Fideicomiso antes de los diez (10) años establecidos como vencimiento de los valores.

A partir de que se empiecen a materializar las ventas de los inmuebles que componen el patrimonio del fideicomiso los montos monetarios percibidos serán distribuidos equitativamente por el agente de pago CEVALDOM por la proporción de participación de cada tenedor de Valores de Fideicomiso, garantizándose así un trato equitativo a todos los tenedores. El fideicomiso también podrá liquidarse de manera anticipada por resolución de los Tenedores que representen el 95% (noventa y cinco por ciento) de los Valores tomada en una Asamblea Extraordinaria de Tenedores en la que se apruebe la disolución del Fideicomiso.

De tomar lugar una liquidación anticipada del fideicomiso, igualmente se generara una redención anticipada de los valores de fideicomiso. Para ello la Fiduciaria primero: comunicará la redención anticipada de los valores del fideicomiso a la SIV, a la BVRD y a CEVALDOM como un hecho relevante y segundo: realizará un preaviso mediante algún medio de comunicación masiva a los tenedores de valores del fideicomiso. El preaviso saldrá publicado no menos de 30 días hábiles previos a la redención efectiva. A modo de ejemplo de cómo se realizaría una potencial redención de los valores de fideicomiso incluimos el siguiente cuadro:

Cantidad de Valores de Fideicomiso Circulando	Monto Total a liquidar	Monto a pagar por cada Valor de Fideicomiso
8,000	USD 8,500,000.00	USD 1,062.5

**Nota:** El Monto a Pagar por cada Valor de Fideicomiso resulta de dividir el monto total a liquidar entre el número de valores de fideicomiso circulando en el mercado, es decir cada valor emitido y colocado.



## 5.4 Objetivos de Colocación

No aplica. No existen objetivos de colocación para el presente Programa de Emisiones.

## 5.5 Periodicidad en el Pago del rendimiento del Fideicomiso

La periodicidad del pago del rendimiento generado por el fideicomiso objeto del presente Prospecto Simplificado será de manera trimestral a partir de la fecha de emisión de la primera emisión. Así lo estará especificado en los Avisos de Colocación Primaria y Prospectos Simplificados correspondientes a cada Emisión. Si la fecha de pago resulta ser un día no hábil el mismo será realizado al día hábil siguiente. En el contrato suscrito entre las partes y el Reglamento General del Depósito Centralizado de Valores (CEVALDOM) se estipulan las informaciones a que el emisor tiene derecho a recibir del Depósito Centralizado de Valores y las responsabilidades de CEVALDOM. El pago de las Distribuciones se hará a prorrata entre los Tenedores en base al número de Valores de los que cada uno sea titular.

Por su naturaleza, el rendimiento ofrecido por los Valores de Fideicomiso objeto del presente Prospecto Simplificado será variable siendo este el resultado de las ganancias o pérdidas que genere el Fideicomiso. El mismo será dado por el resultado de dividir equitativamente los ingresos netos del fideicomiso entre el número total de valores respaldados por el patrimonio del Fideicomiso. A modo de ejemplo, incluimos el siguiente ejercicio:

### Ingresos:

- + Alquileres Efectivamente Cobrados
- + Intereses Cobrados por Inversiones

### Gastos y Costos:

- (Reserva para Fondo Operativo)
- (Capex)
- (Reserva Administración de los Inmuebles)
- (Reserva para gasto del Seguro)
- (Reserva para gasto relativo al Programa de Emisiones)
- (Reserva para Gasto extraordinario)
- (Impuestos y reserva de Impuestos)
- (Comisión de la Fiduciaria)



### Ingresos Netos del Fideicomiso

A manera de ilustrar las consideraciones anteriores, desarrollamos el siguiente ejemplo:

<u>Estado de resultados</u>	<u>Sept. 2015</u>	<u>Oct. 2015</u>	<u>Nov. 2015</u>
<i>Montos expresados en USD</i>			
<b><u>Ingresos</u></b>			
Alquileres cobrados	100,000.00	100,000.00	100,000.00
Intereses por inversiones	50,000.00	50,000.00	50,000.00
<b>Total de Ingresos</b>	<b>150,000.00</b>	<b>150,000.00</b>	<b>150,000.00</b>
<b><u>Gastos y Costos</u></b>			
Reserva para fondo operativo	- 5,000.00	- 5,000.00	- 5,000.00
CAPEX	- 10,000.00	- 10,000.00	- 10,000.00
Reserva Administración Inmuebles	- 3,000.00	- 3,000.00	- 3,000.00
Reserva Seguro	- 2,500.00	- 2,500.00	- 2,500.00
Reserva Gastos Programa de Emisiones	- 4,000.00	- 4,000.00	- 4,000.00
Reserva Gastos Extraordinario	- 1,500.00	- 1,500.00	- 1,500.00
Impuestos y reserva de impuestos	- 2,300.00	- 2,300.00	- 2,300.00
Comisión Fiduciaria	- 3,000.00	- 3,000.00	- 3,000.00
<b>Total Gastos y Costos</b>	<b>- 31,300.00</b>	<b>- 31,300.00</b>	<b>- 31,300.00</b>
<b>Ingresos netos del mes</b>	<b>118,700.00</b>	<b>118,700.00</b>	<b>118,700.00</b>
<b>Total Ingresos Netos del Trimestre:</b>	<b>356,100.00</b>		



**Donde se considera:**

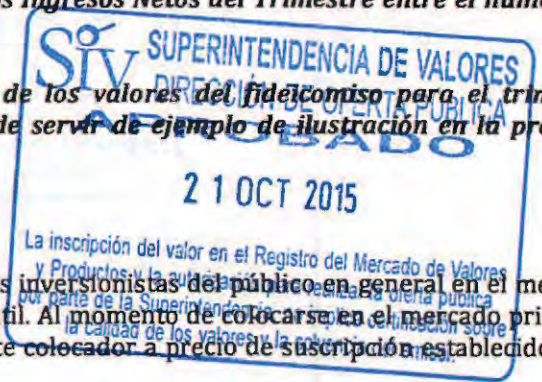
- ✓ **Capex:** Para el primer año del Programa de Emisiones el monto de la provisión mensual será el equivalente a tomar un doceavo del gasto promedio de inversión de capital de los años 2012, 2013 y 2014 de los inmuebles transferidos al Fideicomiso. Para los años siguientes se ajustará el monto de la provisión mensual calculando que al cierre de año el monto mensual a ser provisionado alcance el equivalente al gasto promedio de inversión de capital de los 3 años inmediatamente anteriores.
- ✓ **Reserva para gasto relativo al programa de emisiones:** Honorarios profesionales por pagar incluye el costo por auditoría externa de los estados financieros del fideicomiso, la calificación de riesgo, las tasaciones, remuneración al representante de la masa de tenedores, entre otros servicios contratados requeridos para dar cumplimiento a la normativa del mercado de valores vigente a la fecha.
- ✓ **Reserva para gasto extraordinario:** Otros pasivos por pagar (incluye cualquier otro pasivo cargado al Patrimonio separado, conforme las disposiciones establecidas en el presupuesto del fideicomiso y el Acto constitutivo, como por ejemplo el gastos que ocasionen la convocatoria a asamblea de tenedores de valores de fideicomiso.)

A modo de ejemplo de cómo se realizaría una distribución de rendimiento trimestral de los valores de fideicomiso incluimos el siguiente cuadro:

Cantidad de Valores de Fideicomiso	Ingresos Netos Trimestre (Sept - Nov)	Monto a pagar por cada Valor de Fideicomiso*
8,000	USD 356,100.00	USD 44.51

*\* El Monto a Pagar por cada Valor de Fideicomiso es el resultado de dividir los Ingresos Netos del Trimestre entre el número de Valores de Fideicomiso respaldados por el patrimonio del fideicomiso.*

*Nota: Estos montos no representan necesariamente el rendimiento actual de los valores del fideicomiso para el trimestre establecido. Estos montos solo están plasmados con el propósito exclusivo de servir de ejemplo de ilustración en la presente comunicación.*



**5.6 Identificación del Mercado al que se dirige el Programa de Emisiones**

Los valores objeto del presente Prospecto Simplificado tendrán como destinatarios inversionistas del público en general en el mercado secundario. Los mismos serán susceptibles de ser negociados en el mercado bursátil. Las emisiones 03, 04 y 05 denominadas [FM] serán suscritas en firme por el agente colocador a precio de suscripción establecido en el contrato de compraventa.

Los valores que componen las emisiones denominadas [FM] serán ofrecidos en el mercado secundario por el agente colocador Inversiones Popular S.A. a través de la BVRD para que puedan ser adquiridos por los inversionistas interesados siendo estos el público en general incluyendo el fideicomitente o cualquier empresa de su grupo económico en el mercado secundario.

**5.7 Precio de Colocación Primaria en firme para las emisiones 03-FM, 04-FM y 05-FM e Inversión Mínima Permitida**

Los valores estarán denominados en Dólares de los Estados Unidos de América. El precio de colocación primaria en firme será el correspondiente a la valorización de los valores de fideicomiso del día anterior a la fecha de transacción (T).

El precio de colocación primaria estará disponible en la página web y las oficinas de la Fiduciaria. El monto mínimo de inversión en el mercado primario será la equivalente al valor nominal de los valores de Mil Dólares de los Estados Unidos de América (USD 1,000.00).

**5.8 Tipo de Colocación**

Inversiones Popular, S.A. - Puesto de Bolsa hará sus mejores esfuerzos para colocar los Valores que conforman las emisiones denominadas [PG] del Programa de Emisiones, durante el periodo de colocación establecido en el Aviso de Colocación Primaria correspondiente. A ese fin, se entenderá como "Mejores Esfuerzos" la realización por parte del puesto de bolsa colocador de todas las actuaciones y gestiones razonablemente requeridas y que estime pertinentes para procurar la colocación de los valores que conformen Emisiones colocadas bajo este mecanismo en el cual el agente de colocación no asume compromiso alguno para adquirir los valores de fideicomiso objeto de la emisión. La Fiduciaria reconoce que la obligación asumida en este sentido por IPSA es una obligación puramente de medios. Es decir, que se limita a una obligación de prudencia y diligencia.



Para el caso de las emisiones denominadas [FM] del presente Programa de Emisiones, Inversiones Popular, S.A. – Puesto de Bolsa mediante contrato se obliga a realizar una colocación en firme. Este esquema se rige por las reglas del contrato de compraventa conforme al artículo 105 del Reglamento No. 664-12, que establece el compromiso del agente de suscribir al precio de colocación, la totalidad de la emisión en una fecha convenida en el contrato de colocación.

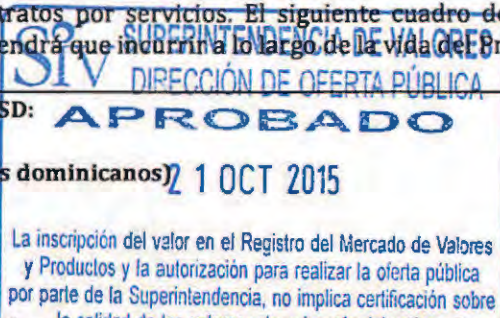
**5.9 Colocación por Intermediarios**

Mediante el contrato de colocación primaria firmado en fecha 07 del mes de octubre del 2015 Inversiones Popular, S.A. – Puesto de Bolsa queda establecido como el agente colocador del presente Programa de Emisiones. El antes mencionado contrato se encuentra disponible en las oficinas de la SIV y como Anexo 02 del presente Prospecto Simplificado. Luego de aprobada la oferta pública de suscripción de valores, la Fiduciaria, a través de Inversiones Popular, S.A. – Puesto de Bolsa en su calidad de agente de colocación contratado, llevará a cabo las actividades publicitarias dirigidas a los inversionistas, con el fin de promover la suscripción de los valores objeto del presente Prospecto Simplificado en el mercado primario de valores.

La Fiduciaria será la responsable de que la información que se difunda como parte de las actividades publicitarias corresponda con la inscrita en el Registro de la SIV. La Fiduciaria y el agente de colocación, deberán remitir copia a la SIV de toda publicidad realizada, para fines de su inscripción en el Registro. El contenido que no figure en el presente Prospecto Simplificada o que proporcione una visión del Programa de Emisiones distinta de la contemplada en el presente Prospecto no podrá ser difundida con fines promocionales.

**5.10 Comisiones y otros Gastos del Programa de Emisiones**

Los fiduciarios de fideicomisos de oferta pública en ningún caso podrán cobrar al fideicomiso los gastos que no se encuentren expresamente previstos en el contrato de emisión del programa de valores de fideicomiso, el prospecto del programa de emisiones de valores de fideicomiso o en sus contratos por servicios. El siguiente cuadro detalla los gastos estimados, relativos al Programa de Emisiones, en los que el Fideicomiso tendrá que incurrir a lo largo de la vida del Programa de Emisiones:



<b>Monto del Programa de Emisión en USD:</b>	<b>APROBADO</b>	USD	15,000,000.00
<b>Monto por Emisión:</b>		USD	1,000,000.00
<b>Monto a Emitir: (Equivalente en pesos dominicanos)</b>	<b>1 OCT 2015</b>	DOP	675,000,000.00
<b>Plazo:</b>			10 años
<b>Tasa Cambio: (DOP x 1.00 USD)</b>			45.00

\* Montos a continuación son en pesos dominicanos a la tasa de cambio indicada mas arriba

Gastos Periódicos	Comisión	Total Gasto Anual
Calificadoras de Riesgo* (USD 10,000.00 anuales)		450,000
Mantenimiento anual inscripción Emisión (%) - BVRD	0.036%	243,000
Tarifa Auditores Externos del Fideicomiso* (USD 13,000 anuales)		585,000
Comisión por administracion (Fiduciaria Popular)	0.450%	3,037,500
Tarifa Representante de Tenedores* (USD 13,000.00 anuales)		585,000
Custodia de Valores - CEVALDOM (Por cada DOP 1,000 en custodia):	\$ 0.063	6,048
Mantenimiento anual Emisión - CEVALDOM		60,000
Agente de Pago - CEVALDOM (Por cada DOP 1,000,000.00 pagado):	\$ 500.00	23,625
<b>Total Gastos Anuales</b>		<b>4,990,173</b>
<b>Total Gastos Globales (Estimados en DOP a 10 años)</b>		<b>49,901,730</b>

**Notas:**

- Los costos varían proporcionalmente a las características de la emisión: plazo, monto, instrumento y tasa de rendimiento.
- El porcentaje del mantenimiento anual de CEVALDOM varía dependiendo del rendimiento y la cantidad de valores. Para los fines de este ejercicio y poder ilustrar un escenario se utilizó una tasa de rendimiento de 7.00%
- Los gastos marcados con un asterisco (\*) están sujetos a cambios por el proveedor y son estimaciones.

Entre los gastos relativos al patrimonio del fideicomiso:

- La tasación anual de los inmuebles:** las tasaciones para fines de valorización de los activos se llevaran a cabo una vez al año. El costo por tasación, al momento de la elaboración del presente prospecto, ronda entre los DOP 20,000.00 y DOP50,000.00
- La comisión por administración de los Activos del Fideicomiso (Consortio Málaga):** la comisión a ser pagada mensualmente al administrador de los inmuebles es el monto fijo de USD 6,500.00 al momento de la elaboración del presente prospecto. El monto será revisado según lo consideren la Fiduciaria y el administrador de los inmuebles. La fiduciaria actuando como buen padre de familia, buscara las mejores alternativas para reducir los costos a cargo del fideicomiso. En tal sentido se ocupara siempre de que esta comisión este acorde a los estándares del mercado.



- c) **Capex por mantenimiento de los activos que constituyen el fideicomiso:** Para el primer año de la emisión el monto de la provisión mensual será el equivalente a tomar un doceavo del gasto promedio de inversión de capital de los años 2102,2013 y 2014 de los inmuebles transferidos al fideicomiso. Para los años siguientes se ajustará el monto de la provisión mensual calculando que al cierre de año el monto mensual a ser provisionado alcance el equivalente al gasto promedio de inversión de capital de los 3 años inmediatamente anteriores.

Fruto de las operaciones realizadas por el Patrimonio del Fideicomiso la Fiduciaria, con cargo al patrimonio del Fideicomiso, podrá obtener préstamos o incurrir en deuda de cualquier tipo, cuando contraiga compromisos que no puedan ser resueltos con el CAPEX, necesitando la previa autorización de la Asamblea de Tenedores de los Valores Fideicomitados cuando el monto supere los quinientos mil dólares de los estados unidos de américa (USD 500,000.00). Para más información sobre la política de endeudamiento ver el artículo 4.1 Política de Endeudamiento del Fideicomiso del Acto Constitutivo y al Artículo 12.1 Creación, objeto y régimen legal del fideicomiso de oferta pública del presente Prospecto. CEVALDOM – Depósito Centralizado de Valores, S.A. y la Bolsa de Valores de la República Dominicana se reservan el derecho de modificar sus tarifas de servicios. Sin embargo, de ocurrir modificaciones en su tarifario de servicios, dichas modificaciones deberán ser remitidas a la SIV para su aprobación.

### 5.10.1 Comisiones y Gastos a cargo del Inversor

Durante la vigencia de los valores objeto del presente Programa de Emisiones podrán existir comisiones a cargo del inversionista. El pago de tarifas relativas a la custodia y demás cargos correspondientes a las cuentas de depósito de los inversionistas en el depósito centralizado de valores correrán por cuenta de los Agentes de Depósito, éste es su correspondiente intermediario de valores. Sin embargo según lo dispuesto en el Artículo 357 del Reglamento de Aplicación de la Ley 664-12, los Intermediarios de valores podrán transferir los referidos cargos a los inversionistas. En este caso, los Intermediarios de valores harán constar este hecho en el contrato que suscriba con el inversionista.

Las tarifas y comisiones que resulten aplicables podrán ser consultadas en las páginas de internet de los intermediarios de valores y, en caso de que los Intermediarios de valores fuere transferir las comisiones cobradas por el depósito centralizado de valores al inversionista, las tarifas cobradas por dicha entidad podrán ser consultadas a través de su página web o directamente con su intermediario de valores. A la fecha de la elaboración del presente prospecto, las tarifas por los servicios prestados por CEVALDOM a los Intermediarios de Valores y sus conceptos son los siguientes:

<b>Custodia:</b> comisión fija por cada millón custodiado mediante retención mensual deducida del pago del rendimiento que genere el fideicomiso	DOP 70.00
<b>Transferencia de Valores entre el mismo titular</b>	DOP 150.00
<b>Liquidación de Operaciones bajo la modalidad Libre de Pago</b>	DOP 3,000.00
<b>Emisión de Certificación de Tenencia:</b>	DOP 350.00
<b>Emisión estado de cuenta adicional, comunicaciones y comunicación de valores</b>	DOP 250.00

Fuente: [https://www.cevaldom.com/app/do/serv\\_tarifario.aspx](https://www.cevaldom.com/app/do/serv_tarifario.aspx).

- El porcentaje por custodia mensual se calcula sobre el volumen promedio de valores depositados en la cuenta de custodia.
- Los Intermediarios de Valores contratados por cada inversionista tienen libertad, previa notificación a la SIV y a la BVRD, de cobrar a sus clientes las comisiones que consideren necesarias. En este caso, los intermediarios de valores acordarán con sus clientes la forma de cobro de las comisiones en cuestión.
- En caso de que los Intermediarios de Valores acuerde con el inversionista transferir el costo de la comisión de custodia cobrada a éste por el depósito centralizado de valores, podrá acordarse la deducción de dicha comisión de las utilidades o rendimiento y del monto de la liquidación del valor de fideicomiso a ser pagados al inversionista a través del depósito centralizado de valores siempre y cuando éste haya sido designado agente de pago de la emisión.
- En otro orden, en caso de que el inversionista desee comprar o vender los valores en el Mercado Secundario, a través de la BVRD, deberá pagar una comisión de 0.015%, a través del intermediario de valores, sobre el valor a ser liquidado por operación.
- Queda a discreción del intermediario de valores de asumir dicha comisión. Dicha comisión puede variar en la vida de los valores de fideicomiso. La BVRD se reserva el derecho de revisar sus tarifas en cualquier momento previa autorización de la SIV.
- CEVALDOM y la BVRD se reservan el derecho de revisar sus tarifas en cualquier momento, con previa autorización por parte de la SIV.
- De acuerdo a lo establecido en las disposiciones del artículo 360 de la Ley General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, No. 479-08:  
"El Fideicomiso soportará las costas usuales de convocatoria y de celebración de las asambleas generales y de la publicidad de sus decisiones."

**Fiduciaria Popular, S.A. no es responsable de aquellos cargos que puedan ser adicionados y no mencionados en el presente Prospecto Simplificado relacionados al inversionista.**



## CAPITULO VI.- EL FIDEICOMITENTE

## 6.1 Generales



RNC No. 1-01-77664-1  
 No. Registro Mercantil 19882SD  
 Sector Económico: Servicio y la construcción  
 Suite 401 Sur, Edificio Málaga II  
 Ubicado en el número 204, de la calle Andrés Julio Aybar, Sto. Dgo., Rep. Dom.  
 Contacto: Sr. Hipólito Herrera  
 Tel.: (809) 381-8100; Fax: (809) 563-4008  
 hherrera@consorciomalaga.com  
[www.consorciomalaga.com](http://www.consorciomalaga.com)

**Consorcio Málaga S.A.** ("Málaga") es una empresa constituida bajo las leyes de República Dominicana con el objetivo principal de la realización de todo tipo de actividades relacionadas con los negocios de fomento, construcción, desarrollo y exploraciones vinculadas a bienes inmuebles de carácter corporativo de primera línea, para alquiler, tanto completo como por piso, ubicados en el territorio nacional y en el extranjero, así como compra de solares, casas y edificaciones. Constituida el 29 de Mayo de 1998.

La construcción de los edificios corporativos del inventario de Málaga se llevó a cabo de la siguiente manera:

- En el año 2000 se construye el Edificio Max 50, donde actualmente se encuentra la embajada de Holanda;
- Para el 2002 se finaliza la construcción del edificio Málaga I;
- En el 2004 le siguió Málaga II;
- Málaga III en el 2006; y
- Málaga IV en el 2010.

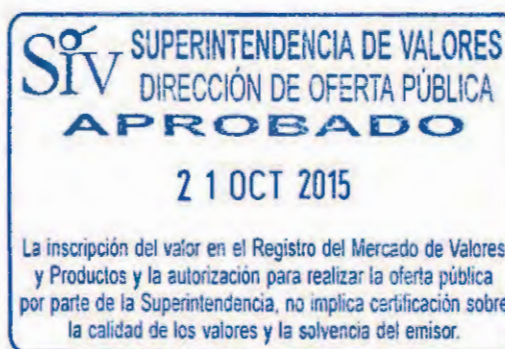
En Marzo del 2014 concluyó la construcción de su nuevo Edificio Málaga VII, ubicado en el número 38, de la calle Rafael Augusto Sánchez, Ensanche Naco, de Santo Domingo. El Edificio entró en operación en fecha 1 de abril de 2014, con la mudanza del inquilino Mediterranean Shipping Company (MCS), inquilino de los Pisos 2, 3 y 4. En fecha 12 de junio de 2014 fue suscrito con Colgate Palmolive República Dominicana, el contrato de arrendamiento de los demás pisos del Edificio, que corresponden a los Pisos 5, 6, 7 y 8. Con el arrendamiento a Colgate Palmolive ha quedado completado el arrendamiento del cien (100%) por ciento del Edificio.

La construcción del Edificio Málaga VII de oficinas y sus parqueos está completada en un cien (100%) por ciento. Adicionalmente, se construyó una edificación de parqueos en la parte posterior, que consiste en una estructura de 2 niveles con capacidad para 38 parqueos. El valor de mercado se estima en unos USD 9,500,000.00. Como resultado de los arrendamientos a Mediterranean Shipping Company (MSC) y Colgate Palmolive, la empresa tendrá un incremento considerable en sus ingresos, lo que le permite cumplir cómodamente con sus compromisos financieros y gastos operativos.

## 6.1.2 Composición accionaria del Fideicomitente

## Consorcio Málaga, S.A.

Accionistas	Participación
Marcris, LTD	58.79%
Cazalla Comercial S.A	41.051%
Hipólito Salvador Herrera Vasallo	0.01%
Cristina Altagracia Bonetti de Herrera	0.01%



## 6.1.3 Composición del Consejo de Administración del Fideicomitente

Nombre	Cargo
Hipólito Salvador Herrera	Presidente
Cristina Altagracia Bonetti	Vicepresidente
Cristina Maria Herrera Bonetti	Secretaria

## 6.2 Reglas de Distribución de los Fondos Obtenidos con la colocación de los Valores de Fideicomiso

En la medida que se vaya realizando la colocación de los valores de fideicomiso, el 100% de los fondos obtenidos serán conferidos a Consorcio Málaga, S.A. para ejecutar el uso de los fondos descritos en el presente Prospecto Simplificado.



### 6.3 Personas vinculadas

Marcris, LTD y Cazalla Comercial, S.A. son empresas 100% propiedad del señor Hipólito Herrera y señora Cristina Bonetti de Herrera.

**Marcris, LTD** es una sociedad constituida y organizada de acuerdo con las leyes de Nevis, con domicilio en Nevis y fijado en la República Dominicana, titular del registro nacional de contribuyentes No. 130693536, con asiento social y oficinas en la suite 401 Sur, cuarto piso del Edificio Málaga II ubicado en el número 204, de la calle Andrés Julio Aybar, de Santo Domingo. La totalidad de las acciones de la sociedad son de propiedad y control en partes iguales de los señores Hipólito Herrera y Cristina Bonetti de Herrera. Los directores y miembros del consejo de administración de la empresa son los señores Hipólito Herrera como director y presidente y Cristina Bonetti de Herrera, director y secretaria. El capital social autorizado asciende a la suma de CIEN MIL DOLARES NORTEAMERICANOS (US100,000.00), dividido en CIEN MIL (100,000) ACCIONES DE UN (1) DÓLAR CADA UNA. El capital pagado es de CIEN MIL DOLARES NORTEAMERICANOS (US100,000.00).

**Cazalla Comercial, S.A.** es una sociedad constituida y organizada de acuerdo con las leyes de República Dominicana, titular del registro nacional de contribuyentes No. 1-01-77662-5, con asiento social y oficinas en suite 401 Sur, cuarto piso del Edificio Málaga II ubicado en el número 204, de la calle Andrés Julio Aybar, de Santo Domingo. El capital social autorizado es de treinta millones de pesos (RD\$ 30,000,000.00) el cual está suscrito y pagado en su totalidad. Los accionistas de Cazalla Comercial, S.A. son los siguientes:

No existen personas vinculadas *(de conformidad a la definición del artículo 213 del Reglamento de Aplicación de la Ley del Mercado de Valores)* adicionales a las expuestas anteriormente.

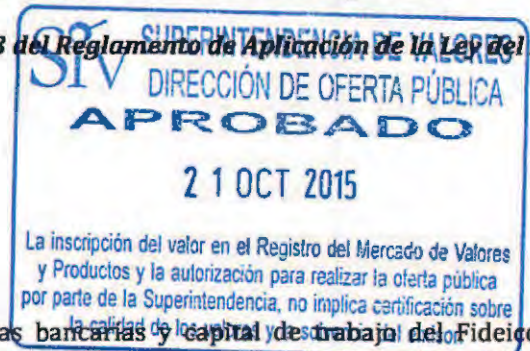
### 6.4 Calificación de Riesgo

No existen calificaciones de riesgo para el Fideicomitente.

### 6.5 Razones para constituir el Fideicomiso

Para fines de obtener fondos destinados principalmente para saldos de deudas bancarias y capital de trabajo del Fideicomitente. Aproximadamente el 91% de los fondos percibidos de la colocación de las primeras ocho emisiones del programa de emisiones serán para el pago de deudas bancarias del Fideicomitente a la fecha de la colocación. El restante 9% serán utilizados para fines de explorar nuevas alternativas dentro de la línea de negocio del fideicomitente.

La empresa actualmente consta con varios proyectos en etapa de diseño como lo son una plaza comercial y un edificio. Acorde a lo indicado en el capítulo 5.19.4 del prospecto completo de emisión, todos los gastos iniciales y comisiones pagaderas relativas a la estructuración del presente Programa de Emisiones serán pagaderos por el Fideicomitente. El total del monto colocado mediante el presente Programa de Emisiones será transferido al fideicomitente para dar cumplimiento a las anteriormente mencionadas razones de constituir el fideicomiso



## CAPITULO VII.- DESCRIPCION DE LOS ACTIVOS FIDEICOMITIDOS

### 7.1 Características de los Activos del Fideicomiso

Los activos inmuebles que conforman parte del Patrimonio del Fideicomiso son tres (3) bienes inmuebles destinados al alquiler Corporativo para alquiler tanto completo como por niveles conjuntamente con los contratos de arrendamientos y los contratos de operación de los tres (3) inmuebles, ubicados estratégicamente en el sector Piantini de la ciudad de Santo Domingo, República Dominicana. En la oferta de servicios a los inquilinos se incluye la administración corporativa y asesoría de negocios en el área de la propiedad inmobiliaria. Los edificios llevan como nombre comercial Málaga I, Málaga II y Málaga III.

La sumatoria de metros cuadrados brutos de construcción asciende a 6,750 metros cuadrados. De acuerdo a la tasación realizada en mayo del 2015 por la firma Sistemas & Ingeniería, S.R.L., el conjunto de edificios que constituyen el patrimonio fideicomitado ascienden a un valor de mercado de aproximadamente ocho millones ciento ochenta y siete mil dólares de los Estados Unidos de América (USD 8,187,625).

La tasación vigente a la fecha de elaboración del presente Prospecto Simplificado se encuentra como Anexo 06 del Prospecto Completo. La ocupación histórica de los edificios en cuestión se ha mantenido por encima del 90% desde su origen. Los tres edificios antes mencionados se encuentran localizados en un radio no mayor de 500 mts2.



Los activos cedidos en fideicomiso son los siguientes edificios:



**Málaga I**

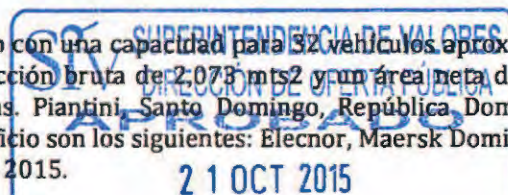


**Málaga II**



**Málaga III**

- a) **Edificio Málaga I**, con 3 niveles de oficinas y un nivel de parqueo con capacidad para 26 vehículos aproximadamente, ocupando un área de terreno 1,000.00 mts<sup>2</sup>, y un área de construcción bruta de 2,435 mts<sup>2</sup> y un área neta de oficinas de 1,767.00 mts<sup>2</sup>, ubicado en la calle Rafael Augusto Sanchez No. 65 Ens. Piantini, en Santo Domingo, República Dominicana. El inquilino en este edificio a la hora de elaboración del presente prospecto es Cole, S.R.L. empresa tenedora familiar de Pagés BBDO. Este inmueble fue tasado en USD 2,997,408.97 en Mayo del 2015 El contrato de arrendamiento con Cole, S.R.L. vence en el año 2020. Pagés BBDO es una agencia publicitaria que tiene cuarenta años de existencia y ha sido reconocida internacionalmente en diferentes festivales de publicidad y arte. La agencia ha sido clasificada entre las diez mejores de Latinoamérica y España por las dos principales publicaciones de esta industria, las prestigiosas revistas Ad Latina y Latin Spots.
- b) **Edificio Málaga II**, con 4 niveles de oficinas y dos niveles de parqueo con una capacidad para 32 vehículos aproximadamente, ocupando un área de terreno de 561.00 mts<sup>2</sup> y un área de construcción bruta de 2,241 mts<sup>2</sup> y neta de oficinas de 1,109.46 mts<sup>2</sup>, ubicado en la calle Andrés Julio Aybar No. 204, Ens. Piantini, Santo Domingo, República Dominicana. Los inquilinos a la hora de elaboración del presente prospecto en este edificio son: Point Clinical Management y McCann Erickson Dominicana. Este inmueble fue tasado en USD 2,890,835.77 en Mayo del 2015.
- c) **Edificio Málaga III**, con 4 niveles de oficinas y dos niveles de parqueo con una capacidad para 32 vehículos aproximadamente, ocupando un área de terreno de 495.14 mts<sup>2</sup>, y un área de construcción bruta de 2,073 mts<sup>2</sup> y un área neta de oficinas de 1,068.44 mts<sup>2</sup> ubicado en la calle Andrés Julio Aybar No. 206, Ens. Piantini, Santo Domingo, República Dominicana. Los inquilinos a la hora de elaboración del presente prospecto en este edificio son los siguientes: Elecnor, Maersk Dominicana y ASK Marketing. Este inmueble fue tasado en USD 2,299,380.66 en Mayo del 2015.



También forman parte de los activos que conforman el patrimonio: (i) todos y cada uno de los activos, propiedades, pagos o derechos que reciba el Fideicomiso, que resulten de todos y cada uno de los Activos Inmobiliarios; (ii) todas y cada una de las cantidades depositadas de tiempo en tiempo en las Cuentas del Fideicomiso; (iii) todos los derechos y pagos derivados de o relacionados con todas y cada una de las operaciones con derivados que puedan formar parte del Patrimonio del Fideicomiso en cualquier momento de conformidad con los términos del Acto Constitutivo; (iv) todos y cada uno de los rendimientos obtenidos con los recursos líquidos existentes en cualquier momento en las Cuentas del Fideicomiso, por concepto de inversión de los mismos; (v) todos y cada uno de los demás activos y/o adquiridos por, la Fiduciaria para los Fines del Fideicomiso de conformidad con el Acto Constitutivo; y (vi) todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes inmuebles.

La mayoría de los inquilinos que ocupan los edificios II y III son de alto reconocimiento internacional. Maersk, fue fundada en 1904 en Dinamarca y es una línea naviera de transporte marítimo de mercancías que de acuerdo a la revista *The Economist* es la más grande del mundo. McCann es una agencia publicitaria con oficinas en 120 países, sus orígenes datan desde 1927 en Europa. Los inmuebles deberán permanecer asegurados contra riesgos de incendio, terremoto y líneas aliadas, durante toda la vigencia del fideicomiso. Dicho seguro debe cubrir por lo menos el cien por ciento (100%) el valor del inmueble, debiendo mantener a disposición de la Superintendencia en todo momento los documentos que avalen el seguro de los inmuebles, igualmente se deberá depositar copia de las pólizas de seguros en la Superintendencia y estarán disponibles en las oficinas de la fiduciaria.

Ninguno de los contratos de arrendamiento contemplan la opción de compra para el inquilino, así mismo, ninguno de los contratos tienen una cláusula de renovación automática. Al momento de la elaboración del presente prospecto la ocupación de los locales y sus contratos es la siguiente:



	Contrato		Vigencia Restante	Descripción de Arrendatario
	Inicio D/M/A	Vencimiento D/M/A		
<b>Edif Málaga I</b>				
Local 201 - Cole, S.R.L. (Pagés)	31/08/2012	31/08/2020	5 años	Tenedora de la marca Pagés BBDO, firma internacional publicitaria
Local 301 - Cole, S.R.L. (Pagés)	31/08/2012	31/08/2020	5 años	
Local 401 - Cole, S.R.L. (Pagés)	31/08/2012	31/08/2020	5 años	
<b>Edif Málaga II</b>				
Local 201 - T&P Servicios Legales	5/8/2014	5/8/2019	4 años	Firma de abogados
Local 301 - Point Clinical Management	2/1/2014	2/1/2019	4 años	Entidad clinica originada en Puerto Rico
Local 401 Norte - MC-Ccan	1/10/2014	1/11/2019	4 años	Red global de agencias de publicidad con oficinas en 120 paises
Local 401 Sur - Consorcio Málaga	1/10/2015	1/10/2020	5 años	Administrador de los inmuebles y el fideicomitente.
Local 501 - MC-Ccan	30/11/2009	30/11/2017	2 años	Red global de agencias de publicidad con oficinas en 120 paises
<b>Edif Málaga III</b>				
Local 201 - Elecnor	22/05/2007	20/11/2016	1 año	Empresa electrica española con presencia en 33 paises.
Local 301 - Maerks Dom	13/07/2012	14/10/2017	2 años	Linea Naviera fundada en 1904 en Dinamarca.
Local 401 - Vacante				
Local 501 - ASK MARKETING, S.R.L.	18/02/2015	18/02/2019	4 años	Firma de mercadeo y publicidad

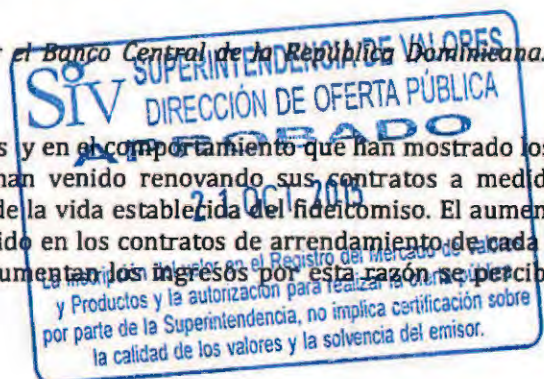
A continuación mostramos un ejercicio con proyecciones de los ingresos y gastos estimados durante los próximos diez (10) años. El ejercicio es basado en una tasa de ocupación de 90% de metros disponibles para el arrendamiento (esto incluye además del metraje neto del local, los metros de las áreas comunes, escaleras, baños y parqueos), que es la tasa de ocupación más baja registrada desde la inauguración de los edificios.

En USD	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
<b>INGRESOS</b>										
<b>Total ingresos</b>	<b>752,932</b>	<b>779,806</b>	<b>807,724</b>	<b>836,731</b>	<b>866,873</b>	<b>898,197</b>	<b>930,754</b>	<b>964,595</b>	<b>999,774</b>	<b>1,036,350</b>
<b>GASTOS</b>										
<b>Administración Fiduciaria</b>	28,657	28,657	28,657	28,657	28,657	28,657	28,657	28,657	28,657	28,657
<b>Gasto de Administración</b>	78,000	78,000	78,000	78,000	78,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000
<b>Seguro</b>	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000
<b>Gastos Periodicos de la Emision</b>										
Calificacion de riesgo	6,000	6,000	6,070	6,141	6,213	8,000	8,094	8,188	8,284	8,381
BVRD - Mantenimiento Emision	5,220	5,220	5,281	5,343	5,406	5,469	5,533	5,598	5,663	5,729
Rep de tenedores	13,000	13,000	13,152	13,306	13,462	13,619	13,779	13,940	14,103	14,268
Cevaldom - Mantenimiento Emision	1,333	1,333	1,349	1,365	1,381	1,397	1,413	1,430	1,446	1,463
Cevaldom - Agente de pagos	1,433	1,433	1,450	1,467	1,484	1,502	1,519	1,537	1,555	1,573
Auditor Externo Fideicomiso	11,250	11,250	11,382	11,515	11,650	11,786	11,924	12,063	12,204	12,347
Asamblea de tenedores	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
<b>Total Gastos</b>	<b>179,894</b>	<b>179,894</b>	<b>180,341</b>	<b>180,794</b>	<b>181,252</b>	<b>185,429</b>	<b>185,918</b>	<b>186,412</b>	<b>186,913</b>	<b>187,419</b>
<b>CAPEX</b>	<b>28,600</b>	<b>28,600</b>	<b>28,600</b>	<b>31,460</b>	<b>31,460</b>	<b>31,460</b>	<b>34,606</b>	<b>34,606</b>	<b>34,606</b>	<b>34,606</b>
<b>INGRESOS NETOS</b>	<b>544,438</b>	<b>571,312</b>	<b>598,783</b>	<b>624,478</b>	<b>654,162</b>	<b>681,308</b>	<b>710,230</b>	<b>743,576</b>	<b>778,256</b>	<b>814,325</b>

**Notas:**

- Los gastos están indexados a la tasa de inflación según publicada por el Banco Central de la República Dominicana. La tasa anualizada al mes de Agosto del año 2015 es equivalente a (1.17%)

El escenario aquí plasmado está basado en la ocupación actual de los inmuebles y en el comportamiento que han mostrado los actuales inquilinos. Partiendo del hecho que la mayoría de los inquilinos actuales han venido renovando sus contratos a medida que se aproximan a su vencimiento el escenario manifiesta esta tendencia a lo largo de la vida establecida del fideicomiso. El aumento que se percibe en los ingresos por alquileres se deriva del aumento que está establecido en los contratos de arrendamiento de cada local. Los gastos sin embargo tienden a no aumentar en la misma proporción en que aumentan los ingresos por esta razón se percibe que los ingresos netos del fideicomiso van en aumento a lo largo del tiempo.





**CAPITULO VIII.- CONDICIONES DE ADMINISTRACION Y CUSTODIA DE LOS ACTIVOS FIDEICOMITIDOS****8.1 Administrador de los Activos del Fideicomiso**

Queda establecido mediante el Contrato de Administración de los Edificios de fecha 20 de agosto del 2015 que el administrador de los activos fideicomitidos es Consorcio Málaga, S.A. El antes mencionado contrato se encuentra como Anexo 04 del Prospecto Completo de Emisión y en el mismo se establecen los posibles causales de la remoción del administrador de los inmuebles.

Los servicios de administración a ser prestados por el administrador de los activos fideicomitidos al Fideicomiso comprenden las actuaciones y responsabilidades requeridas para la conservación y administración eficiente de los inmuebles, de conformidad con lo establecido en el Contrato de administración de los inmuebles, el Acto Constitutivo del Fideicomiso y las instrucciones que en cualquier momento emita la Fiduciaria en el ámbito y alcance de los Contratos de Arrendamiento.

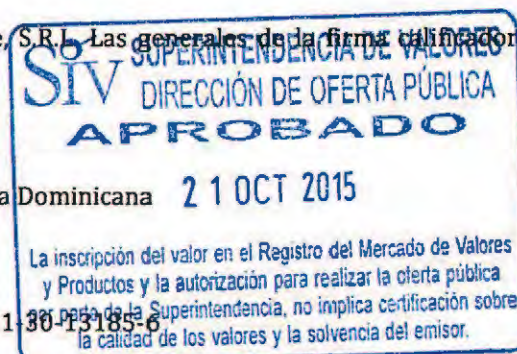
La comisión a ser pagada mensualmente al administrador de los inmuebles es el monto fijo de USD 6,500.00 al momento de la elaboración del presente prospecto simplificado. El monto será revisado según lo consideren la Fiduciaria y el administrador de los inmuebles. Inicialmente este contrato tendrá una duración de cinco (5) años. En todo caso la renovación será mediante contrato suscrito entre ambas partes. Sin embargo, la Fiduciaria tendrá el derecho de dar por terminado antes de la fecha de su término, el Contrato de Administración en cualquier momento durante la vigencia del mismo. En caso de que la Fiduciaria opte por no renovar el Contrato a su vencimiento o que el Contrato termine por cualquier causa, el Administrador no tendrá derecho a reclamar suma o compensación alguna según queda descrito en el artículo vigésimo cuarto del contrato.

**CAPITULO IX.- CALIFICACIONES DE RIESGOS****9.1 Agencia Calificadora de Riesgo**

La compañía calificadora de la Fiduciaria y el Programa de Emisiones es Feller Rate, S.R.L. Las generales de la firma calificadora se detallan a continuación:



**Feller Rate, S.R.L.**  
 Freddy Gatón Arce No.2,  
 Arroyo Hondo, Santo Domingo, República Dominicana  
 Tel. Principal: (809) 566-8320  
 Fax: (809) 567-4423  
 www.feller-rate.com.do  
 Registro Nacional del Contribuyente No. 130-13185-6



Feller Rate, S.R.L es una agencia calificadora de riesgos inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Productos de la Superintendencia de Valores de la República Dominicana. Está inscrita bajo el registro SVCR-002 desde el 4 de abril del 2005. Las calificaciones de riesgo de Feller Rate no constituyen, en ningún caso, una recomendación para comprar, vender o mantener un determinado instrumento. El análisis no es el resultado de una auditoría practicada al emisor, sino que se basa en información pública remitida a la Superintendencia de Valores, y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la calificadora la verificación de la autenticidad de la misma.

**9.2 Calificación Asignada**

La calificación otorgada por Feller Rate, S.R.L., representa una medida del riesgo relativo dentro del territorio nacional dominicano. La calificación de riesgo utiliza una nomenclatura definida por la escala de riesgo según sea el caso. Para la calificación de valores de Oferta Pública, las calificadoras de riesgo deben estar inscritas en la SIV. En el mes de Junio del año 2015 la calificación asignada al Fideicomiso fue Afo (N) por Feller Rate, S.R.L.

La calificación de riesgo se hace en una escala ordenada con un grado creciente de riesgo, la categoría de riesgo Afo agrupa Valores de fideicomiso con una buena combinación entre el riesgo propio de los activos o derechos que lo conforman y la calidad de la administración de la sociedad fiduciaria. En el caso de fideicomisos con activos de poca madurez o historia, la calificación se realiza en función de la evaluación de la fiduciaria y el fideicomitente. En este caso, la calificación se diferencia mediante el sufijo (N) hasta que los activos alcancen una madurez adecuada.

A continuación un resumen del informe de calificación de riesgo del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso:

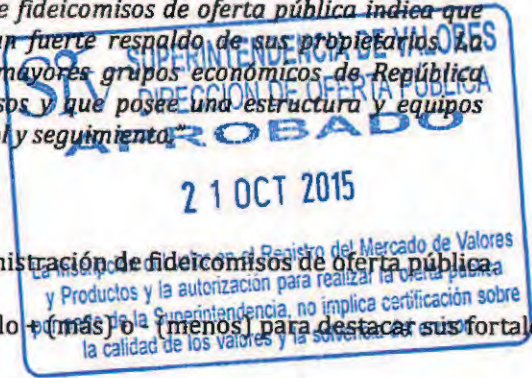
*"La calificación "Afo (N)" asignada al Fideicomiso de Oferta Pública Inmobiliario Málaga N°. 01 - FP (Fideicomiso Málaga) responde a la gestión de una sociedad fiduciaria que combina un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión, con un fuerte respaldo de sus propietarios. Ello, unido a un administrador con profundo conocimiento de los activos y positivo track record (trayectoria), y una cartera de activos que se encuentra generando flujos operacionales mediante un conjunto de arrendatarios de buena colidad."*



*"En contrapartida, la calificación considera una baja diversificación por arrendatarios y geográfica, lo que se suma al riesgo inherente del negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos. Por otra parte, nuestro análisis incorpora como un factor positivo la presencia de un completo marco legal, que regula de manera clara y exhaustiva las actividades y responsabilidades de las sociedades fiduciarias y los fideicomisos de oferta pública. Los activos que formarán el fideicomiso se encuentran generando flujos operacionales mediante los contratos de alquiler que poseen. Feller Rate estima que el fideicomiso tendrá la capacidad de generar flujos operacionales desde el momento mismo de su constitución."*

En el mes de febrero del año 2015 la calificación asignada a la entidad fiduciaria fue AA-sf por Feller Rate, S.R.L. A continuación un resumen del último informe de calificación de riesgo de la entidad fiduciaria:

*"La calificación "AA-sf" asignada a Fiduciaria Popular, S.A. como emisora de fideicomisos de oferta pública indica que ésta posee un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión, con un fuerte respaldo de sus propietarios. La evaluación considera que la sociedad fiduciaria pertenece a uno de los mayores grupos económicos de República Dominicana, que posee adecuadas políticas de gestión para los fideicomisos y que posee una estructura y equipos suficientes, con alta calidad de profesionales y con experiencia para su control y seguimiento."*



Definiciones de las nomenclaturas relativas a Sociedades Fiduciarias de Feller Rate:

**AAsf:** Sociedades fiduciarias con un alto nivel de estructuras y políticas para la administración de fideicomisos de oferta pública

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

Fiduciaria Popular, S.A. fue constituida en noviembre de 2012, en conjunto con la sociedad administradora de fondos, con el objetivo de brindar a los clientes del Grupo Popular la oportunidad de invertir en instrumentos innovadores. Los informes de las calificaciones de riesgo se encuentran en el Anexo 03 del presente Prospecto Simplificado. La Fiduciaria se compromete a actualizar las calificaciones de riesgo de manera periódica durante la vida de los valores objeto del presente Programa de Emisiones, de acuerdo a la Norma que Establece Disposiciones Generales sobre la Información que deben Remitir Periódicamente los Participantes del Mercado de Valores. El reporte completo de las calificaciones y las revisiones que se hagan de las mismas se encuentran disponibles al público en la SIV y pueden ser consultados en los archivos de esa entidad, así como en su página WEB [www.siv.gov.do](http://www.siv.gov.do). Además, podrá ser consultado en la página WEB de la agencia calificadora [www.feller-rate.com.do](http://www.feller-rate.com.do) y también en la página web de la fiduciaria [www.fiduciariapopular.do](http://www.fiduciariapopular.do). No existe ninguna relación de propiedad, negocios o parentesco entre Fiduciaria Popular, S.A. y Feller-Rate, S.R.L.

## CAPITULO X.- RIESGOS DEL PROGRAMA DE EMISIONES

La calificación "Afo (N)" asignada al Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Málaga No. 01 – FP por Feller Rate, S.R.L. responde a la gestión de una sociedad fiduciaria que combina un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión, con un fuerte respaldo de sus propietarios, unido a un administrador con profundo conocimiento de los activos, un historial positivo y una cartera de activos que se encuentran generando flujos operacionales mediante un conjunto de arrendatarios de buena calidad. El sufijo (N) indica que se trata de un fideicomiso nuevo, sin historia para su evaluación.

En contrapartida, la calificación considera una relativa concentración por arrendatarios y una baja diversificación geográfica, lo que se suma al riesgo inherente del negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos. Por otra parte, el análisis considera como un factor positivo la presencia de un completo marco legal que regula de manera clara y exhaustiva las actividades y responsabilidades de las sociedades fiduciarias y los fideicomisos de oferta pública. Los bienes inmuebles que constituyen el patrimonio del Fideicomiso se encuentran ubicados muy cerca uno de otros en el sector Piantini de la ciudad de Santo Domingo y poseen contratos de alquiler vigentes de largo plazo, con un plazo medio restante de 3 años, con empresas de buena calidad crediticia y con vacancia levemente superior al 9%.

La liquidez esperada de la cartera del Fideicomiso será alta, considerando un flujo continuo de efectivo desde el momento de su constitución producto de los arrendamientos de los inmuebles, ante lo cual se espera repartir beneficios de manera trimestral a los inversionistas. Además, los inmuebles serán traspasados al Fideicomiso libre de deudas y gravámenes. Si bien se establece un endeudamiento máximo de hasta USD 500 mil, esto se refiere a situaciones excepcionales. A continuación mencionamos potenciales riesgos relativos a este Programa de Emisiones:

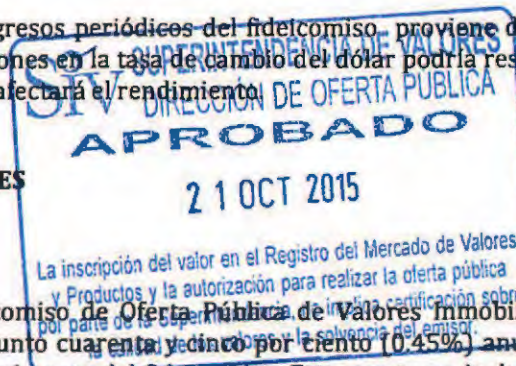
- **Riesgo de duración:** el plazo de los contratos de arrendamientos vigentes no se extiende hasta el vencimiento del fideicomiso, no obstante a esto la mayoría de los arrendatarios han venido renovando su contrato de arrendamiento. Este es el caso de la empresa McCann Erickson que al momento de la elaboración del presente prospecto de renovó su contrato por 5 años adicionales.
- **Riesgo de la oferta:** partiendo del hecho de que este es el primer fideicomiso de oferta pública realizado en la República Dominicana 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.



- **Riesgo Legal:** 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.

A continuación mencionamos potenciales riesgos relativos a los activos del fideicomiso:

- **Riesgo de concentración de inquilinos:** La Cartera de activos se encuentra relativamente concentrada por arrendatarios, es decir, el 36% de los metros de construcción disponibles para alquiler están ocupados por un solo arrendatario. En otras palabras, uno de los tres bienes inmuebles cedidos en fideicomiso esta arrendado por completo a un mismo inquilino.
- **Riesgo de mercado:** el cual incluye el riesgo de tipo de cambio de divisa el riesgo de tasa de interés; los contratos de arrendamiento están formalizados en dólares de los estados unidos de américa. Un cambio en la tasa podría aumentar o reducir el rendimiento.
- **Riesgos del Activo Subyacente:** Partiendo de que la principal fuente de ingresos periódicos del fideicomiso proviene de los derechos económicos de los contratos de arrendamiento, producto de variaciones en la tasa de cambio del dólar podría resultar en pérdida del valor partiendo de la valorización del patrimonio y por efecto afectará el rendimiento.



## CAPITULO XI.- ACTIVIDADES DESARROLLADAS POR LAS PARTES INTERVENIENTES

### 11.1 Entidad Fiduciaria

Fiduciaria Popular, S.A. es el administrador del patrimonio fideicomitado de Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Málaga No. 01 – FP. Por sus servicios la Fiduciaria cobrara al fideicomiso un cero punto cuarenta y cinco por ciento (0.45%) anual a partir de la constitución del fideicomiso del monto total de la valoración del patrimonio neto del fideicomiso. Este monto no incluye el ITBIS.

La Fiduciaria ha designado al Fideicomitente, Consorcio Málaga, S. A., como Administrador de los activos del fideicomiso por sus servicios el administrador del fideicomiso devengara una comisión anual de USD 6,500.00. Este monto no incluye el ITBIS.

### 11.2 Representante de la Masa de Tenedores

El representante de tenedores es designado por el Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso de Oferta Pública con cargo al patrimonio del Fideicomiso, de acuerdo con la Norma R-CNV-2013-26-MV, el Reglamento No. 664-12, las disposiciones establecidas en el Artículo 334 de la Ley de Sociedades No. 479-08, para cada una de las Emisiones del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso de Oferta Pública. Las generales de la firma elegida para este fin se detallan a continuación:



#### **BDO Auditoría, S.R.L.**

Ave. José Ortega & Gasset #46, esquina Tételo Vargas, Sto. Dgo, D. N.

Tel.: (809) 472-1565

Fax: (809) 472-1925

[www.bdo.com.do](http://www.bdo.com.do)

Registro Nacional de Contribuyente: 1-30-83214-5

Persona de contacto: Lic. Carlos Ortega

BDO Auditoría, S.R.L., sociedad de responsabilidad limitada, de conformidad a lo establecido en la Ley de Sociedades en su Artículo 334, ha sido designada mediante el Contrato de Emisión del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso suscrito en fecha 7 del mes de Julio del año 2015 para fungir como Representante de la Masa de Tenedores de Valores de Fideicomiso del presente Programa de Emisiones. Son aplicables al representante de la Masa de Tenedores de Valores de Fideicomiso las normas de los representantes de la masa de obligacionistas y normativas complementarias. De conformidad con los requerimientos de la normativa aplicable, el Representante de la Masa de Tenedores de Valores de Fideicomiso ha realizado la siguiente declaración jurada:

*“Que comparece en calidad de REPRESENTANTE DE LA MASA DE LOS TENEDORES DE VALORES DE FIDEICOMISO, para dar cumplimiento a la Ley No. 479-08, General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, de fecha 11 de diciembre de 2008 y sus modificaciones bajo la Ley No. 31-11, a la Ley No. 19-00 sobre Mercado de Valores de fecha 8 de mayo de 2000, al Reglamento de Aplicación de la Ley No. 19-00, aprobado mediante Decreto No. 664-12 de fecha 7 de diciembre de 2012, las disposiciones establecidas en la Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores R-CNV-2013-26-MV de fecha 4 de octubre de 2013; y a las demás normativas que regulan dicho mercado; Que es el REPRESENTANTE DE LA MASA DE LOS TENEDORES DE VALORES DE FIDEICOMISO de todas las Emisiones que componen el Programa de Emisiones de oferta pública de Valores de Fideicomiso emitidos por FIDUCIARIA POPULAR, S. A. con cargo al patrimonio del fideicomiso de oferta pública de valores de fideicomiso denominado “Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Málaga No. 01 – FP”, por un monto de hasta Quince Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (USD15,000,000.00);”*

La Declaración Jurada del Representante de Tenedores de Valores de Fideicomiso se encuentra como Anexo 10 del Prospecto Completo de Emisión.



Para los fines del presente Prospecto Simplificado y del Prospecto Completo de Emisión, el Representante de la Masa de Tenedores de Valores de Fideicomiso manifiesta y declara que no se encuentra inhabilitado para desarrollar sus funciones de conformidad con lo previsto en el Artículo 332 de la General de Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, No. 479-08 del 11 de diciembre de 2008 modificada por la Ley No. 31-11, y el artículo 60 del Reglamento de Aplicación de la Ley del Mercado de Valores No. 664-12.

El Representante de la Masa de Tenedores de los Valores de Fideicomiso tendrá todas las atribuciones que le confieren las disposiciones legales vigentes y el Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso, además de las facultades que se le otorguen mediante la Asamblea de Tenedores de Valores de Fideicomiso. Especialmente corresponde al Representante de la Masa de Tenedores de los Valores de Fideicomisos el ejercicio de todas las acciones judiciales que competan a la defensa de los intereses comunes de sus representados.

De acuerdo al Artículo 487 del Reglamento de Aplicación de la Ley del Mercado de Valores No. 664-12, será obligatorio el nombramiento y existencia del Representante de la Masa de Tenedores de Valores de Fideicomiso, quien velará por los derechos e intereses de los inversionistas, debiendo ser designado en el contrato de Programa de Emisiones o por la asamblea de los tenedores de los Valores de Fideicomiso, adicionalmente, serán aplicables al representante de la masa de tenedores de valores de fideicomiso las mismas normas de los representantes de la masa de obligacionistas.

En tal sentido, de acuerdo a la Ley General de Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, No. 479-08 modificada por la Ley 31-11:

**Artículo 336.** *Salvo restricción decidida por la asamblea general de obligacionistas, los representantes de la masa tendrán la facultad de realizar, en nombre de la misma, todos los actos de gestión para la defensa de los intereses comunes de los obligacionistas.*

**Artículo 337.** *Los representantes de la masa, debidamente autorizados por la asamblea general de obligacionistas, tendrán exclusivamente la calidad para ejercer en nombre de los mismos, las acciones en nulidad de la sociedad o de los actos y deliberaciones posteriores a su constitución, así como todas las acciones que tengan por objeto la defensa de los intereses comunes de los obligacionistas y especialmente la liquidación de la sociedad.*

**Párrafo I.-** *Las acciones en justicia dirigidas contra la masa de obligacionistas deberán ser debidamente notificadas en manos de uno de sus representantes, a pena de nulidad.*

**Artículo 338.- (Modificado por la Ley 31-11, de fecha 11 de febrero de 2011)** *Los representantes de la masa no podrán inmiscuirse en la gestión de los asuntos sociales. Ellos tendrán acceso a las asambleas generales de los accionistas, pero sin voz, ni voto.*

**Párrafo.-** *Dichos representantes tendrán derecho a obtener comunicación de los documentos puestos a disposición de los accionistas en las mismas condiciones que éstos.*

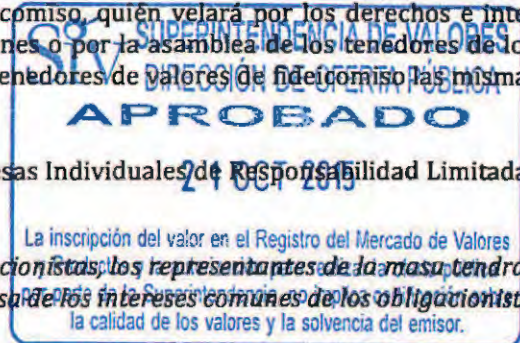
De acuerdo al artículo 71 del Reglamento de Aplicación de la Ley del Mercado de Valores, los deberes y obligaciones del Emisor para con el Representante de la Masa de Tenedores de Valores de Fideicomiso son los mismos dispuestos por la Ley de Sociedades entre un Emisor y un Representante de la Masa de Obligacionistas.

En tal sentido y de acuerdo al artículo seis de la "Norma que Establece Disposiciones sobre las Atribuciones y Obligaciones del Representante de Tenedores de Valores en Virtud de una Emisión de Oferta Pública de Valores: CNV-2008-03-EV" el Representante de la Masa de Obligacionistas deberá:

- a) *Presidir las Asambleas de Obligacionistas, y ejecutar las decisiones que se tomen en ellas.*
- b) *Solicitar a los asistentes a las asambleas la presentación de la pertinente documentación que los identifique como obligacionistas o representantes de los obligacionistas, de conformidad con las disposiciones del artículo 81 del Reglamento. En el caso de personas que osistan en calidad de representantes, les deberá requerir la presentación del poder debidamente notariado que los acredite como tal.*
- c) *Remitir a la Superintendencia las Actas de Asambleas de Obligacionistas debidamente firmadas por los asistentes para fines de su registro en el Registro del Mercado de Valores y Productos.*
- d) *Ejercer en nombre de sus representados todas las acciones pertinentes ante las instancias judiciales y/o administrativas, de conformidad con el ordenamiento civil, penal y administrativo dominicano, o ante cualquier otra instancia, en protección de los intereses de sus representados.*
- e) *Suscribir en nombre de sus representados, cualquier contrato o acuerdo con el Emisor o con terceros, que hayan sido aprobados por la Asamblea de Obligacionistas, y cuyo objeto se encuentre relacionado a la emisión.*

De conformidad al artículo 95 de la Norma R-CNV-2013-26 el representante de tenedores de valores de fideicomiso tendrá las siguientes obligaciones:

- a) Realizar todos los actos necesarios para el ejercicio de los derechos y la defensa de los intereses comunes de los tenedores de valores de fideicomiso;
- b) Representar a los tenedores en todo lo concerniente a su interés común o colectivo, frente al fiduciario o a terceros, cuando corresponda.





- c) Convocar y presidir la asamblea de tenedores de valores, en la cual intervendrá con voz pero sin voto;
- d) Solicitar al fiduciario los informes que considere necesarios respecto al fideicomiso y las revisiones indispensables de los libros de contabilidad y demás documentos del fideicomiso; y
- e) Las demás funciones que se establezcan en el contrato de emisión y el prospecto de emisión respectivo o, aquellas que le asigne la asamblea de tenedores de valores.

El Representante deberá cumplir con lo establecido en la Norma que Establece Disposiciones Generales sobre la Información que deben Remitir Periódicamente los Participantes del Mercado de Valores. El Representante de la masa de obligacionistas deberá remitir un informe respecto a las condiciones de la emisión y al cumplimiento de las obligaciones por parte del emisor, de forma trimestral, dentro de los veintiún (21) días hábiles posteriores a la fecha de cierre de cada trimestre. El contenido mínimo de dicho informe se establecerá a través de normas de carácter general por la SIV. Cuando se celebren asambleas de la masa de obligacionistas, el representante de la masa deberá remitir: i) el acta de la asamblea y ii) la nómina de presencia de los obligacionistas, para fines exclusivos de supervisión.

La copia de la nómina de presencia y el acta de asamblea deberán depositarse dentro de un plazo no mayor de tres (3) días hábiles con posterioridad a la fecha de celebración de la misma.

### 11.3 Bolsa de Valores

La bolsa de valores donde se llevará a cabo la negociación en mercado secundario de los valores objeto de las Emisiones 03-FM, 04-FM y 05-FM que figuran en el presente Prospecto Simplificado es la Bolsa de Valores de la República Dominicana. Sus datos generales son:



#### Bolsa de Valores de la República Dominicana (BVRD)

José Brea Peña No. 14, Edificio District Tower, Evaristo Morales, Sto. Dgo., Rep. Dom.  
Tel.: (809) 567-6694; [www.bolsard.com](http://www.bolsard.com)

Persona de Contacto: Felipe Amador

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

### 11.4 Tasador de los Inmuebles que componen el Patrimonio Separado

El tasador de los inmuebles que componen el patrimonio del fideicomiso es una firma de tasadores seleccionada en virtud de lo establecido en el literal a) del artículo 464 del Reglamento de Aplicación de la Ley del Mercado de Valores. Sus datos generales son:

**Sistemas & Ingeniería, S.R.L**  
Apartado No. 748-2, D.N.  
Tels.: (809) 368-2231; y  
(809) 476-6552  
Correo: [sicxa@claro.net.do](mailto:sicxa@claro.net.do)

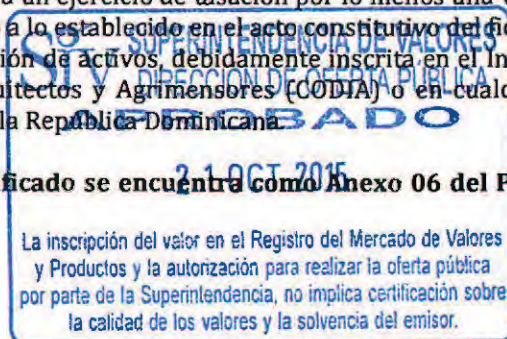
**Contacto: Ing. José I. Tejada**, Tasador ITADO 198,  
RTSB 039 - Registro de Tasadores de la Superintendencia de Bancos  
RT-01 - Registro de Tasadores de la Superintendencia de Seguros  
ASA 034059 - Associate Member of the American Society of Appraisers  
(Miembro Asociado de la Sociedad Americana de Valuadores, Virginia, EEUU)  
AI No. 397328 - Associate Member of the Appraisal Institute  
(Miembro Asociado del Instituto de Valuadores, Chicago, Illinois, EEUU)  
UPAV No. 230 - Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación

No existe ninguna relación de propiedad o de negocios o de parentesco alguno entre Fiduciaria Popular, S.A., sus principales accionistas y socios y la firma de Tasadores Sistemas & Ingeniería, S.R.L o el Ing. José Ignacio Tejada.

No existe ninguna relación de propiedad o de negocios o de parentesco alguno entre los Fideicomitentes sus principales accionistas y socios y la firma de Tasadores Sistemas & Ingeniería, S.R.L o el Ing. José Ignacio Tejada.

El tasador de los inmuebles que componen el Patrimonio del Fideicomiso empleara un ejercicio de tasación por lo menos una vez al año. A lo largo de la vida del Fideicomiso, el tasador podrá ser reemplazado de acuerdo a lo establecido en el acto constitutivo del fideicomiso siempre y cuando sea una firma tasadora profesional que se dedique a la valoración de activos, debidamente inscrita en el Instituto de Tasadores Dominicanos (ITADO), en el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA) o en cualquier otro gremio oficialmente reconocido y aceptado por la Superintendencia de Valores de la República Dominicana.

La tasación vigente a la fecha de elaboración del presente Prospecto Simplificado se encuentra como Anexo 06 del Prospecto Completo.





**CAPITULO XII.- INFORMACIÓN DEL FIDUCIARIO**

**12.1 Identificación General**



**RNC: 1-3095410-2**

**Fiduciaria Popular, S.A.** es una empresa con el objeto de ofrecer servicios fiduciarios dentro del marco de la legislación dominicana. Posee domicilio social en la Ave. Abraham Lincoln esquina Calle Andrés Julio Aybar No. 702, piso 3, Ensanche Piantini, Sto. Dgo, D.N., Rep. Dom. Posee Registro Mercantil bajo el No. 92914SD y se encuentra inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Productos de la Superintendencia de Valores bajo el número SIVSF-001 como Sociedad Fiduciaria de Fideicomisos de Oferta Pública de Valores. La dirección de correo electrónico es: [fiduciariapopular@bpd.com.do](mailto:fiduciariapopular@bpd.com.do) y el número de Teléfono es: 809-544-8905 Fax: 809-544-8089.

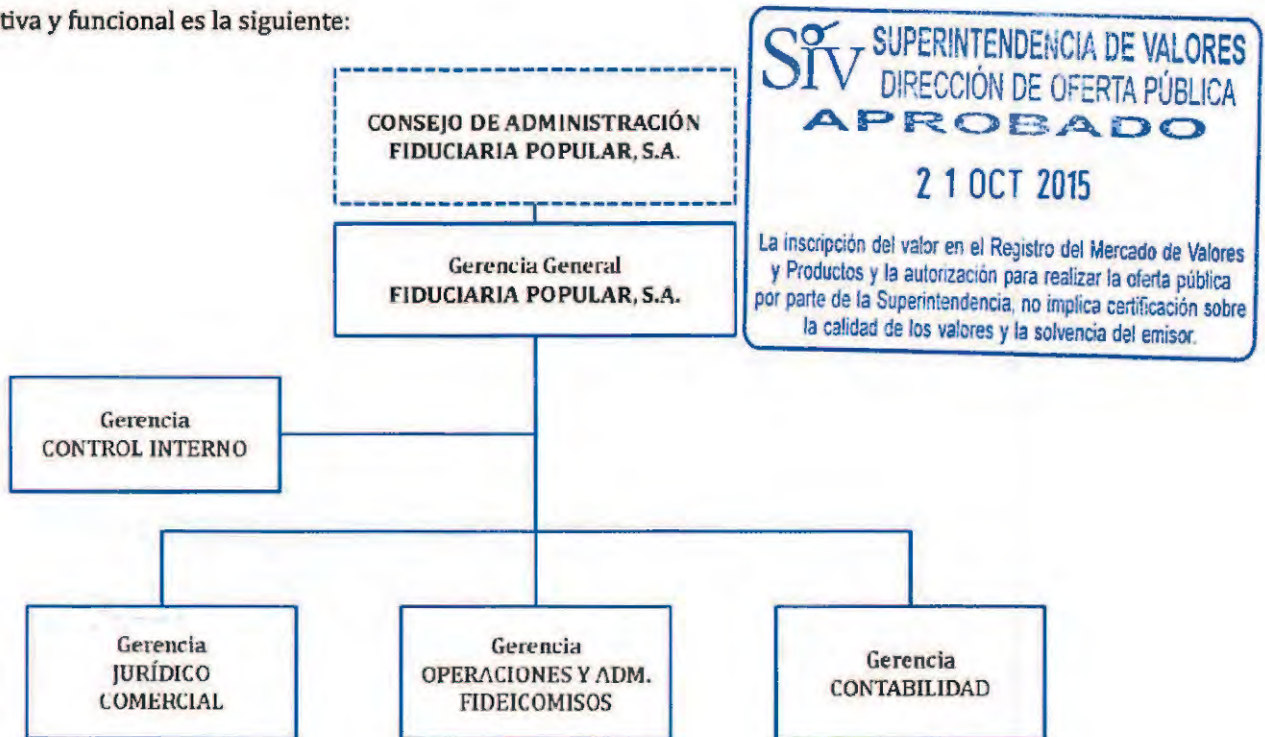
**12.2 Fecha de Constitución y Plazo de Duración**

El Consejo de Administración del Grupo Popular toma la iniciativa de crear la empresa Fiduciaria Popular, S.A. durante el segundo semestre del año 2012. Para este fin, luego de un proceso exhaustivo de selección de consultores, se elige a Solustrust Dominicana junto con un grupo de empleados de alto nivel seleccionados dentro del equipo del Banco Popular Dominicano, S.A., para trabajar en la preparación del expediente que fue sometido a los reguladores durante el mes de noviembre de 2012. Es importante destacar que esta consultoría inicia una relación de permanente asesoría con el socio fundador de Solustrust el Sr. Miguel García y García, con más de 30 años de experiencia en el sector fiduciario. Por esta razón, fue invitado en diciembre de 2013, a ser miembro permanente del Consejo de Administración de Fiduciaria Popular, posición que aceptó y fue ratificada en el mes de febrero del 2014 por el Consejo de Administración de Grupo Popular.

En fecha 06 de noviembre de 2012 se registra la empresa dentro de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo y el 08 de noviembre se solicita la no objeción a la Superintendencia de Bancos, cuya respuesta afirmativa fue recibida el 21 de noviembre de 2012, mediante la circular ADM/0681/12. Fiduciaria Popular, S.A. es una sociedad de plazo de duración indefinido y se encuentra inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Productos de la Superintendencia de Valores bajo el número SIVSF-001 como Sociedad Fiduciaria de Fideicomisos de Oferta Pública desde el día 11 del mes de Julio del año 2014. El capital autorizado, así como también el capital suscrito y pagado de la fiduciaria a la fecha de la elaboración del presente Prospecto Simplificado es de sesenta Millones de Pesos Dominicanos (DOP 60,000,000.00).

**12.3 Estructura Organizativa y Funcional**

La estructura organizativa y funcional es la siguiente:



Las políticas y los procedimientos establecidos en Fiduciaria Popular, S.A. son de aplicación general para todas las operaciones fiduciarias que realice, a fin de contribuir al óptimo desempeño de los servicios ofrecidos en calidad de Fiduciaria.



A nivel de control, internamente la Fiduciaria cuenta con un Gerente de Control Interno y Cumplimiento el cual reporta directamente a la Gerencia General y de manera indirecta a la VP de Inteligencia Financiera Global del Grupo Popular. Este puesto es el encargado de asegurar el cumplimiento de todas las normas y procedimientos de Fiduciaria Popular, de Grupo Popular y de los acuerdos establecidos en cada uno de los fideicomisos administrados. Adicionalmente la VP de Auditoría del Grupo Popular tiene una revisión permanente de las operaciones de la fiduciaria y de los fideicomisos administrados para asegurar la correcta gestión de la empresa y de los fideicomisos administrados de acuerdo a las políticas de la empresa y del Grupo Popular. Es importante destacar que a nivel de políticas que involucran la seguridad y control, la institución cuenta con las siguientes políticas aprobadas por el Consejo de Administración:

Por parte del Grupo Popular:

- *Declaración de principios del Grupo Popular;*
- *Manual de Órganos de Gobierno;*
- *Políticas de Cumplimiento Regulatorio;*
- *Políticas Generales de Sistemas de Información;*
- *Manual de Políticas y procedimiento de auditoría interna del Grupo Popular.*

Por parte de la Fiduciaria Popular:

- *Código de ética de la Fiduciaria Popular;*
- *Manual de control interno para la prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo.*

El área jurídica será la responsable de elaborar y/o revisar los contratos constitutivos de los nuevos negocios en apego a las disposiciones jurídicas aplicables en la materia, y a las políticas internas establecidas. Durante este proceso se asegurará que los fideicomisos de contrato contengan las cláusulas que exige la normatividad y que conforme al Manual Operativo se consideren básicas y necesarias en los Contratos de Fideicomiso.

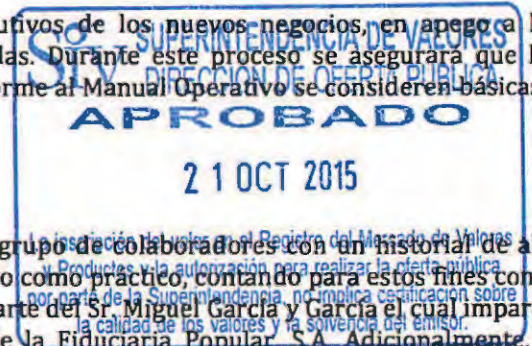
#### 12.4 Recursos Humanos e Infraestructura Técnica y Administrativa

A nivel de Recursos Humanos, la empresa eligió para formar parte de su equipo un grupo de colaboradores con un historial de alto desempeño dentro del Banco Popular, S.A. el cual ha sido entrenado tanto a nivel teórico como práctico, contando para estos fines con el apoyo de: Barna Business School, el equipo de Solustrust México, y personalmente por parte del Sr. Miguel García y García el cual impartió programas internos especialmente diseñados en base a la estrategia de negocios de la Fiduciaria Popular, S.A. Adicionalmente, el entrenamiento conllevó la asistencia a múltiples talleres y conferencias así como certificaciones realizadas dentro del programa de capacitación global del Grupo Popular. Para el año 2014 nuestro presupuesto de capacitación en temas fiduciarios tiene un presupuesto asignado de aproximadamente DOP 200,000 por empleado.

El área jurídica será la responsable de elaborar y/o revisar los contratos constitutivos de los nuevos negocios, en apego a las disposiciones jurídicas aplicables en la materia, y a las políticas internas establecidas. Durante este proceso se asegurará que los fideicomisos de contrato contengan las cláusulas que exige la normatividad y que conforme al Manual Operativo se consideren básicas y necesarias en los Contratos de Fideicomiso. El área de contabilidad llevará la contabilidad particular de los negocios fiduciarios administrados por la Institución, mediante el registro de las operaciones, de acuerdo con la normatividad aplicable en materia contable, lo establecido en el contrato de fideicomiso y en el Manual Contable, cuya elaboración y mantenimiento también son su responsabilidad. El área de contabilidad, cuando así sea requerido por el acto constitutivo, emitirá mensualmente los estados financieros de los Fideicomisos, y del envío o publicación a los clientes. La sub-gerencia de operaciones y administración es responsable de que la facturación, cobro y en su caso provisión de honorarios fiduciarios, y constitución de estimaciones de cuentas por cobrar se realicen conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera y demás lineamientos normativos que al efecto dicte la Dirección General de Impuestos Internos, la Superintendencia de Bancos y/o la Superintendencia de Valores. Previo a la constitución de cualquier negocio nuevo, éste debe ser aceptado por el Comité de Aceptación de Nuevos Negocios (o el CANN por sus siglas). Previo a la constitución de cualquier negocio nuevo, éste se deberá proponer por escrito al CANN mediante el Formulario de Aprobación de Fideicomisos, el cual deberá indicar los aspectos generales del negocio y su clasificación.

El CANN es responsable de aprobar la constitución de los nuevos negocios fiduciarios que no se apeguen a un modelo previamente aprobado, considerando las obligaciones que el fiduciario asumirá y que no impliquen para la Institución el asumir riesgos innecesarios o desproporcionados en la parte legal u operativa. Las modificaciones a los contratos cuando dichas modificaciones impliquen un cambio a la estructura original del negocio requerirán la aprobación del CANN. El CANN tiene la facultad de establecer tarifas mínimas aceptables para cada tipo de fideicomiso, las cuales, en caso de existir, deberán ser acatadas por los promotores en todo momento. El CANN estará integrado por un Presidente, al menos tres Miembros y un Secretario, designados por el Consejo de Administración. En cualquier caso, el CANN podrá invitar a asesores que asistan a las sesiones en calidad de invitados. Los integrantes del CANN podrán nombrar un suplente que asista a las sesiones en su representación. Dichos suplentes gozarán con derecho de voz y voto en el Comité, a menos que en el nombramiento se especifique lo contrario.

El CANN se reunirá sin periodicidad preestablecida, al menos en dos (2) ocasiones al año y en las ocasiones que sea necesario, previa convocatoria de la misma Fiduciaria, del Secretario del Comité, de cualquiera de sus integrantes, o del Consejo de Administración. Las convocatorias se deberán realizar con por lo menos un (1) día de anticipación a la fecha de la sesión.





## 12.5 Principales Funcionarios y Apoderados Legales

Los apoderados legales son los Señores Manuel E. Jiménez y Andrés Ignacio Rivas. Los miembros del consejo de administración de Fiduciaria Popular son:

**Manuel E. Jiménez F., Presidente.** Ha sido el más asiduo representante del Banco Popular en la Asociación de Bancos de la República Dominicana (ABA) desde su creación hasta el presente. Con una licenciatura en Banca y otra en Contabilidad, ha tenido la oportunidad de participar en negocios financieros desde diversas perspectivas. Posee 47 años de experiencia en el Banco Popular Dominicano y su casa matriz, el Grupo Popular. Actualmente desempeña los siguientes roles dentro del Grupo Popular:

*Presidente de la Fiduciaria Popular, S.A. desde octubre de 2012.*

*Miembro del Consejo de AFP Popular.*

*Miembro ex-oficio de los Comités de Gobierno Corporativo de los Consejos de Grupo Popular, S. A. y Banco Popular Dominicano, S. A.-Banco Múltiple*

*Miembro ex-oficio de los Comités de Riesgo de Grupo Popular, S. A. y Banco Popular Dominicano, S. A.-Banco Múltiple*

*Miembro del Comité Interno de Crédito del Banco Popular Dominicano, S. A.-Banco Múltiple*

*Miembro del Comité Alco del Banco Popular Dominicano, S. A.-Banco Múltiple*

*Miembro del Comité de Tasas del Banco Popular Dominicano, S. A.-Banco Múltiple*

*Miembro del Comité de Tecnología y Operaciones del Banco Popular Dominicano, S. A.-Banco Múltiple*

*Miembro del Comité de Ética del Banco Popular Dominicano, S. A.-Banco Múltiple*

*Miembro del Comité de Mercadeo y Relaciones Públicas del Banco Popular Dominicano, S. A.-Banco Múltiple*

**Fernando Olivero, Vicepresidente del Consejo.** Se mantuvo activo en el Banco Popular durante 40 años, en los que ocupó importantes posiciones gerenciales y ejecutivas.

*Licenciado en economía, durante toda su carrera en la institución actualizó sus conocimientos de manera anual en materias relacionadas con su quehacer.*

*Tuvo a su cargo la creación de la Vicepresidencia de Negocios, primera unidad centralizada de atención a este segmento.*

*Fue miembro de los comités de Mercadeo, Normalización, Crédito, Riesgo, Procedimientos, Tasas, Alco, Conducta Ética, Inversiones, Tecnología y Prevención de Lavado de Activos, entre otros.*

*Sus excelentes dotes de atención a la creación de negocios, impulsaron a la administración del Banco a asignarle la tarea de dirigir la unidad de normalización y recuperación de créditos.*

*En los últimos cuatro años activos en la institución fungió como Vicepresidente Ejecutivo de Negocios Personales y Sucursales.*

**Miguel García y García, Miembro del Consejo.** Nació en la Ciudad de México, Distrito Federal, el 28 de septiembre de 1953 y realizó sus estudios como abogado en la Escuela Libre de Derecho. Ha sido Profesor en la Escuela Libre de Derecho (de 1995 a la fecha). A lo largo de su trayectoria de más de 30 años dentro de la industria fiduciaria mexicana y latinoamericana ha ocupado diversos cargos tanto en el sector público como en el privado.

Algunos de los cargos ocupados por el Sr. García García se enlistan a continuación:

*Vicepresidente de la Comisión de Financiamiento de la Confederación de Cámaras Industriales de la República Mexicana (CONCAMIN).*

*Fundador y Presidente de la Society of Trust and Estate Practitioners (STEP) México.*

*Presidente del Comité Latinoamericano de Fideicomisos (COLAFI).*

*Director General Adjunto Jurídico y Fiduciario y Secretario del Consejo Directivo del Banco de Comercio Exterior S.N.C (BANCOMEXT).*

*Director General Adjunto Jurídico y Fiduciario y Secretario del Consejo Directivo de Nacional Financiera S.N.C (NAFINSA).*

*Abogado General de Grupo Financiero Bancomer.*

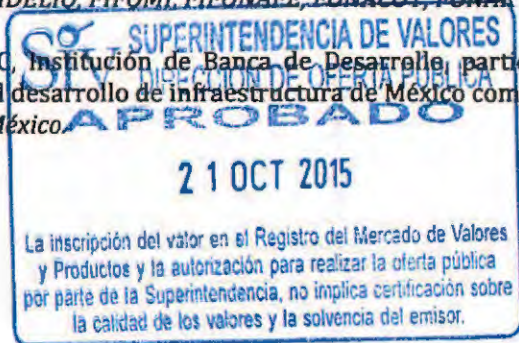
*Presidente del Consejo del Mercury Bank & Trust.*

*Coordinador del Comité Jurídico y Fiduciario de la Asociación de Banqueros de México*

*Miembro del Consejo y Comités de diversos fideicomisos, como FONATUR, FIDELIO, FIFOMI, FIFONAFE, FONACOT, FONAR*

Cabe mencionar que en el periodo en que laboró en Nacional Financieras SC, Institución de Banca de Desarrollo, participó en la estructuración, constitución y administración de importantes fideicomisos para el desarrollo de infraestructura de México como:

- Fideicomiso de la Terminal del Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México.
- Fideicomiso de la autopista Monterrey-Cadereyta
- Fideicomiso de Titularización de cartera hipotecaria del INFONAVIT





**Rafael A. Rodríguez, Miembro del Consejo.** Después de finalizar sus estudios de contabilidad inició su carrera profesional en el Banco de Nova Scotia, y luego, pasó al Banco Popular Dominicano donde desarrolló una carrera de más de 40 años alcanzando la posición de Vicepresidente Ejecutivo en el 1996 hasta su partida en el 2009.

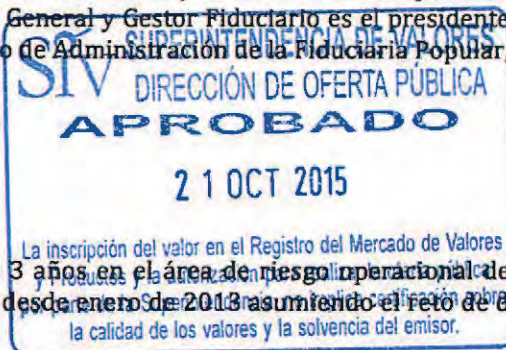
**Andrés I. Rivas P., Secretario del Consejo.** El Señor Rivas es parte del Grupo Popular desde abril de 2010; luego de 3 años en el área de riesgo operacional del Banco Popular Dominicano asumió la responsabilidad de liderar a Fiduciaria Popular, S.A. desde enero de 2013 asumiendo el reto de dirigir esta nueva filial del Grupo Popular desde su fundación. Antes de pertenecer al Grupo Popular el Señor Rivas trabajó por más de 10 años en el área de consultoría de negocios para empresas como Accenture y Deloitte donde gestionó proyectos de diferente índole en países de la región entre los cuales se encuentran: Venezuela, Ecuador, República Dominicana, Panamá y Colombia.

Adicionalmente es importante mencionar que en los inicios de su carrera profesional se desempeñó en diferentes posiciones en la industria aseguradora venezolana para empresas transnacionales ocupando cargos gerenciales en las áreas de finanzas y administración, allí realizó entre otras funciones la gestión del portafolio de inversiones y el control de las operaciones financieras y contables de las empresas. Actualmente adicional a su función de Gerente General y Gestor Fiduciario es el presidente de ASOFIDOM - Asociación de Sociedades Fiduciarias Dominicanas y es miembro del Consejo de Administración de la Fiduciaria Popular, S.A.

## 12.6 Principales Ejecutivos

### Andrés I. Rivas P. Gerente General

El Señor Rivas es parte del Grupo Popular desde abril de 2010; luego de 3 años en el área de riesgo operacional del Banco Popular Dominicano asumió la responsabilidad de liderar a Fiduciaria Popular, S.A. desde enero de 2013 asumiendo el reto de dirigir esta nueva filial del Grupo Popular desde su fundación.



## 12.7 Grupo Económico

Grupo Popular, S. A. es la casa matriz de Fiduciaria Popular, S.A. y de varias instituciones financieras. Al momento de la elaboración del presente Prospecto Simplificado, Grupo Popular posee el 99% de las acciones comunes de la Fiduciaria. El restante 1% se encuentra poseído por el Sr. Manuel Jiménez, quien a su vez es el actual Presidente de su Consejo de Administración. Grupo Popular, S. A. es la empresa dominicana con la mayor base de accionistas, contando con más de 10 mil accionistas a la fecha de elaboración del presente Prospecto Simplificado.

Grupo Popular, S. A. es una empresa incorporada bajo las leyes de la República Dominicana, constituida el 23 de diciembre de 1974, con el objetivo de promover, desarrollar e invertir en sociedades financieras, de seguros y comerciales de toda índole y actuar como empresa controladora de las mismas. A la fecha de elaboración del presente Prospecto Simplificado el capital autorizado de Grupo Popular, S.A. es de DOP 10,000 millones, siendo el capital pagado de DOP 7,967.6 millones y el capital adicional pagado de DOP 18,591.1 millones. El Consejo de Administración de Grupo Popular, S. A. a la fecha de elaboración del presente Prospecto Simplificado

Alejandro E. Grullón E.	Presidente Ad vitam	Pedro G. Brache	Miembro
Manuel A. Grullón	Presidente	Ernesto M. Izquierdo	Miembro
Marino D. Espinal	Vicepresidente	Marcial Najri	Miembro
Práxedes Castillo	Secretario	Noris Perelló Abreu	Miembro
Andrés Avelino Abreu	Miembro	Felipe Vicini Lluberes	Miembro
Osián T. Abreu	Secretario Suplente	Erich Schumann	Miembro
Salustiano Acebal M.	Miembro	Manuel E. Tavares S.	Miembro
Andrés Bobadilla	Miembro	José A. Brache	Miembro
Adriano Bordas	Miembro		

Los principales siete (7) accionistas de Grupo Popular, S. A. a la fecha de elaboración del presente Prospecto Simplificado son:

Nombre	RNC/ Cédula de Identidad	% de Participación
1. Banley Investments Corp.	101845384	3.97%
2. Par, S.A.	101085738	3.38%
3. Inversiones Gacela, S.A.	101843772	1.86%
4. Seguros Universal, S. A.	101001941	1.44%
5. AA Landas Holdings Limited	130800197	1.35%
6. Inversiones Roma, S.A.	101547367	1.11%
7. Menachen Ivcher	026-0121664-7	1.06%

Grupo Popular, S. A. mantiene relaciones comerciales con el Emisor en el manejo de cuentas corrientes, de ahorros y certificados de depósito a plazo.



## 12.8 Accionistas del Fiduciario con participación Influyente

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

Accionista	Cantidad de Acciones	Participación
Grupo Popular, S.A.	599,999	99.99%
Manuel E. Jimenez Fernandez	1	0.001%

## 12.9 Personas Vinculadas al Fiduciario

Conforme a la legislación vigente, a continuación entramos en detalle sobre las personas vinculadas a la Fiduciaria:

**GRUPO POPULAR, S. A.** tiene por objeto realizar operaciones de inversión, dentro de las disposiciones legales vigentes, y especialmente:

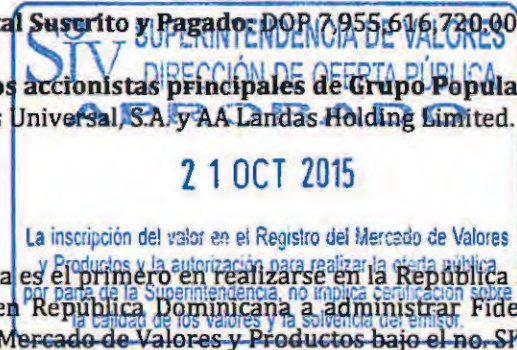
- Promover, desarrollar e invertir fondos propios en participaciones en sociedades comerciales, nacionales o extranjeras;
- Formar sociedades subsidiarias, efectuar fusiones, transformaciones u otra comunidad de intereses con otras sociedades comerciales, domiciliadas dentro o fuera de la República Dominicana;
- Suscribir, adquirir o transmitir por cualquier título, acciones y obligaciones;
- Invertir fondos en la adquisición de toda clase de bienes muebles e inmuebles;
- Promover la creación, establecimiento y funcionamiento de empresas comerciales e industriales y participar en su capital; y
- Realizar cualesquiera inversiones o actividades comerciales, industriales, agropecuarias y de cualquier otra naturaleza permitidas por la Ley.

**RNC:** 1-01-04727-5; **Capital Social Autorizado:** DOP 10,000,000,020.00; **Capital Suscrito y Pagado:** DOP 7,955,616,720.00

Como se enuncia en el capítulo 14.7 del Prospecto Completo de Emisión los accionistas principales de Grupo Popular son las empresas: Banley Investments Corp., Par, S.A., Inversiones Gacela, S.A., Seguros Universal, S.A. y AA Landas Holding Limited.

## 12.10 Experiencia de la Fiduciaria

El presente Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso de Oferta Pública es el primero en realizarse en la República Dominicana. Fiduciaria Popular, S.A. es la primera entidad fiduciaria en estar autorizada en República Dominicana a administrar Fideicomisos de Oferta Pública de Valores. La Fiduciaria se encuentra inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Productos bajo el no-SIVSF-001.



## 12.11 Autorización del Presente Programa de Emisiones

Mediante la Octava Resolución del acta de Reunión del Consejo de Administración celebrada el 16 de Julio del año 2014 certificada, sellada y registrada en el Registro Mercantil a cargo de la Cámara de Comercio y Producción, Fiduciaria Popular, S.A. acordó y aprobó la Oferta Pública de Valores de Fideicomiso objeto del presente Prospecto Simplificado y del Prospecto Completo de Emisión. Mediante la sexta resolución del Acta de Reunión del Consejo de Administración celebrada el 17 de septiembre del año 2014 modificó características de la Oferta Pública de Valores de Fideicomiso objeto del presente Prospecto Simplificado y del Prospecto Completo de Emisión. Mediante el acta de la asamblea general extraordinaria de accionistas del fideicomitente, celebrada en fecha 14 del mes de agosto del año 2014, debidamente certificada, sellada y registrada en la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo fue aprobado la constitución de Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Málaga No. 01 – FP.

Adicionalmente, el presente Fideicomiso de Oferta Pública de Valores fue aprobado por el Consejo Nacional de Valores de la República Dominicana mediante la Primera Resolución de fecha 03 de marzo de 2015 e inscrito en el Registro del Mercado de Valores y Productos bajo el registro No. SIVFOP-001 y registrado en la Bolsa de Valores de la República Dominicana, S.A. con el registro No. BV1508-VF0001 La Dirección General de Impuestos Internos expidió el Acta de Inscripción en el Registro Nacional del Contribuyente en fecha 08 de junio del 2015 mediante la cual se le otorgó al Fideicomiso el Registro Nacional de Contribuyente (RNC) No. 1-31-28872-3.

## CAPITULO XIII – Remuneración de la Fiduciaria

La Fiduciaria devengará una comisión anual por administración fiduciaria. Equivalente al cero punto cuarenta y cinco por ciento (0.45%) sobre la base del patrimonio neto del fideicomiso. Esta contraprestación será liquidada trimestralmente. Los tres primeros pagos serán provisionales y se calcularán en los trimestres terminados el 31 de marzo, 30 de junio y 30 de septiembre de cada año, conforme al factor arriba descrito pero expresado trimestralmente equivalente al cero punto mil ciento veinticinco por ciento (0.1125%) sobre la base del patrimonio neto del fideicomiso. El último pago anual será calculado en base a los estados financieros auditados definitivos al 31 de diciembre de cada año y la cantidad pagadera será igual al cero punto cuarenta y cinco por ciento (0.45%) del sobre la base del patrimonio neto del fideicomiso, menos los tres (3) anticipos pagados durante el año.



Tanto la comisión fiduciaria del primer año del fideicomiso como la del último año será pagada como una prorrata de la comisión anual establecida. El cálculo se realizará sobre la base de los días transcurridos efectivos del fideicomiso entre la base de 365 días. La compensación antes indicada no incluye el Impuesto Sobre Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS). A modo de ejemplo, a continuación incluimos un escenario mostrando como serían las liquidaciones de la comisión anual por administración Fiduciaria:

<b>Patrimonio Neto del Fideicomiso - (Dic, 2015)</b>		<b>8,000,000.00</b>
<b>Comisión Anual</b>		<b>0.45%</b>
<b>Comisión Liquidada Trimestralmente</b>		<b>0.1125%</b>
Liquidación Comisión - (Marzo)		9,000.00
Liquidación Comisión - (Junio)		9,000.00
Liquidación Comisión - (Septiembre)		9,000.00
<b>Ultimo Pago Anual Comisión</b>		<b>9,900.00</b>
<b>Patrimonio Neto del Fideicomiso - (Dic, 2016)</b>		<b>8,200,000.00</b>

**ANEXOS AL PROSPECTO SIMPLIFICADO**

- Anexo 01 Declaración Jurada firmada para la responsabilidad del contenido del Prospecto Simplificado y del Prospecto Completo
- Anexo 02 Contrato de colocación
- Anexo 03 Calificación de riesgo del fideicomiso de Oferta Pública y de la Fiduciaria.
- Anexo 04 Modelo de Aviso de Colocación Primaria
- Anexo 05 Modelo de Macrotitulo de Valores

