

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

VALIDO PARA LA COLOCACIÓN DE TRES MIL (3,000) VALORES DE FIDEICOMISO

Fideicomiso De Oferta Pública De Valores Inmobiliario FPM No. 02 – FP



**FIDUCIARIA POPULAR**

RNC: 1-30-95410-2

**Fiduciaria Popular, S.A.** (“la Fiduciaria” o el “Emisor con cargo al patrimonio del Fideicomiso de Oferta Pública Inmobiliario FPM No. 02 – 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 No. de Registro: SIVSF-001 como Sociedad Fiduciaria de Fideicomisos de Oferta Pública. El presente Programa de Emisiones y la Fiduciaria recibieron calificación Afo (N) y AAsf 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 FPM No. 02 – FP (“el Fideicomiso”)
<b>Tipo Valores a Emitir</b>	Valores de Fideicomiso
<b>Monto y Moneda del Programa</b>	Dieciséis Millones Trescientos Mil dólares de los Estados Unidos de América (USD 16,300,000.00)
<b>Valor Nominal</b>	Mil dólares de los Estados Unidos de América (USD 1,000) por cada valor
<b>Cantidad de Valores del Programa</b>	Dieciséis mil trescientos (16,300)
<b>Vencimiento de los Valores</b>	Diez (10) años a partir de la fecha de emisión del Programa de Emisiones
<b>Cantidad de Emisiones</b>	Emisión Única
<b>Representación</b>	La representación de los valores será desmaterializada, mediante Anotación en Cuenta

El presente Prospecto contiene información relevante sobre el patrimonio del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02 – FP y debe ser leído en conjunto con el Acto Constitutivo del Fideicomiso de Oferta Pública por los interesados en materializar una inversión para que formen su propio juicio sobre la misma.



**Agente Estructurador y Colocador**



**INVERSIONES POPULAR**

Inversiones Popular, S.A. – Puesto de Bolsa



**Representante de Tenedores de los Valores**

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

BDO Auditoria, S.R.L.

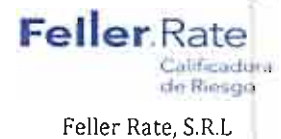
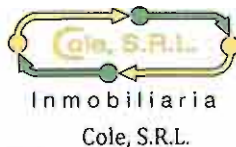
CEVALDOM Depósito Centralizado de Valores



**Audidores Externos del Fideicomiso**

**Administrador de los Activos del Fideicomiso**

**Calificadora de Riesgo**



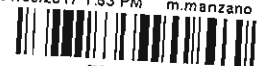
El presente Fideicomiso de Oferta Pública de Valores fue aprobado por el Consejo Nacional de Valores de la República Dominicana mediante la Cuarta Resolución de fecha 03 de Marzo del 2016 e inscrito en el Registro del Mercado de Valores y Productos (en lo adelante “el Registro”) bajo el No. de Registro SIVFOP-002. La Dirección General de Impuestos Internos expidió el Acta de Inscripción en el Registro Nacional del Contribuyente en fecha 06 del mes de Junio del 2016 mediante la cual se le otorgó al Fideicomiso el Registro Nacional de Contribuyente (RNC) No. 1-31-43377-4.

*La inscripción del valor en el Registro 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.*

**Fecha de Actualización: 01 de Junio de 2017**

Superintendencia de Valores  
Departamento de Registro  
Comunicaciones de Entradas  
01/06/2017 1:53 PM m.manzano



57341


## CAPITULO II.- RESUMEN DEL PROSPECTO DE EMISIÓN

El presente resumen hace referencia en su totalidad a información que aparece más elaborada en otras secciones de este Prospecto de Emisión. 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 de Emisión en su conjunto.*

*El Prospecto aprobado en fecha 02/12/2016 complementa el presente Prospecto Simplificado. Fiduciaria Popular se ha mantenido en estricto cumplimiento en cuanto a la remisión de información periódica requerida por la normativa vigente. El informe de representante de tenedores se encuentra disponible tanto en la página web de la SIV como de la Fiduciaria.*

*En fecha 16/05/2017 Fiduciaria Popular comunicó al mercado y a la SIV como un hecho relevante el alquiler de un local, 10 parques y dos techos para la colocación de paneles solares a la empresa Cole, S.R.L.*

<b>Sociedad Fiduciaria y Emisor</b>	Fiduciaria Popular, S.A.
<b>Denominación del Fideicomiso</b>	Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02 - FP
<b>Fideicomitente</b>	Cole, S.R.L
<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 Una (1) Única Emisión durante sus tres (3) años de vigencia contados a partir de la fecha de inscripción del programa en el Registro del Mercado de Valores y Productos. A partir del 30 de noviembre del 2016, los valores de Fideicomiso tendrán un plazo de vencimiento de diez (10) años. Los valores que integran el Programa de Emisiones serán de carácter desmaterializado mediante anotación en cuenta. Debido a su naturaleza, los valores de fideicomiso originan una participación de propiedad del patrimonio del fideicomiso. En ese orden, los valores otorgan a los inversionistas que los adquieren un derecho o parte alícuota sobre el patrimonio del Fideicomiso. Los Valores de Fideicomiso objeto del presente Prospecto van a generar un rendimiento variable producto del resultado de las ganancias o pérdidas que genere el Fideicomiso y serán susceptibles de ser negociados en el mercado secundario bursátil.</p>
<b>Monto Total a Emitir por la Fiduciaria con Cargo al Patrimonio del Fideicomiso</b>	Dieciséis Millones Trescientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (USD 16,300,000.00)
<b>Plazo del Vencimiento del Fideicomiso</b>	Diez (10) años a partir del 30 de noviembre del 2016.
<b>Liquidación anticipada del fideicomiso</b>	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 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 presente prospecto.



**Periodicidad del Pago del Rendimiento Generado por el Fideicomiso**

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 monto a colocar.

**Razones del Fideicomiso**

Para fines de obtener fondos destinados principalmente para saldos de deudas bancarias y capital de inversión del Fideicomitente según descrito en el acápite 6.5 del presente prospecto.

**Características de los Activos del Fideicomiso**

**1) El edificio Federico Pagés More;**



Nivel	Área Neta (mts2) Uso de Oficina	Área Bruta (mts2)
1	680.91	758.33
2	687.11	732.57
3	758.39	803.85
4	758.36	803.85
5	773.36	793.41
6	773.36	793.41
<b>Total mts2</b>	<b>4,431.52</b>	<b>4,685.42</b>

2) El edificio para parqueos; tiene un total de 340 parqueos con un área total de construcción de 4,283.96 mts2.

3) El edificio Secundario; tiene un total de dos niveles en un área total de 388.83 mts2.

Nivel	Area Neta (mts2) Uso de Oficina	Area Bruta (mts2)
1	125.33	194.42
2	125.33	194.42
<b>Total mts2</b>	<b>250.67</b>	<b>388.83</b>

*Acorde a la tasación elaborada en Marzo de 2017, 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.

**Valores a ser emitidos**

Valores de Fideicomiso

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

**Calificación de riesgo del Programa de Emisiones**

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

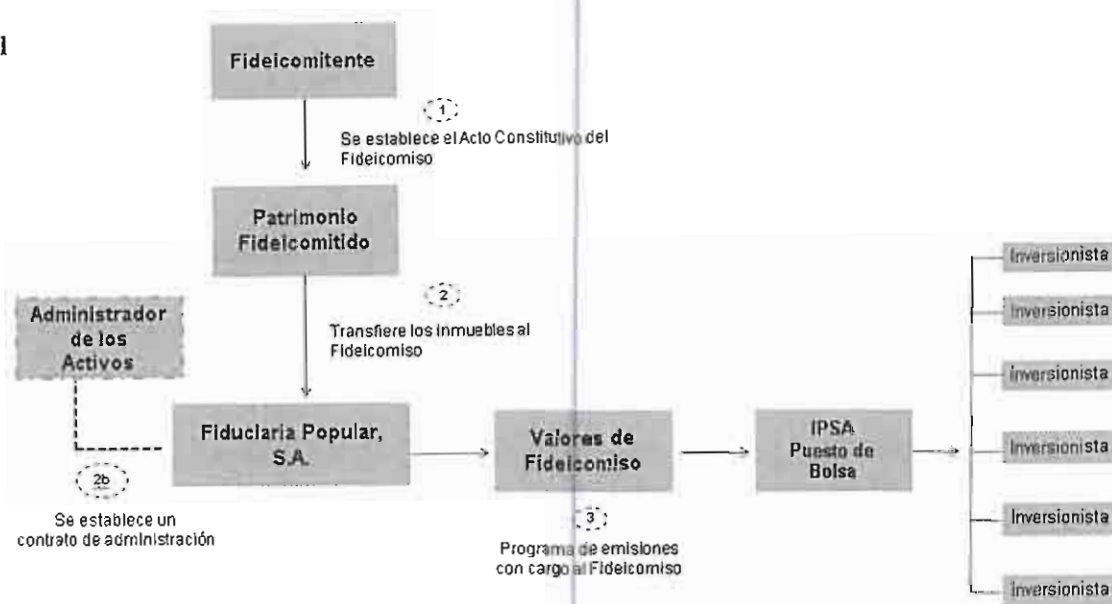
**Calificación de riesgo de la Fiduciaria**

AAsf por la agencia calificadora de riesgos Feller Rate, S.R.L.

**Colocación de los Valores**

El programa de emisiones será colocado en firme. La emisión única no será ofertada al público en el mercado primario.

**Cuadro Esquemático del Fideicomiso**



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

- Cartera de activos relativamente concentrados por arrendatarios;
- 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 al momento de negociar sus inversiones en valores en dicho mercado;
- 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 y otros riesgos asociados al Fideicomiso de Oferta Pública y sus valores se encuentran desarrollados en el Capítulo X del presente Prospecto.*

**Fecha de Suscripción o Valor para los Valores de Fideicomiso**

T+0 en el mercado primario y T+3 en el mercado secundario.

**Periodo de Vigencia del Programa de Emisiones**

Hasta tres (3) años máximo a partir del 22 de Marzo del año 2016.

**Vencimiento de los Valores**

Diez (10) años, los cuales se computarán a partir del 30 de noviembre del 2016.

**Representación del Programa de Emisiones**

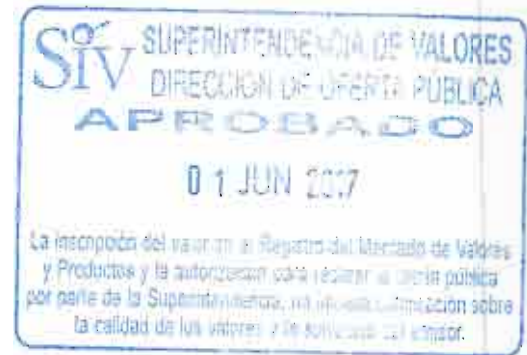
Los valores de la Emisión Única del presente Programa de Emisiones están representados por medio de un Macrotítulo bajo firma privada y los mismos constan en Acto Auténtico, ambos instrumentados por Notario Público, los cuales serán depositados en la SIV para fines de su inscripción en el registro, en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

**Valor Nominal de los valores**

Mil Dólares de los Estados Unidos de América 00/100 (USD 1,000.00)



<b>Precio de Colocación Primaria en Firme Pactado</b>	El precio de colocación primaria en firme pactado para los valores de fideicomiso disponibles a colocarse el <b>05 de junio de 2017 es: Mil cincuenta y cinco dólares de los Estados Unidos de América con 63/100 (USD 1,055.63).</b>
	<b>El precio de los valores pendiente por colocar quedará por determinarse en el Contrato de Colocación Primaria en Firme, en el Aviso de Colocación Primaria en firme y en el Prospecto Simplificado correspondiente a cada monto a colocar.</b>
<b>Precio de Colocación Pactado para los valores disponibles a colocar el 05 de junio de 2017</b>	105.56%
<b>Fecha de Emisión para la Emisión Única</b>	30 de noviembre del 2016
<b>Fecha de Colocación en firme para la cantidad de 3,000 valores de fideicomiso</b>	<b>05 de junio de 2017</b>
<b>Moneda Funcional</b>	El fideicomiso estará expresado en Dólares de los Estados Unidos de América
<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 los valores de fideicomiso a un precio de colocación convenido en el contrato de colocación primaria en firme. Los destinatarios en el mercado secundario será la persona física o jurídica que adquiera valores del fideicomiso, pudiendo estar dentro de éstos el fideicomitente.
<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 Cuarta Resolución de fecha 03 de Marzo del 2016 e inscrito en el Registro del Mercado de Valores y Productos bajo el registro No. SIVFOP-002 el 22 de Marzo del año 2016.
<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 05 del mes de octubre del 2016 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 Auditoria, S.R.L. ha sido designado mediante el Contrato del Programa de Emisiones suscrito en fecha 22 de agosto del 2016 para ser el Representante de la Masa de Tenedores de la Emisión Única del presente Programa de Emisiones.




---

**El contenido temático y los requisitos tomados en cuenta para la elaboración del presente Prospecto de Emisión son los establecidos en el Anexo VIII 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**

PORTADA..... 1

CAPITULO II.- RESUMEN DEL PROSPECTO DE EMISIÓN..... 2

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

Aclaraciones del Contenido..... 8

CAPITULO IV.- RESPONSABLES DE LA ESTRUCTURACION DEL FIDEICOMISO, DE LA ELABORACION DEL PROSPECTO DE EMISIÓN Y ORGANISMOS SUPERVISORES..... 9

4.1 Responsables de la Estructuración del Fideicomiso y Elaboración del Prospecto de Emisión..... 9

4.1.1 Responsables del Contenido del Prospecto de Emisión..... 9

4.2 Organismos Supervisores..... 9

4.3 De los Auditores ..... 10

4.3.1 De los Asesores Legales..... 10

4.4 Del Agente Estructurador y Colocador ..... 10

CAPITULO V.- PROGRAMA DE EMISIONES Y VALORES DE FIDEICOMISOS DE OFERTA PÚBLICA..... 11

5.1 Aclaración ..... 11

5.2 Características Generales y Condiciones del Programa de Emisiones ..... 11

5.2.1 Plan de Emisiones del Programa ..... 12

5.3 Metodología de Valoración de los Valores..... 12

5.4 Liquidación Anticipada del Fideicomiso ..... 13

5.5 Objetivos de Colocación ..... 13

5.6 Periodicidad en el Pago del rendimiento del Fideicomiso..... 14

5.7 Identificación del Mercado al que se dirige el Programa de Emisiones..... 15

5.8 Precio de Suscripción Primaria..... 15

5.9 Tipo de Colocación ..... 15

5.10 Colocación por Intermediarios..... 15

5.11 Comisiones y otros Gastos del Programa de Emisiones..... 16

5.12 Comisiones y Gastos a cargo del Inversionista ..... 17

CAPITULO VI.- EL FIDEICOMITENTE..... 19

6.1 Generales..... 19

6.1.2 Composición accionaria del Fideicomitente ..... 19

6.1.3 Composición del Consejo de Administración del Fideicomitente..... 19

6.2 Reglas de Distribución de los Fondos Obtenidos con la colocación de los Valores de Fideicomiso..... 19

6.3 Personas vinculadas ..... 19

6.4 Calificación de Riesgo..... 20

6.5 Razones para constituir el Fideicomiso..... 20

CAPITULO VII.- DESCRIPCION DE LOS ACTIVOS FIDEICOMITIDOS ..... 20

7.1 Características de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso ..... 20

7.1.1 Características de los Contratos de Arrendamiento de los Inmuebles..... 21





CAPITULO VIII.- CONDICIONES DE ADMINISTRACION Y CUSTODIA DE LOS ACTIVOS FIDEICOMITIDOS .....23

8.1 Administrador de los Activos del Fideicomiso .....23

CAPITULO IX.- CALIFICACIONES DE RIESGOS.....23

9.1 Agencia Calificadora de Riesgo.....23

9.2 Calificación Asignada.....23

CAPITULO X.- RIESGOS DEL PROGRAMA DE EMISIONES.....24

CAPITULO XI.- ACTIVIDADES DESARROLLADAS POR LAS PARTES INTERVENIENTES .....26

11.1 Entidad Fiduciaria.....26

11.2 Representante de la Masa de Tenedores.....26

11.3 Bolsa de Valores.....29

11.4 Tasador de los Inmuebles que componen el Patrimonio Separado .....29

CAPITULO XII.- INFORMACIÓN DEL FIDUCIARIO .....30

12.1 Identificación General .....30

12.2 Fecha de Constitución y Plazo de Duración.....30

12.3 Estructura Organizativa y Funcional.....30

12.4 Recursos Humanos e Infraestructura Técnica y Administrativa.....31

12.5 Principales Funcionarios y Apoderados Legales.....32

12.6 Principales Ejecutivos .....33

12.7 Grupo Económico .....33

12.8 Accionistas del Fiduciario con participación Influyente.....34

12.9 Personas Vinculadas al Fiduciario .....34

12.10 Experiencia de la Fiduciaria.....34

12.11 Autorización del Presente Programa de Emisiones.....34

CAPITULO XIII - Remuneración de la Fiduciaria.....35

ANEXOS AL PROSPECTO .....35



## Aclaraciones del Contenido

La información contenida en este Prospecto de Emisión ha sido preparada para asistir a posibles inversionistas a realizar su propia evaluación del presente Programa de Emisiones. El presente Prospecto contiene toda la información requerida de acuerdo con la normativa aplicable. Se considera indispensable la lectura del presente Prospecto y el Acto Constitutivo para que los potenciales Inversionistas puedan evaluar adecuadamente la conveniencia de realizar la inversión en los Valores objeto del Programa de Emisiones.

Inversiones Popular, S.A. – Puesto de Bolsa (en lo adelante “Inversiones Popular” o “IPSA” indistintamente), en su calidad de agente estructurador y Fiduciaria Popular, S.A. en su calidad de entidad fiduciaria del Fideicomiso, por no estar dentro de la órbita de sus funciones, no han auditado independientemente la información suministrada por el Fideicomitente, para la elaboración de este Prospecto de Emisión. Por lo tanto, ni Inversiones Popular ni Fiduciaria Popular tendrán responsabilidad alguna por cualquier omisión, afirmación o certificación (explícita o implícita), contenida en el mismo.

Este Prospecto de Emisión contiene declaraciones enfocadas en relación al patrimonio autónomo denominado Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02 – FP en su calidad del Fideicomiso con cargo al cual será realizado este Programa de Emisiones. Adicionalmente, el Prospecto de Emisión puede contener declaraciones enfocadas hacia el futuro del Fideicomiso y de la Fiduciaria. Tales declaraciones incluyen información referente a estimaciones o expectativas actuales del Patrimonio Fideicomitado y de la Fiduciaria, a su futura condición financiera y a sus futuros resultados operacionales.

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

Los Valores objeto del presente Prospecto no tienen ni tendrán ningún tipo de garantía real o personal (incluyendo al capital invertido) otorgada por parte de Inversiones Popular, Fiduciaria Popular o el Fideicomitente o sus accionistas, y serán pagados exclusivamente con los fondos generados por el patrimonio que respalda los valores del Fideicomiso de Oferta Pública objeto de este Prospecto de Emisión. Asimismo, estos Valores ofertados no generan una renta fija, por lo tanto el retorno de la inversión es variable dependiendo exclusivamente de la capacidad de pago de las actividades económicas del patrimonio que conforma el Fideicomiso.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley No. 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana (en lo adelante “Ley 189-11”), los activos subyacentes que integran el patrimonio fideicomitado, para todos los efectos legales, no hacen parte de los bienes de las entidades que los originen o administren y constituirán un patrimonio autónomo, independiente y separado.

Los acreedores del o de los fideicomisarios no podrán perseguir los bienes fideicomitados mientras éstos se encuentren integrados al fideicomiso, pero se admite que podrán perseguir, para la satisfacción de sus créditos, los frutos que el fideicomiso genere y hayan de ser entregados por el o los fiduciarios al fideicomisario de que se trate. De igual modo, los bienes constituidos en fideicomiso no podrán ser perseguidos por los acreedores del fideicomitente o la fiduciaria, a menos que sus acreencias fueran anteriores a la incorporación de dichos bienes al patrimonio fideicomitado y estén garantizadas por cualquier tipo de afectación legal sobre éstos, las cuales deberán ser declaradas en la forma dispuesta en el literal b) del Artículo 13 de la Ley 189-11.

El presente Prospecto de Emisión es de carácter público contenido de la declaración de una persona jurídica, de constituirse en un Emisor de Valores de Fideicomiso con cargo al patrimonio fideicomitado denominado Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02 – FP con el objeto de generar y colocar los valores de fideicomiso en el mercado de valores dominicano. El presente Prospecto fue redactado de acuerdo al contenido indicativo para tales efectos del Anexo VIII de la Norma que regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores R-CNV-2013-26-MV (en lo adelante del presente documento “la norma de fideicomiso”).





## 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. Se hace entrega del presente Prospecto de Emisión 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 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 es asumida por el señor Federico Pagés, dominicano, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-1600485-4, en su calidad de Gerente de Cole, S.R.L.

En el Anexo 01 del presente Prospecto, consta la declaración jurada bajo la forma de acto bajo firma privada legalizada 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 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 FPM No. 02 – FP está inscrito en la Dirección General de Impuestos Internos bajo el RNC: No. 1-31-43377-4, en el Registro del Mercado de Valores y Productos de la Superintendencia de Valores (en lo adelante "SIV") bajo el número SIVFOP-002. 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

**Superintendencia de Bancos de la República Dominicana (SB)**  
Ave. México No. 52 es Leopoldo Navarro, Santo Domingo, Rep. Dom.  
Tel.: (809) 685-8141  
[www.sb.gov.do](http://www.sb.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.bolsard.com](http://www.bolsard.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 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 PriceWaterHouseCooper, cuyas generales se detallan a continuación:



#### PriceWaterHouseCooper

Contacto: Ramón Ortega

Dirección: Ave. Lope de Vega No. 29, Edificio Novo Centro, Santo Domingo, D.N., Rep. Dom.

Tel.: 809-567-7741; Fax: 809-541-1210; [www.pwc.com](http://www.pwc.com)

Registro Nacional de Contribuyentes No.: 1-01-01516-2

Registro del Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la R. D.: No. 99002

Registro en la SIV como Auditor Externo: SVAE-006

Los informes de auditoría que genere el Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02 – 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 PriceWaterHouseCooper se encuentra inscrita en la SIV desde el 14 de mayo del 2004.

#### 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

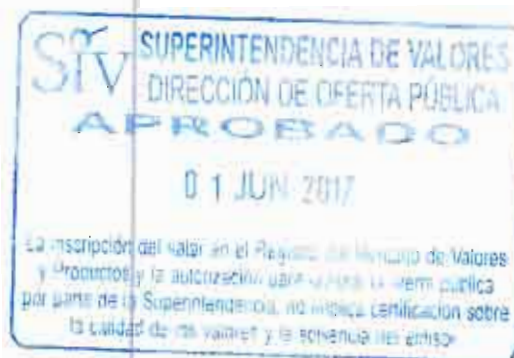
Tel.: (809) 544-5724; [www.inversionespopular.com.do](http://www.inversionespopular.com.do)

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 en firme del presente programa de emisiones.





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

## 5.1 Aclaración

La Emisión Única de los Valores del presente 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 fideicomitados.

## 5.2 Características Generales y Condiciones del Programa de Emisiones

## Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02 – FP

Clase de Valores Ofrecidos	Valores de Fideicomiso
Monto Total a Emitir del Programa de Emisiones	Dieciséis Millones Trescientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (USD 16,300,000.00)
Periodo de Vigencia del Programa de Emisiones	Tres años a partir de la fecha de inscripción del Programa de Emisiones en el Registro, es decir, el 22 de Marzo del año 2019.
Cantidad de Valores	Dieciséis mil trescientos (16,300) Valores de Fideicomiso
Precio de Colocación Primaria en Firme para los valores disponibles a colocar el 05 de junio de 2017	Mil cincuenta y cinco dólares de los Estados Unidos de América con 63/100 (USD 1,055.63)  <i>El precio de los valores pendientes por colocar quedara por determinarse en el Contrato de Colocación Primaria en Firme, en el Aviso de Colocación Primaria en firme y en el Prospecto Simplificado correspondiente a cada monto a colocar.</i>
Deposito Centralizado, Agente de Administración, Pago y Custodia de los Valores	CEVALDOM, Deposito Centralizado de Valores, S.A.
Valor Nominal	Mil Dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (USD 1,000.00)
Precio de Colocación Pactado para los valores disponibles a colocar el 05 de junio de 2017	105.56%
Fecha de Emisión de la Emisión Única	30 de noviembre del 2016.
Forma de Representación de los Valores	Desmaterializada, mediante Anotación en Cuenta
Numero de Emisiones	Una (1) Única Emisión
Vencimiento	Diez (10) años contados a partir de la fecha de emisión, es decir 30 de noviembre del 2026.



Cada uno de los valores de fideicomiso que componen el presente programa de emisiones será colocado en firme por el agente colocador.

*La cantidad de valores restantes se irán colocando paulatinamente, El 30 de noviembre de 2016 se colocaron tres mil (3,000) valores de fideicomiso, el 22 de diciembre de 2016 se colocaron tres mil (3,000) valores de fideicomiso adicionales y el 06 de febrero de 2017 se colocaron tres mil (3,000) valores más. El 25 de abril se colocaron tres mil (3,000) valores de fideicomiso. Mediante el presente prospecto simplificado se colocan tres mil (3,000) valores.*

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

### 5.2.1 Plan de Emisiones del Programa

A continuación el plan de colocaciones relativo a la **Emisión Única** del fideicomiso:

Monto Nominal de la Emisión Única	Monto Nominal Disponible para Colocar	Cantidad de Valores	Precio de Colocación para los valores disponibles a colocar	Fecha de Emisión	Fecha de Colocación	Fecha de Vencimiento
USD 16,300,000.00	USD 3,000,000	3,000	USD 1,054.01	30.Nov.2016	30.Nov.2016	30.Nov.2026
USD 16,300,000.00	USD 3,000,000	3,000	USD 1,058.19	30.Nov.2016	22.Dic.2016	30.Nov.2026
USD 16,300,000.00	USD 3,000,000	3,000	USD 1,066.31	30.Nov.2016	06.Febrero.2017	30.Nov.2026
USD 16,300,000.00	USD 3,000,000	3,000	USD 1,070.83	30.Nov.2016	25.Abril.2017	30.Nov.2026
USD 16,300,000.00	USD 3,000,000	3,000	USD 1,055.63	30.Nov.2016	05.Junio.2017	30.Nov.2026

#### Notas:

- *El fideicomiso tiene un vencimiento de diez (10) años.*

### 5.3 Metodología de Valoración de los Valores

Los valores emitidos por el Fideicomiso a través de su Fiduciario otorgan a los inversionistas que los adquieren un derecho o parte alícuota sobre el patrimonio del fideicomiso. Existirá uniformidad en las valorizaciones que se realicen a los valores del fideicomiso y a los activos del Fideicomiso, así como en el cálculo del rendimiento de dichos activos. El valor de los valores emitido por el Fideicomiso será determinado diariamente por la Fiduciaria como el resultado dado por el ejercicio de dividir la sumatoria de todos los activos del fideicomiso menos los pasivos del fideicomiso entre el número de Valores respaldados por el patrimonio del Fideicomiso de Oferta Pública. El valor de los valores de fideicomiso determinado por la Fiduciaria será publicado diariamente en la página web de la sociedad. Asimismo, se realizarán valorizaciones a los precios o valor de mercado, según exista la información, de acuerdo a las especificaciones que establezca la SIV mediante Circular o Normativa.

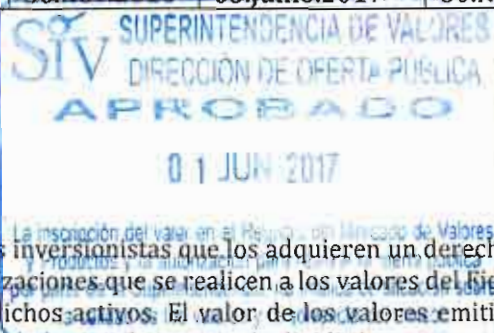
El Patrimonio que respalda los Valores de Fideicomiso estará compuesto por diferentes tipos de activos y cada uno se valorará de manera independiente de la siguiente manera:

- a) **Valor de los Bienes Inmuebles:** Los bienes inmuebles deben valorarse al menos UNA (1) vez al año, para lo cual se debe considerar la fecha de la última valoración registrada de cada inmueble. La valoración de los inmuebles será realizada mediante tasación de los mismos a través de profesionales o firmas de profesionales que se dediquen a la valoración de activos, debidamente inscritos en el Instituto de Tasadores Dominicanos (ITADO), en el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA) o en cualquier otro gremio oficialmente reconocido, aceptado por la SIV. La existencia de una opción de compra en los contratos de arrendamiento no exime la realización de estas valoraciones. Los valuadores que realicen dicha tasación deberán mantener total independencia con respecto al fideicomitente y el fiduciario. La tasación será remitida a la SIV por parte de la Fiduciaria en un plazo no mayor a cinco (5) días hábiles posteriores a la fecha de vencimiento de la tasación. Esta actualización deberá seguir las indicaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). El costo de dicha tasación correrá por cuenta del fideicomiso.

Si como resultado de la actualización de la tasación las categorías de activos clasificados como propiedades de inversión que constituyen los activos del fideicomiso se comprueba que se ha producido un deterioro o una insuficiencia significativa equivalente a un quince (15) por ciento de su valor con relación a la última tasación realizada, el fiduciario deberá informarlo de manera inmediata o a más tardar dos (2) días hábiles al representante de tenedores y a la SIV como hecho relevante.

En el caso de que el deterioro o insuficiencia sea equivalente a un veinte (20) por ciento de su valor con relación a la última tasación realizada, el fiduciario deberá informarlo de manera inmediata o a más tardar dos (2) días hábiles a la SIV como hecho relevante y procederá a solicitar por medio del representante de tenedores de valores de fideicomiso, una asamblea extraordinaria de tenedores para que se decida lo que corresponda en estos casos. Los resultados de la decisión adoptada por la asamblea extraordinaria de tenedores deberán ser informados a la SIV, quién verificará que la decisión se ha tomado cumpliendo con los requisitos legales establecidos para estos propósitos.

- b) **Depósitos a la vista, de Ahorros y a Plazos:** de acuerdo a la Norma que establece los criterios sobre la valorización de las inversiones en instrumentos financieros adquiridas por los patrimonios autónomos R-CNV-2014-17-MV, el Fideicomiso clasificará sus inversiones en instrumentos financieros, acorde a lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y sus siglas en inglés IFRS, en instrumentos de deuda (Valores representativos de deuda, Instrumentos derivados, entre otros). Dichos instrumentos financieros serán reconocidos inicialmente en el estado de situación financiera del Fideicomiso a su costo de adquisición (valor razonable de la contraprestación pagada) el cual es equivalente al precio pagado por adquirir el activo, o recibido por asumir el pasivo (un precio de entrada).





Tratándose de depósitos que establezcan el pago de una tasa capitalizable (interés compuesto), la valoración se efectuará de la siguiente manera:

Dónde:

- VAt : Valor actual en el día t
- MD : Monto depositado o saldo del día t, con derecho a intereses
- r : Tasa de interés efectiva diaria
- N : Fecha de valorización – Fecha de inicio de pago de intereses + 1

Cuando se trate de depósitos que establezcan el pago de una tasa nominal no capitalizable (interés simple), la valoración se efectuara de la siguiente manera:

Dónde:

- RS : Tasa de interés simple del periodo señalado por la entidad financiera
- PB : Número de días calendario del periodo de la tasa
- VAt : Valor actual en el día t
- MD : Monto depositado
- N : Fecha de Valorización – Fecha de Inicio de Pago de Intereses + 1

c) **Otros Activos:** La valoración de los otros activos del fideicomiso no descritos anteriormente se calculará a valor en libros, es decir a valor de registro contable netos de amortizaciones o depreciaciones en caso de existir. Esta categoría estará conformada por valores que no estén considerados en la norma de valoración de patrimonios separados, asimismo, este método será utilizado siempre y cuando las NIIF no establezcan lo contrario.

**5.4 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 que se genere del presente programa de emisiones. 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
Dieciséis mil trescientos (16,300)	USD 18,500,000.00	USD 1,134.97

*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 respaldados por el patrimonio del fideicomiso.*

*Para mayor información sobre el proceso de liquidación ver CAPITULO XVII.- del prospecto definitivo completo.*

**5.5 Objetivos de Colocación**

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



## 5.6 Periodicidad en el Pago del rendimiento del Fideicomiso

La periodicidad del pago del rendimiento generado por el fideicomiso objeto del presente Prospecto será de manera trimestral a partir de la fecha de emisión. Así lo estará especificado en los Avisos de Colocación Primaria y Prospectos Simplificados correspondientes a cada monto a colocar. Si la fecha de pago resulta ser un día no hábil el mismo será realizado al día hábil siguiente.

La liquidación de los rendimientos será realizada por el depósito centralizado de valores CEVALDOM. 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 será variable siendo este el resultado de las ganancias o pérdidas que genere el Fideicomiso. Es decir, los pagos de rendimiento a los inversionistas solo se realizarán siempre y cuando el patrimonio genere ingresos netos y tenga liquidez para realizar los pagos. 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 de acuerdo al siguiente ejercicio establecido en el acto constitutivo de fideicomiso:

### 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 de un trimestre operativo:

<u>Estado de resultados</u>	<u>Ene. 2016</u>	<u>Feb. 2016</u>	<u>Mar. 2016</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>			
<u>Reserva para fondo operativo</u>	- 5,000.00	- 5,000.00	- 5,000.00
<u>CAPEX</u>	- 10,000.00	- 10,000.00	- 10,000.00
<u>Reserva Administración Inmuebles</u>	- 3,000.00	- 3,000.00	- 3,000.00
<u>Reserva Seguro</u>	- 2,500.00	- 2,500.00	- 2,500.00
<u>Reserva Gastos Programa de Emisiones</u>	- 4,000.00	- 4,000.00	- 4,000.00
<u>Reserva Gastos Extraordinario</u>	- 1,500.00	- 1,500.00	- 1,500.00
<u>Impuestos y reserva de impuestos</u>	- 2,300.00	- 2,300.00	- 2,300.00
<u>Comisión Fiduciaria</u>	-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 este Prospecto de Emisión 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 Respaldados por el Patrimonio del Fideicomiso	Ingresos Netos Trimestre (Ene – Mar)	Monto a pagar por cada Valor de Fideicomiso*
Dieciséis mil trescientos (16,300)	USD 356,100.00	USD 21.85

\* 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.*

### 5.7 Identificación del Mercado al que se dirige el Programa de Emisiones

Los valores objeto del presente Prospecto de Emisión tendrán como destinatarios inversionistas del público en general en el mercado secundario. El mercado secundario de la Emisión Única del presente Programa de Emisiones inicia a partir del día hábil siguiente a la fecha de liquidación de los valores colocados en firme en el mercado primario.

Los valores que componen el Programa de Emisiones podrán ser 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.

### 5.8 Precio de Suscripción Primaria

El precio de colocación primaria en firme pactado para los valores de fideicomiso disponibles a colocar el **05 de junio de 2017** es: **Mil cincuenta y cinco dólares de los Estados Unidos de América con 63/100 (USD 1,055.63)**. Esto se traduce en un Precio de Colocación Pactado de 105.56%

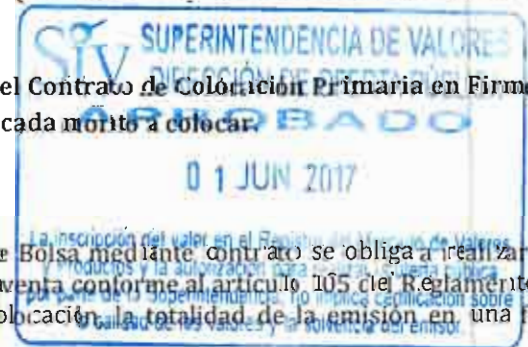
El precio de los valores pendiente a colocar quedará por determinarse en el Contrato de Colocación Primaria en Firme, en el Aviso de Colocación Primaria en firme y en el Prospecto Simplificado de cada monto a colocar.

### 5.9 Tipo de Colocación

Para el 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.

### 5.10 Colocación por Intermediarios

Inversiones Popular, S.A. – Puesto de Bolsa queda establecido como el agente colocador del presente Programa de Emisiones. Para cada monto a colocar se firmara un contrato de colocación primaria en firme. El modelo del antes mencionado contrato se encuentra disponible en las oficinas de la SIV y como Anexo 02 del presente Prospecto Simplificado. 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 de Emisión o que proporcione una visión del Programa de Emisiones distinta de la contemplada en el presente Prospecto no podrá ser difundida con fines promocionales.





### 5.11 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 pactados a la fecha de constitución del fideicomiso, relativos al Programa de Emisiones, en los que el Fideicomiso tendrá que incurrir a lo largo de la vida del Programa de Emisiones:

Monto del Programa de Emisión en USD:		USD	16,300,000
Plazo:			10 años
Tasa de Cambio (USD x DOP)			46.5600
<b>Rendimiento de Inversión - PARA FINES DE ESTE CUADRO DE COSTOS</b>			<b>7.00%</b>
Gastos Periódicos (montos expresados en USD)		Total Gasto Anual	
Calificadoras de Riesgo*			6,000.00
BVRD - Mantenimiento anual inscripción Emisión (%)	0.036%		5,868.00
Tarifa Auditores Externos del Fideicomiso			13,000.00
Comisión por administración (Fiduciaria Popular)	0.750%		122,250.00
Tarifa Representante de Tenedores*			13,000.00
Mantenimiento anual Emisión - CEVALDOM (DOP 60,000)		60,000	1,288.66
Agente de Pago - CEVALDOM (DOP 500.00 por cada Millón pagado)			570.50
<b>Total Gastos Anuales</b>			<b>161,977.16</b>
<b>Total Gastos Globales (Estimados en 10 años)</b>			<b>1,619,771.60</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.
- Las comisiones de CEVALDOM y la BVRD son las establecidas en sus tarifarios aprobados por la SIV.
- Toda información presentada es al momento de la elaboración del presente prospecto.
- Los saldos en pesos fueron convertidos a la tasa de cambio (compra) publicada por el Banco Central en fecha 28 de marzo del 2016.

Entre los gastos relativos al patrimonio del fideicomiso:

- La tasación anual de los inmuebles:** las tasaciones para fines de valorización de los activos se llevarán 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 Inmuebles del Fideicomiso:** la comisión a ser pagada mensualmente al administrador de los inmuebles es el monto fijo de USD 10,000.00 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. Según el párrafo II del artículo 84 de la Norma R-CNV-2013-26-MV, todos los cobros requeridos para la administración de los activos del fideicomiso correrán por cuenta del fideicomiso. Cualquier modificación de las mismas deberá contar con la aprobación de la asamblea de tenedores, la cual deberá ser comunicada a la SIV para fines de aprobación al menos tres (3) días hábiles posteriores a la aprobación de la asamblea.
- Capex por mantenimiento de los Inmuebles que forman parte del 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 numeral 9 del Artículo 12.1 Creación, objeto y régimen legal del fideicomiso de oferta pública del Prospecto Definitivo Completo, ambos documentos se encuentran en la página web de la Fiduciaria.

CEVALDOM – Depósito Centralizado de Valores, S.A. y la Bolsa de Valores de la Republica 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.

Las comisiones y los gastos iniciales propios de la estructuración tanto del Fideicomiso como del Programa de Emisiones de Oferta Pública objetos del presente Prospecto fueron asumidos por el Fideicomitente. Estos gastos iniciales no serán devueltos al fideicomitente. Los mismos se detallan a continuación:

<b>Monto del Programa de Emisión en USD:</b>	<b>USD</b>	<b>16,300,000</b>
<b>Monto por Emisión:</b>	<b>USD</b>	
<b>Plazo:</b>		<b>10 años</b>
<b>Tasa Cambio: (DOP x 1.00 USD)</b>		<b>46.5400</b>
<b>Gastos Iniciales (montos expresados en USD)</b>	<b>Fijos</b>	<b>Variables</b>
Tarifa SIV por Derecho de Depósito de Documentos	20,000	
Tarifa SIV por Derecho de Inscripción en el Registro		0.008%
Inscripción Programa de Emisiones - BVRD		0.045%
Inscripción Programa de Emisiones - CEVALDOM	25,000	
Comisión por Estructuración Oferta Publica		1.200%
Comisión por Constitución Fideicomiso		0.200%
Comisión por Colocación Programa de Emisiones		0.650%
Calificación de Riesgo		
Gastos Legales		
Gastos de Mercadeo e Impresión de Prospectos		
<b>Total Gastos Iniciales</b>		<b>399,755.91</b>

**Notas:**

- *Los porcentajes de los gastos variables, son calculados en base al monto total de la emisión en el equivalente de pesos dominicanos, para facilitar el entendimiento del lector*
- *En Rep. Dominicana existe un impuesto de transferencia que se paga sobre el monto de los intereses más el capital al momento de redención. Este cargo se le refleja a cada inversionista.*
- *Toda información presentada es a la fecha de elaboración del presente Prospecto.*
- *Los saldos en pesos fueron convertidos a la tasa de cambio (compra) publicada por el Banco Central en fecha 28 de marzo del 2016*

**5.12 Comisiones y Gastos a cargo del Inversionista**

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:

Transferencia de Valores entre el mismo titular	DOP 150.00
Liquidación de Operaciones bajo la modalidad Libre de Pago	DOP 3,000.00
Emisión de Certificación de Tenencia:	DOP 350.00
Emisión estado de cuenta adicional, comunicaciones y comunicación de valores	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:

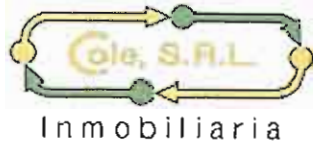
*"El Fideicomiso soportará las costas usuales de convocatoria y de celebración de las asambleas generales y de la publicidad de sus decisiones."*





## CAPITULO VI.- EL FIDEICOMITENTE

## 6.1 Generales

**Cole, S.R.L.**

RNC No. 1-01-57555-7; No. Registro Mercantil 13964SD

Sector Económico: Negocios de Bienes Raíces en General.

Calle Manuel de Jesús Troncoso No. 16, Piantini, Sto. Dgo., Rep. Dom.

Contacto: Felipe Pagés y/o Marisol Pagés

Tel.: (809) 541-5331; Fax: (809) 563-0947; Correo Electrónico: servicioalcliente@coledr.com

Cole S.R.L. ("Cole") es una empresa inmobiliaria fundada por el señor Federico Pagés Moré en el año 1991 para la construcción de un edificio comercial de 4 pisos, con el objetivo de instalar la agencia de publicidad de la familia, PAGES BBDO en dos de ellos, y ofrecer los otros dos en alquiler a empresas multinacionales. En el año 1992 se concluyó la construcción de dicho edificio y se iniciaron las operaciones inmobiliarias de Cole, las cuales se han expandido con la construcción de otros edificios y con el arrendamiento de propiedades para subalquiler, pero siempre basadas en esta misma visión: ofrecer espacios comerciales de alto nivel en ubicaciones premium para inquilinos con excelente trayectoria y reputación. Los clientes de Cole han sido consistentemente empresas de alto nivel y renombre, entre ellos: ESSO, Frito Lay Dominicana, la Unión Europea, Interquímica, Banesco Banco Múltiple y Banesco Seguros, Transunion (originalmente Cicla), Deloitte RD, además de las empresas pertenecientes al Grupo Pagés.

## 6.1.2 Composición accionaria del Fideicomitente

## Cole, S.R.L.

Accionistas	Participación
Federico Pagés Diaz-Valdes	0.0003%
Tatiana Pagés Diaz-Valdes	0.0003%
Felipe Hernan Pagés Diaz-Valdes	0.0003%
Marisol Pagés Diaz-Valdes	0.0003%
Grupo Pagés Holding LTD.	99.9986%
<b>Total</b>	<b>100%</b>



## 6.1.3 Composición del Consejo de Administración del Fideicomitente

Nombre	Cargo
Federico Pagés Diaz-Valdes	Presidente
Marisol Pagés Diaz-Valdes	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 Cole, S.R.L.

## 6.3 Personas vinculadas

**Grupo Pagés Holding, 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. 1-30-10626-6, con asiento social y oficinas en Manuel de Jesús Troncoso No. 16, de Santo Domingo. El representante legal de la empresa es Federico Pagés Diaz-Valdes. Los accionistas en igual participación de Grupo Pagés Holding, LTD son Federico Pagés Diaz-Valdes, Tatiana Pagés Diaz-Valdes, Felipe Hernan Pagés Diaz-Valdes y Marisol Pagés Diaz-Valdes. En ese sentido, los porcentajes de participación son los siguientes:

Accionista	Participación
1 Federico Pagés Diaz-Valdes	25 %
2 Tatiana Pagés Diaz-Valdes	25 %
3 Felipe Hernan Pagés Diaz-Valdes	25 %
4 Marisol Pagés Diaz-Valdes	25 %
<b>Total</b>	<b>100 %</b>

## 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 inversión del Fideicomitente. Aproximadamente el 20% de los fondos percibidos de la colocación del programa de emisiones serán para el pago de deudas bancarias y no bancarias del Fideicomitente a la fecha de la colocación. El restante 80% será para fines de otras oportunidades de inversión dentro de la línea de negocio de desarrollo inmobiliario del fideicomitente. Acorde a lo indicado en el punto 5.19.4 del presente prospecto, todos los gastos iniciales y comisiones pagaderas relativas a la estructuración del presente Programa de Emisiones serán pagaderos por el Fideicomitente.

## CAPITULO VII.- DESCRIPCION DE LOS ACTIVOS FIDEICOMITIDOS

### 7.1 Características de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso

El conjunto de activos inmobiliarios está ubicado en la Av. Abraham Lincoln No. 1019, entre las calles Gustavo Mejía Ricart y la José Amado Soler, dentro del llamado "polígono central" de Santo Domingo que se ha convertido en el corazón comercial de la ciudad y esta arteria que se ha vuelto la calle de los edificios corporativos de lujo, en alguna ocasión denominada 'EL MIRACLE MILE' dominicano. El edificio principal cuenta con una construcción de primera calidad. El edificio de parqueos, construido bajo los más modernos estándares de construcción, se sitúa en dos terrenos colindantes en la parte trasera del edificio, y este permite suplir la demanda de parqueos de todos los inquilinos además de generar un interesante flujo de caja por alquiler.

En el año 2014 se inició la remodelación y expansión del edificio principal de la empresa, el edificio Federico Pagés Moré y el cual forma parte del conjunto de inmuebles que formaran los activos fideicomitados. La remodelación, finalizada ya a mediados del 2015, incluyó la construcción de dos pisos adicionales, la sustitución del ascensor y el cableado eléctrico del edificio, remodelación de la fachada y las áreas comunes, así como la construcción de un edificio de parqueos de 4 pisos colindante. La ocupación histórica del edificio se ha mantenido por encima del 98% por los últimos 10 años. Los inmuebles cedidos en fideicomiso son los siguientes:





1. **El edificio Federico Pagés More;** consta de 6 niveles con un área bruta de 4,685.42 metros cuadrados. Los terrenos sobre los cuales esta edificado está conformada por tres porciones y/o certificados de títulos y tienen una extensión superficial total de 3,838.89 mts<sup>2</sup>. Fue construido en el año 1992, originalmente de cuatro niveles y remodelado en el año 2015, adicionando dos niveles para un total de 6 niveles. Actualmente sus proporciones son las siguientes:

Nivel	Area Neta (mts2) Uso de Oficina	Area Bruta (mts2)
1	680.91	758.33
2	687.11	732.57
3	758.39	803.85
4	758.36	803.85
5	773.36	793.41
6	773.36	793.41
<b>Total mts2</b>	<b>4,431.52</b>	<b>4,685.42</b>



2. **El edificio para parqueos;** tiene un total de 340 parqueos. De este total, 152 parqueos son asignados a los inquilinos del Edificio Federico Pagés More y el restante 188 son alquilados generando un flujo de caja anual de aproximadamente USD 480 mil anuales. El edificio de parqueos cuenta con 4,284 mts<sup>2</sup> de construcción.
3. **El edificio Secundario;** tiene un total de dos niveles en un área total de 388.83 mts<sup>2</sup>.

Nivel	Area Neta (mts2) Uso de Oficina	Area Bruta (mts2)
1	125.33	194.42
2	125.33	194.42
<b>Total mts2</b>	<b>250.67</b>	<b>388.83</b>

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 de Valores y estarán disponibles en las oficinas de la fiduciaria. Para una extensa y detallada información sobre los inmuebles favor dirigirse al informe de tasación preparado por la firma **Sistemas & Ingeniería, S.R.L.** Los datos generales de la firma tasadora se encuentran en el capítulo 13.9 del presente Prospecto. El informe de tasación figura como anexo 06 del presente Prospecto

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.

#### 7.1.1 Características de los Contratos de Arrendamiento de los Inmuebles

Los derechos económicos a los ingresos por concepto de los contratos de arrendamiento también forman parte los activos del fideicomiso. Los ingresos por arrendamiento de los inmuebles que conforman los activos del fideicomiso corresponden a cerca de un 30% de los ingresos por alquiler del fideicomitente. Los inquilinos actuales del **Edificio Federico Pagés More** (edificio Principal) son:

Nivel	Inquilino	Fecha de Inicio de Contrato	Fecha Última Renovación	Vigencia Restante	Descripción del Inquilino
1	Banesco Seguros	Ago - 2014	Feb - 2015	5 años	Aseguradora multinacional de Grupo Banesco
2	Banesco Seguros	Ago - 2014	Feb - 2015	5 años	Aseguradora multinacional de Grupo Banesco
3	Transunion	Sept - 1994	Jul - 2015	5 años	Multinacional sobre información crediticia
4	Banco Banesco	Jun - 2010	Ago - 2014	4 años	Banco multinacional de Grupo Banesco
5	Esso - Sol Petroleum	Ene - 1997	Ago - 2014	4 años	Combustible multinacional Exxon Mobil
6	Esso - Sol Petroleum	Ene - 1997	Ago - 2014	4 años	Combustible multinacional Exxon Mobil



Los inquilinos del Edificio Secundario:

Nivel	Inquilino	Fecha de Inicio de Contrato	Fecha Última Renovación	Vigencia Restante	Descripción del Inquilino
1	Esso - Sol Petroleum	Ene - 1997	Ago - 2014	4 años	Combustible multinacional Exxon Mobil
2	Promos del Caribe	2014	2019	5 años	Empresa promotora de eventos



Los inquilinos han sido muy estables en el curso de los años, como se puede ver claramente en los cuadros anteriores. Nunca se ha tenido que enfrentar problemas de retrasos notables en los cobros o ausencias de pago.

Los inquilinos que ocupan el edificio Federico Pagés More son de alto reconocimiento internacional. ESSO, por ejemplo, es una marca de combustibles estadounidense que data desde principios del siglo 20. En 1911 al dividirse la empresa paterna, la marca ESSO quedo a formar parte de la empresa Standard Oil of New Jersey que en 1973 se integró a formar parte de la corporación Exxon Mobil. Exxon Mobil es una petrolera multinacional que cotiza sus acciones en New York Stock Exchange y forma parte de las empresas que conforman los índices Dow Jones Industrial Average y el S&P 500. Es considerada por la revista Forbes una de las 10 empresas más grandes del mundo. Transunion, es una empresa estadounidense que se dedica a proveer información crediticia y opera en 33 países al momento de la elaboración del presente Prospecto. En el 2014 la empresa reporto ganancias de USD 1,300 millones de dólares. La empresa también cotiza sus acciones en el New York Stock Exchange. La empresa tiene alrededor de 4,100 empleados a nivel mundial.

Banco Banesco y Banesco Seguros son empresas filiales de Banesco Banco Universal C.A. Es un grupo financiero de capital venezolano. Sus principios datan desde el año 1986 y desde el año 2007 es el primer banco privado del sistema financiero de Venezuela. El proceso de internacionalización de la marca Banesco comenzó a principios de la década de los 90, con la fundación de un banco en Panamá y otro en Puerto Rico, cada uno con licencia internacional. Desde entonces se ha incrementado su presencia fuera de Venezuela, estableciéndose en Estados Unidos (Florida), Panamá, República Dominicana, Colombia y España. Los inquilinos ocupan los inmuebles bajo establecidos contratos de arrendamiento y son empresas de alto reconocimiento internacional. 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. El porcentaje de ocupación de los inmuebles al momento de la elaboración del presente prospecto es de un 100%.

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 del edificio, al momento de la elaboración del presente prospecto la ocupación se encuentra en un 100%.

Los montos a continuación son expresados en dólares de los Estados Unidos de América y redondeados al número entero más cercano.

Montos expresados en USD	Año 1 2016	Año 2 2017	Año 3 2018	Año 4 2019	Año 5 2020	Año 6 2021	Año 7 2022	Año 8 2023	Año 9 2024	Año 10 2025
<b>INGRESOS</b>										
<b>Total Ingresos</b>	<b>1,590,186</b>	<b>1,750,171</b>	<b>1,722,548</b>	<b>1,714,063</b>	<b>1,620,211</b>	<b>1,779,765</b>	<b>1,833,654</b>	<b>1,889,902</b>	<b>1,875,473</b>	<b>1,935,315</b>
<b>GASTO</b>										
Administración Fiduciaria	127,500	127,500	127,500	127,500	127,500	127,500	127,500	127,500	127,500	127,500
Gasto de Administración Seguro	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	123,108	123,108	123,108	123,108	123,108
	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	41,036	41,036	41,036	41,036	41,036
<b>Gastos Periódicos de la Emisión</b>										
Calificación de riesgo	6,000	6,155	6,314.82	6,478	6,646.17	6,818.30	6,995	7,176	7,362	7,553
BVRD - Mantenimiento Emision	7,200	7,200	7,200	7,200	7,200	7,200	7,200	7,200	7,200	7,200
Rep de tenedores	13,000	13,000	13,000	13,000	13,000	13,000	13,000	13,000	13,000	13,000
Cavaldom - Mantenimiento Emision	1,336	1,336	1,336	1,336	1,336	1,336	1,336	1,336	1,336	1,336
Cavaldom - Agente de pagos	1,437	1,437	1,437	1,437	1,437	1,437	1,437	1,437	1,437	1,437
Auditor Externo Fideicomiso	11,250	11,250	11,250	11,250	11,250	11,250	11,250	11,250	11,250	11,250
Asamblea de tenedores	5,000	5,130	5,262	5,399	5,538	5,681.92	5,829	5,980	6,135	6,294
Tasaciones & Gastos Legales	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000
<b>Total Gastos</b>	<b>339,723</b>	<b>340,008</b>	<b>340,300</b>	<b>340,600</b>	<b>340,907</b>	<b>345,367</b>	<b>345,691</b>	<b>346,023</b>	<b>346,364</b>	<b>346,713</b>
<b>CAPEX</b>	<b>20,000</b>	<b>20,518</b>	<b>21,049</b>	<b>20,522</b>	<b>20,697</b>	<b>20,756</b>	<b>20,658</b>	<b>20,704</b>	<b>20,706</b>	<b>20,689</b>
<b>INGRESOS NETOS</b>	<b>1,230,463</b>	<b>1,389,645</b>	<b>1,361,198</b>	<b>1,352,940</b>	<b>1,258,607</b>	<b>1,413,642</b>	<b>1,467,305</b>	<b>1,523,175</b>	<b>1,508,408</b>	<b>1,567,912</b>

**Notas:**

- Los gastos están indexados a la tasa de inflación anualizada a Marzo del 2015 según publicada por el Banco Central de la República Dominicana. (2.59%)

El escenario aquí plasmado está basado en la ocupación actual de los inmuebles (100%) 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 que el administrador de los activos fideicomitidos es Cole, S.R.L. El antes mencionado contrato se encuentra como Anexo 04 del presente Prospecto de Emisión y en el mismo se establecen los posibles causales de la remoción del administrador de los inmuebles. El contrato tendrá una duración inicialmente de cinco (5) años los cuales se computan una vez se haya firmado el mismo. 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.

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 USD10,000.00 o su equivalente en pesos dominicanos al momento de efectuarse el pago. El monto será revisado según lo consideren la Fiduciaria y el administrador de los inmuebles. Los activos en administración podrán ir variando a lo largo del plazo de vencimiento del Programa de Emisiones. Los cambios realizados al presente prospecto de emisión deben ser aprobados por la Asamblea de tenedores de los valores de fideicomiso, luego de la revisión remitida por la Superintendencia de valores.

## 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 generalidades de la Firma calificadora y sus Productos y la autorización para realizar oferta pública por parte de la Superintendencia, no implica certificación sobre la calidad de los valores y la solvencia del emisor.



**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. 1-30-13185-6



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 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 aporte 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 abril de 2017 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 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 FPM - FP 02 (Fideicomiso FPM) 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 historial. Además, considera inmuebles que se encuentra generando flujos operacionales mediante un conjunto de inquilinos de buena calidad. En contrapartida, la calificación considera una baja diversificación por arrendatarios y concentración geográfica, lo que se suma al riesgo inherente del negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos. El sufijo (N) indica que se trata de un fideicomiso nuevo, sin historia para su evaluación.*

En el mes de julio del año 2016 la calificación asignada a la entidad fiduciaria fue AAsf por Feller Rate, S.R.L. A continuación un resumen del último informe de calificación de riesgo de la entidad fiduciaria:

"El alza desde "AA-sf" a "AAsf" de la calificación asignada a Fiduciaria Popular, S.A. como emisora de fideicomisos responde principalmente, al alza de la solvencia de su grupo controlador, además de la colocación y gestión exitosa del primer fideicomiso de oferta pública del mercado dominicano. Esta calificación indica que Fiduciaria Popular 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 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 05 del presente Prospecto de Emisión.

La Fiduciaria se compromete a actualizar las calificaciones de riesgo de manera trimestral 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 FPM No. 02 - 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.

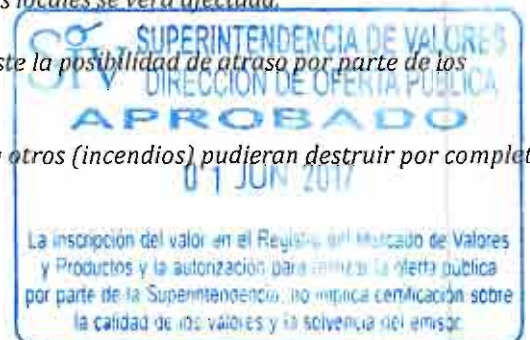
La diversificación de la cartera de activos inmobiliarios que conformarán el fideicomiso será baja, tanto desde el punto de vista geográfico, como por inquilino. Por otra parte, se suma al riesgo inherente del negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos. A nivel geográfico, los tres bienes raíces se encuentran ubicados en un mismo paño de terreno, bajo la dirección Ave. Abraham Lincoln No. 1019, en el "Polígono Central" de Santo Domingo. Sin embargo, es importante destacar que este sector corresponde a uno de los más demandados para la ubicación de oficinas de empresas de primer nivel en la ciudad. Por otra parte, los bienes raíces poseen un 100% de ocupación con 5 inquilinos, lo que se considera como una baja diversificación. Sin embargo, el historial de renovaciones que posee el administrador de los activos y el atractivo de la ubicación de los inmuebles, reduce el riesgo de vacancias.



La liquidez esperada de la cartera del fideicomiso será alta, considerando un flujo continuo de efectivo producto de los alquileres desde el momento de su constitución, ante lo cual se espera repartir dividendos de manera trimestral a los tenedores. Además, los bienes raíces serán traspasados al fideicomiso libres de deudas y gravámenes. Si bien el prospecto del fideicomiso establece la posibilidad de endeudamiento, esto se refiere a situaciones excepcionales y, en caso de superar los US\$ 500 mil, debe ser aprobado en asamblea de tenedores. Al cierre de marzo de 2017, el fideicomiso no presentaba deuda financiera. El prospecto establece la política de endeudamiento del fideicomiso en el numeral 9 del capítulo 12.1. La duración del fideicomiso es de 10 años, desde la fecha de emisión, pero su periodo de liquidación se iniciará en el año 8, tiempo apropiado para recibir los flujos de los alquileres vigentes e incorporar renovaciones y nuevos contratos a futuro.

A continuación mencionamos potenciales riesgos relativos a este Programa de Emisiones:

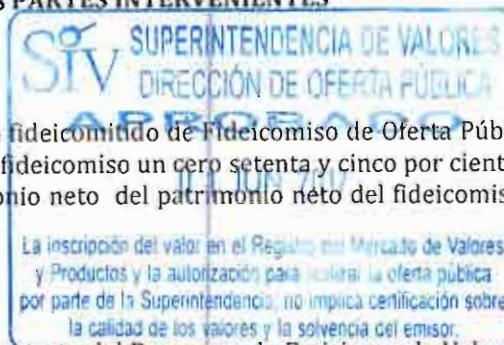
- **Riesgo de duración:** *el plazo de los contratos de arrendamientos vigentes no se extiende hasta el vencimiento del fideicomiso, no obstante a esto la mayoría de los arrendatarios han venido renovando su contrato de arrendamiento. Este es el caso de la empresa Esso que es inquilino desde enero del año 1997.*
- **Riesgo de la oferta:** *partiendo del hecho de que este es el segundo 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.*
- **Riesgo de Mercado:** *factores de riesgo relacionados a la inflación y las tasas de intereses que pudieran crear una variación en las tasas de rendimiento real de los valores emitidos por el fideicomiso. Asimismo, se considera el impacto que el mercado tendrá en la asignación de precio de los valores emitidos por el Fideicomiso en las transacciones de compra y venta.*
- **Riesgo de Liquidación:** *debido a las características de los inmuebles y con el propósito de fomentar la venta de los inmuebles previo al plazo de 10 años de vencimiento del fideicomiso, la venta de los inmuebles se empezará a gestionar en el año 8 pudiéndose liquidar de manera anticipada el fideicomiso y por lo tanto los valores. Igualmente, la venta de inmuebles pudiera postergarse más allá del año 10 del fideicomiso. Como consecuencia esto prolongaría el vencimiento de los valores.*
- **Riesgo operativo y de administración** *es el riesgo que corre por una deficiencia por parte del administrador de los activos, o negligencia, que no cumpla con sus responsabilidades. Esto pudiera deteriorar el servicio a los inquilinos pudiendo afectar lo atractivo de arrendar locales.*
- **Riesgo país** *riesgos de cambio en la política monetaria, eventos políticos, sociales y económicos que puedan generar cambios significativos en la situación económica del país y por ende en el mercado inmobiliario.*
- **Riesgo cambiario** *Debido a que el fideicomiso emite en una moneda diferente a la moneda local, existe un riesgo cambiario. Cualquier variación en la tasa de cambio podría reflejarse directamente en el desempeño del fideicomiso.*
- **Riesgos asociados al tipo de activo del fideicomiso:**
  - *Riesgo del sector inmobiliario. Este riesgo corresponde al riesgo de la sensibilidad a los ciclos económicos.*
  - *Riesgo de desocupación de los inmuebles. Pudieran haber cambios por situaciones ajenas o no pronosticadas por los inquilinos, por ejemplo necesidad de otros tipos de locales, oficinas, cierres de empresas, etc. y esto pudiera afectar la ocupación de los locales de los edificios y por consecuencia, los rendimientos recibidos por los tenedores de los valores del fideicomiso.*
  - *Riesgo por concentración de inquilinos. La concentración de inquilinos puede traducirse a que si el inquilino que más locales tiene alquilados decide prescindir del contrato la ocupación de los locales se verá afectada.*
  - *Riesgos de crédito de los alquileres y los potenciales niveles de mora. Existe la posibilidad de atraso por parte de los inquilinos y la generación de cargos correspondientes.*
  - *Riesgos por desastres naturales (huracanes, inundaciones, terremotos) u otros (incendios) pudieran destruir por completo los inmuebles.*





**CAPITULO XI.- ACTIVIDADES DESARROLLADAS POR LAS PARTES INTERVENIENTES****11.1 Entidad Fiduciaria**

Fiduciaria Popular, S.A. es el administrador del patrimonio fideicomitido de Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02 – FP. Por sus servicios la Fiduciaria cobrará al fideicomiso un cero setenta y cinco por ciento (0.75%) anual a partir de la constitución del fideicomiso del monto total del patrimonio neto del patrimonio neto del fideicomiso. Este monto no incluye el ITBIS.

**11.2 Representante de la Masa de Tenedores**

El representante de tenedores es designado mediante el Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso de Oferta Pública. De acuerdo con la Norma R-CNV-2013-26-MV, el Reglamento No. 664-12 y las disposiciones establecidas en el Artículo 334 de la Ley de Sociedades No. 479-08, para la Emisión Única 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 22 del mes de agosto del 2016 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 la Emisión Única que compone 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 FPM No. 02 – FP”, por un monto del resultado de la tasación de los inmuebles que al momento de la elaboración del presente documento ascendió a Dieciséis Millones Trescientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (USD 16,300,000.00) ”*

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

Para los fines del presente Prospecto 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, toda vez que:

- a) El Representante de Tenedores no es la sociedad emisora de los Valores de Fideicomiso de oferta pública;
- b) no tiene una relación de control o de sujeción o dependencia a las decisiones del Emisor;
- c) no está controlada conjuntamente con el Emisor directa o indirectamente, por una misma matriz;
- d) no es titular del diez por ciento (10%) o de una porción mayor del capital suscrito y pagado del Emisor, o de las cuales este último tenga la décima parte (1/10) del capital suscrito y pagado o más, o de una compañía que a su vez controle a ésta directa o indirectamente;
- e) en la composición de sus acciones o cuotas sociales no consta que el Emisor posee más de diez por ciento (10%) de su capital social o de una entidad que a su vez controle directa o indirectamente;
- f) no posee administradores, gerentes, comisarios de cuentas o empleados, así como ascendientes, descendientes y cónyuges, que tengan conflictos de interés con el Emisor;
- g) no es administradora, gerente, comisario de cuentas o empleada del Emisor, ni de sociedades titulares



de la décima (1/10) parte o de una porción mayor del capital suscrito y pagado del Emisor o de las cuales el Emisor tenga la décima parte del capital suscrito y pagado o más; no garantiza la totalidad o parte de los compromisos del Emisor; no ha sido retirado el derecho de dirigir, administrar o gestionar una sociedad a cualquier título;

- h) es una persona jurídica domiciliada en el territorio de la República Dominicana, por lo que cumple con los requerimientos exigidos por el Artículo 331 de la Ley de Sociedades para ser designada representante de una masa de tenedores de Valores de Fideicomiso.

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 competen 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, quién 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.*

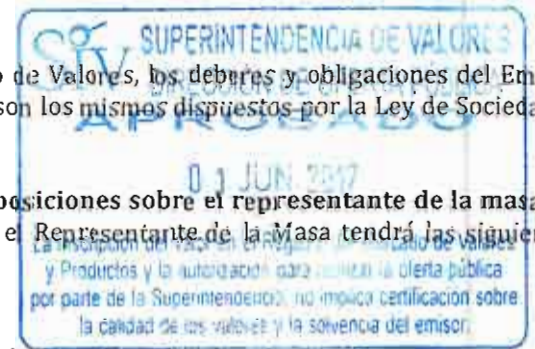
*Artículo 338.- (Modificado por la Ley 31-11, de fecha 11 de febrero de 2011) Los representantes de la masa no podrán inmiscuirse en la gestión de los asuntos sociales. Ellos tendrán acceso a las asambleas generales de los accionistas, pero sin voz, ni voto.*

*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 nueve de la **"Norma que establece disposiciones sobre el representante de la masa en virtud de una emisión de oferta pública de valores: R-CNV-2016-14-MV"** el Representante de la Masa tendrá las siguientes atribuciones y deberes:

- 1- Proteger los intereses de los tenedores de valores.
- 2- Actuar con el grado de diligencia propio de un profesional y con el cuidado de un buen hombre de negocios.
- 3- Convocar y presidir las asambleas generales de tenedores de valores en la cual intervendrá con voz pero sin voto, así como ejecutar las decisiones que se tomen en ellas.
- 4- Solicitar a los asistentes a las asambleas generales de tenedores de valores la presentación de la documentación pertinente que los identifique como tenedores. En el caso de personas que asistan en representación de terceros, deberá requerir en adición la presentación del documento debidamente notariado que los acredite como tal.
- 5- Remitir a la Superintendencia el acta y nómina de presencia de la asamblea general de tenedores de valores dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su celebración, debidamente firmadas por los asistentes, para conocimiento y verificación de que dichas decisiones se hayan adoptado conforme a los lineamientos establecidos por la normativa aplicable y para fines de su incorporación al Registro del Mercado de Valores y Productos.
- 6- Remitir un informe respecto a las condiciones de la emisión y el cumplimiento de las obligaciones por parte del emisor.
- 7- Suscribir en nombre de sus representados, cualquier contrato o acuerdo con el emisor o con terceros, que haya sido aprobado por asamblea general de tenedores de valores y cuyo objeto se encuentre relacionado a la emisión.
- 8- Realizar todos los actos de administración y conservación que sean necesarios para el ejercicio de los derechos y la defensa de los intereses comunes de los tenedores de valores.
- 9- Llevar a cabo los actos de disposición para los cuales lo faculte la asamblea general de tenedores de valores, en los términos legalmente dispuestos.
- 10- Representar a los tenedores de valores en todo lo concerniente a su interés común o colectivo.



- 11- Solicitar al emisor, dentro de la competencia de sus funciones como representante de la masa, los informes y las revisiones que considere necesarias de sus libros de contabilidad y demás documentos.
- 12- Velar que los sorteos se celebren acorde a lo establecido en el contrato de emisión o en el prospecto de emisión, según corresponda, en caso que una emisión de oferta pública contemple redención anticipada a través de este mecanismo.
- 13- Supervisar y vigilar que el pago de los rendimientos y del capital se realicen de acuerdo a lo establecido en la emisión y, en general, cautelar los derechos de los tenedores de valores.
- 14- Verificar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del contrato de emisión, prospecto de emisión y del contrato de servicios, y de las normas vigentes a cargo del emisor.
- 15- Denunciar ante las autoridades competentes, tan pronto tengan conocimiento, las irregularidades que puedan comprometer la seguridad o los intereses comunes de los tenedores de valores.
- 16- Llevar el libro de actas de asamblea general de tenedores de valores, de forma organizada y actualizada.
- 17- Tener la potestad de asistir, con voz y sin voto, a las deliberaciones de la asamblea general ordinaria o extraordinaria de la sociedad emisora, informar a ésta de los acuerdos de la masa y requerir de la misma los informes que, a su juicio o al de la asamblea general de tenedores de valores, interesen a éstos.
- 18- Ejercer en nombre de sus representados todas las acciones pertinentes ante cualquier instancia incluyendo las judiciales o administrativas, de conformidad con el ordenamiento dominicano, en protección de los intereses comunes de sus representados.
- 19- Actuar en nombre de los tenedores de valores en los procesos judiciales, según sea el caso, así como también en los que se adelante como consecuencia de la toma de posesión de los bienes y haberes o la intervención administrativa de que sea objeto el emisor. Para tal efecto, el representante de la masa deberá hacerse parte en el respectivo proceso dentro del término legal, para lo cual, acompañará a su solicitud, como prueba del crédito, copia del contrato de emisión y una constancia del monto insoluto del empréstito y sus intereses a ser emitida por el depósito centralizado de valores correspondiente.
- 20- Solicitar la información que considere necesaria respecto del emisor y de la emisión para verificar el cumplimiento de éste en relación con los valores emitidos.
- 21- Los demás deberes y funciones que se establezcan en el contrato de emisión, el prospecto de emisión, contrato de servicios, según corresponda o las que le asignen la asamblea general de tenedores de valores u otras normativas aplicables.

El representante de la masa deberá guardar reserva sobre los informes que reciba respecto de la sociedad emisora y no podrá revelar o divulgar las circunstancias o detalles que hubiere conocido sobre los negocios de ésta, en cuanto no fuere indispensable para la protección de los intereses de los tenedores de valores.

En el evento que, de la información obtenida, el representante de la masa infiera que es necesario solicitar información adicional o examinar los libros del emisor o del fideicomiso podrá formular directamente al emisor los requerimientos del caso.

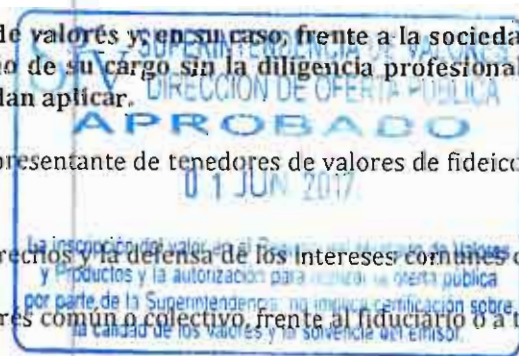
**El representante de la masa responderá frente a los tenedores de valores y, en su caso, frente a la sociedad de los daños que cause por los actos u omisiones realizados en el desempeño de su cargo sin la diligencia profesional con que debe ejercerlo, sin perjuicio de las sanciones administrativas que puedan aplicar.**

De conformidad al artículo 95 de la Norma R-CNV-2013-26-MV 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 conformidad con las disposiciones normativas vigentes, deberá remitir un informe a la Superintendencia respecto a las condiciones de la emisión y el cumplimiento de las obligaciones por parte del emisor, de forma trimestral; dentro de los veintiséis (26) días hábiles posteriores a la fecha de cierre de cada trimestre.

El informe deberá ser presentado en el mismo orden que se establece en el artículo 11 de la Norma R-CNV-2016-14-MV, en caso de que el representante de la masa determine que no le aplica uno o varios de los elementos citados deberán colocar No Aplica. El representante de la masa deberá remitir el informe de manera física a la SIV, quien podrá determinar su remisión de manera electrónica mediante el Sistema Electrónico de Remisión de Información (SERI) por disposición de carácter general.





El informe deberá ser publicado en la página web del representante de la masa y de la Superintendencia, una vez sea remitido a esta institución.

Adicionalmente, el representante deberá remitir a la SIV, dentro de los cinco (5) días hábiles sucesivos a la fecha de ocurrencia de los hechos siguientes:

- 1- En caso de redención anticipada, deberá elaborar un informe sobre el proceso, debiendo cerciorarse que dicha redención se realizó en base a las disposiciones estipuladas en el contrato de emisión, en el prospecto de emisión y en el prospecto simplificado correspondiente;
- 2- Su renuncia o remoción, por causas no contempladas en la Ley, en el Reglamento y la presente Norma; y,
- 3- Los avisos de convocatoria de la asamblea general de tenedores de valores.

### 11.3 Bolsa de Valores

La bolsa de valores donde se llevará a cabo la negociación en el mercado secundario de los valores objeto del presente Prospecto es la Bolsa de Valores de la República Dominicana. Sus datos generales son:

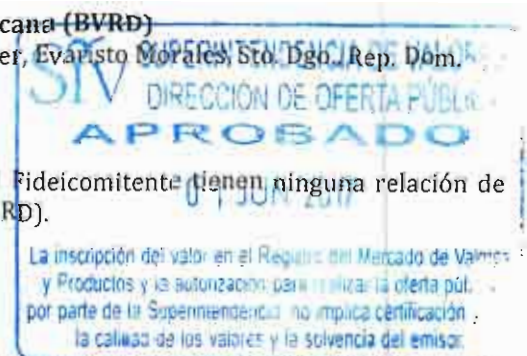


#### Bolsa de Valores de la República Dominicana (BVRD)

José Brea Peña No. 14, Edificio District Tower, Evangelista Morales, Sto. Dgo., Rep. Dom.

Tel: 809-567-6694; [www.bolsard.com](http://www.bolsard.com)

Persona de Contacto: Máximo Mejía



Al momento de la elaboración del presente Prospecto de Emisión, 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:

**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  
[sicxa@claro.net.do](mailto:sicxa@claro.net.do)

#### Sistemas & Ingeniería, S.R.L

Apartado No. 748-2, D.N.

Tels.: (809) 368-2231; y

(809) 476-6552

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 se encuentra en los registros de la SIV y Fiduciaria Popular. Igualmente aparece en el portal web de la Fiduciaria.**

## CAPITULO XII.- INFORMACIÓN DEL FIDUCIARIO

## 12.1 Identificación General



# FIDUCIARIA POPULAR

RNC: 1-30-95410-2

**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.

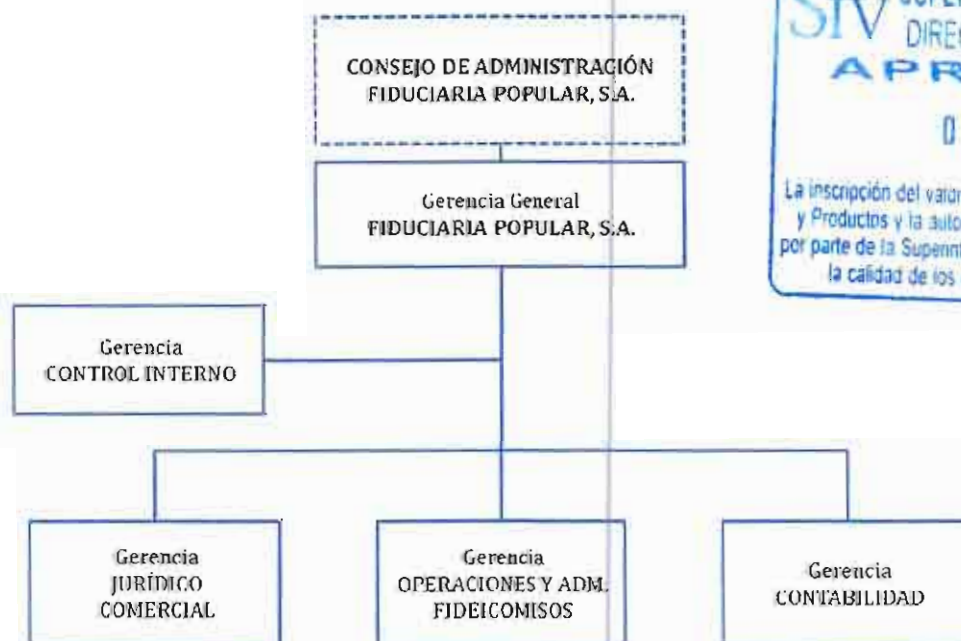
## 12.2 Fecha de Constitución y Plazo de Duración

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 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, FIDELIQ, 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.

## 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 de Emisión, 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 de Emisión.

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 de Emisión 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.

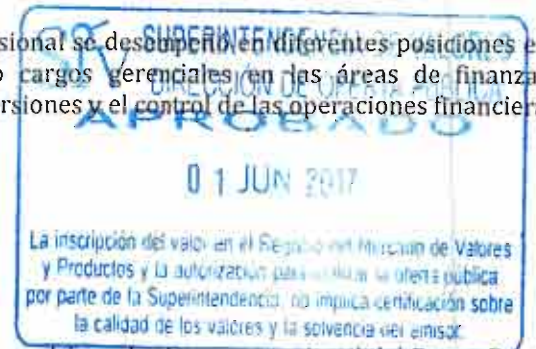
El Consejo de Administración de Grupo Popular, S. A. a la fecha de elaboración del presente Prospecto de Emisión:

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 Lluberés	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 de Emisión 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.

Su RNC es: 1-01-04727-5. Grupo Popular cuenta con un **Capital Social Autorizado**: DOP 10,000,000,020.00 y un **Capital Suscrito y Pagado** de: DOP 7,955,616,720.00

Como se enuncia en el capítulo 14.7 del presente Prospecto 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 segundo operado por Fiduciaria Popular y a su vez el segundo 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 novena Resolución del acta de Reunión del Consejo de Administración celebrada el 26 de agosto del año 2015 Fiduciaria Popular, S.A. acordó y aprobó la Oferta Pública de Valores de Fideicomiso objeto del presente Prospecto de Emisión. Adicionalmente, el presente Fideicomiso de Oferta Pública fue aprobado por el Consejo Nacional de Valores de la República Dominicana mediante la Cuarta Resolución de fecha 03 de Marzo del 2016 e inscrito en el Registro del Mercado de Valores y Productos bajo el registro No. SIVFOP-002. La Dirección General de Impuestos Internos expidió el Acta de Inscripción en el Registro Nacional del Contribuyente en fecha 06 del mes de Junio del 2016 mediante la cual se le otorgó al Fideicomiso el Registro Nacional de Contribuyente (RNC) No. 1-31-43377-4.





**CAPITULO XIII - Remuneración de la Fiduciaria**

La Fiduciaria devengará una comisión anual por administración fiduciaria equivalente al cero punto setenta y cinco por ciento (0.75%) 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 (0.1875%) 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 setenta y cinco por ciento (0.75%) 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:

*Valores expresados en USD*

<b>Patrimonio Neto del Fideicomiso - (Dic, 2015)</b>		<b>17,170,125.00</b>
Comisión Anual		0.75%
Comisión Liquidada Trimestralmente		0.1875%
Liquidación Comisión - (Marzo del 2016)		32,193.98
Liquidación Comisión - (Junio del 2016)		32,193.98
Liquidación Comisión - (Septiembre del 2016)		32,193.98
Ultimo Pago Anual Comisión - (Enero del 2017)		34,883.41
<b>Total de Comision</b>		<b>131,465.36</b>
ITBIS		23,663.76
<b>Patrimonio Neto del Fideicomiso - (Dic, 2016)</b>		<b>17,528,714.47</b>

**ANEXOS AL PROSPECTO**

- Anexo 01 Declaración Jurada firmada para la responsabilidad del contenido del Prospecto.
- Anexo 02 Contrato de colocación.
- Anexo 03 Calificación de riesgo del fideicomiso de Oferta Pública y de la Fiduciaria.
- Anexo 04 Aviso de colocación primaria
- Anexo 05 Estados Financieros Interinos (Abril 2017) del Fideicomiso



## DECLARACIÓN JURADA



Superintendencia de Valores  
Departamento de Registro  
Comunicaciones de Entradas  
23/09/2016 3:32 PM r.graciano




**FIDUCIARIA POPULAR, S.A.**, sociedad comercial de objeto exclusivo, debidamente constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con su domicilio social y principal establecimiento ubicado en la Avenida Abraham Lincoln esquina calle Andrés Julio Aybar No. 702, Piso 3, Ensanche Piantini, Distrito Nacional, Santo Domingo de Guzmán, capital de la República Dominicana, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) con el No. 1-3095410-2, con Registro Mercantil No. 92914SD, con teléfono número 809-544-8905, fax número 809-544-8089, página Web [www.fiduciariapopular.do](http://www.fiduciariapopular.do), correo electrónico [fiduciariapopular@bpd.com.do](mailto:fiduciariapopular@bpd.com.do), debidamente autorizada por la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana (en lo adelante, la "SIB") para fungir como entidad FIDUCIARIA para la administración y gestión de todo tipo de fideicomisos, inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Productos con el número SIVSF-001, debidamente representada en el presente acto, por el señor ANDRÉS IGNACIO RIVAS, de nacionalidad venezolana, mayor de edad, casado, identificado con la cédula de identidad No. 402-2266546-1, de este mismo domicilio; en virtud de las facultades otorgadas por la Asamblea General Extraordinaria – Ordinaria Anual de dicha entidad fiduciaria celebrada en fecha 22 de abril de 2014; en lo adelante referida como EL FIDUCIARIO o por su denominación social completa, indistintamente; por medio del presente documento **DECLARA BAJO LA FE DEL JURAMENTO** lo siguiente: Que dentro de lo que compete a sus funciones y a lo dispuesto por el Artículo 96 Párrafo III del Reglamento de Aplicación de la Ley No. 19-00 aprobado mediante Decreto No. 664-12 de fecha 7 de diciembre de 2012 se hace responsable del contenido de los Prospectos de Emisión relativos al Fideicomiso de oferta pública denominado **"FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIO FPM No. 02 – FP"** por un monto de Dieciséis Millones Trescientos Mil dólares de los Estados Unidos de América (USD 16,300,000.00), autorizado y aprobado por el Consejo Nacional de Valores mediante la Cuarta Resolución de fecha 03 de Marzo del 2016 e inscrito en el Registro del Mercado de Valores y Productos bajo el registro No. SIVFOP-002, haciendo constar expresamente que, a su entender, (i) todos los datos e informaciones contenidos en los mismos son conformes a la realidad y (ii) que no se ha omitido ningún hecho o dato relevante que, por su naturaleza, pudiera alterar su alcance de modo que puedan afectar la decisión de futuros inversionistas. La presente declaración es realizada por el infrascrito en pleno conocimiento de las sanciones que castigan el perjurio.

**HECHO Y FIRMADO** libre y voluntariamente en cinco (5) originales de un mismo tenor y efecto, en el Distrito Nacional, Santo Domingo de Guzmán, capital de la República Dominicana, a los ocho (8) días del mes de septiembre del año dos mil dieciséis (2016).

(Firma y legalización por notario público al dorso de esta página)



Por FIDUCIARA POPULAR, S.A.:

  
Andrés Ignacio Rivas  
Gerente General



Yo, **DRA. CÁNDIDA RITA NÚÑEZ LÓPEZ**, Notario Público de los del Número para el Distrito Nacional, cuyo número de colegiatura de Notario es el 3842, CERTIFICO: Que la firma que aparece al pie del presente documento fue puesta libre y voluntariamente en mi presencia por el señor **Andrés Ignacio Rivas**; cuyas generales y calidad constan, quien me declaró que es la misma firma que acostumbra a usar en todos los documentos de su vida pública y privada. En el Distrito Nacional, Santo Domingo de Guzmán, capital de la República Dominicana, a los ocho (8) días del mes de septiembre del año dos mil dieciséis (2016).

  
**DRA. CÁNDIDA RITA NÚÑEZ LÓPEZ**  
Notario Público





50628



### DECLARACIÓN JURADA

**Cole, S.R.L.**, sociedad de responsabilidad limitada, con domicilio social en la Calle Manuel de Jesus Troncoso No. 16, Piantini, Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, titular del Registro Mercantil 13964SD y del Registro Nacional de Contribuyente 1-01-57555-7, teléfonos números 809-541-5331, debidamente representada en el presente acto por su Presidente, Federico Pagés, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cedula de identidad y electoral no. 001-1600485-4, de este domicilio y residencia según poder otorgado por el Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada en fecha 24 de agosto del año 2014; a cuya sociedad en lo adelante nos referiremos indistintamente por su razón social o como el "Fideicomitente" del "**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIO FPM No. 02 – FP**"; por medio del presente documento **DECLARA BAJO LA FE DEL JURAMENTO** lo siguiente: Que dentro de lo que compete a sus funciones y a lo dispuesto por el Artículo 96 Párrafo III del Reglamento de Aplicación de la Ley No. 19-00 aprobado mediante Decreto No. 664-12 de fecha 7 de diciembre de 2012 se hace responsable del contenido de los Prospectos de Emisión relativos al Fideicomiso de oferta pública denominado "**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIO FPM No. 02 – FP**" por un monto de **DIECISEIS MILLONES TRESCIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON 00/100 (USD 16,300,000.00)**, autorizado y aprobado por el Consejo Nacional de Valores mediante la Cuarta Resolución de fecha 03 de Marzo del 2016, e inscrito en el Registro del Mercado de Valores y Productos con el Registro SIVFOP-002, haciendo constar expresamente que, a su entender, (i) todos los datos e informaciones contenidos en los mismos son conformes a la realidad y (ii) que no se ha omitido ningún hecho o dato relevante que, por su naturaleza, pudiera alterar su alcance de modo que puedan afectar la decisión de futuros inversionistas. La presente declaración es realizada por el infrascrito en pleno conocimiento de las sanciones que castigan el perjurio.

**HECHO Y FIRMADO** libre y voluntariamente en cinco (5) originales de un mismo tenor y efecto, en el Distrito Nacional, Santo Domingo de Guzmán, capital de la República Dominicana, a los ocho (8) días del mes de Septiembre del año dos mil dieciséis (2016).

(Firmas y legalización por notario público al dorso de esta página)



Por COLE, S.R.L.

Federico Pagés  
Presidente



Yo, **DRA. CÁNDIDA RITA NÚÑEZ LÓPEZ**, Notario Público de los del Número para el Distrito Nacional, cuyo número de colegiatura de Notario es el 3842, CERTIFICO: Que las firmas que aparecen al pie del presente documento fueron puestas libre y voluntariamente en mi presencia el señor **Federico Pagés**; cuyas generales y calidad constan, quien me declaró que son las mismas firmas que acostumbra a usar en todos los documentos de sus vidas pública y privada. En el Distrito Nacional, Santo Domingo de Guzmán, capital de la República Dominicana, a los ocho (8) días del mes de Septiembre del año dos mil dieciséis (2016).

**DRA. CÁNDIDA RITA NÚÑEZ LÓPEZ**  
Notario Público



16/9/16 #  
Procuraduría General De La República  
CONFIRME LA VALIDEZ  
DE ESTE DOCUMENTO  
INGRESANDO EL CÓDIGO:  
056-6102-0968647-1  
EN NUESTRO PORTAL: [www.procuraduria.gov.do](http://www.procuraduria.gov.do)

República Dominicana  
Procuraduría General de la República  
Certificamos que la firma inserta en el presente documento es idéntica con la depositada en nuestros registros y funcionarios habilitados. Cancelados sellos y recibos correspondientes.  
Anni Reyes Navarro  
Registro y Control de Firmas



Valores de Fideicomiso	Ene. 2017	Abr. 2017
	Afo (N)	Afo (N)

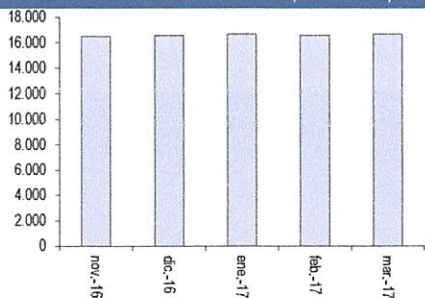
\* Detalle de calificaciones en Anexo.

### Indicadores financieros

	Dic-16	Mar-17
Activos administrados (M US\$)	16.820	16.925
Patrimonio (M US\$)	16.567	16.681
Valor Nominal (US\$)	1.016,3	1.023,4
Rentabilidad Acumulada Anual	1,6%	1,8%
Dividendo por V. Fideicomiso (US\$)	-	11,7
Nº de V. Fideicomiso (Total)	16.300,0	16.300,0

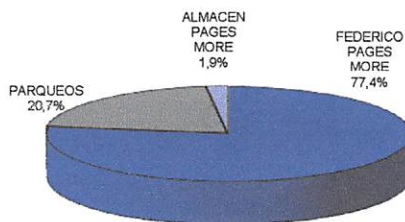
\* Estados financieros interinos, no auditados.

### Evolución Patrimonio Neto (US\$ miles)



### Renta por Inmueble

Al 31 de marzo de 2017



Analista: Esteban Peñailillo M.  
esteban.penailillo@feller-rate.cl  
(56) 22757-0474

## Fundamentos

La calificación "Afo (N)" asignada al Fideicomiso de Oferta Pública Inmobiliario FPM - FP 02 (Fideicomiso FPM) 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 historial. Además, considera inmuebles que se encuentra generando flujos operacionales mediante un conjunto de inquilinos de buena calidad.

En contrapartida, la calificación considera una baja diversificación por arrendatarios y concentración geográfica, lo que se suma al riesgo inherente del negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos.

El sufijo (N) indica que se trata de un fideicomiso nuevo, sin historia para su evaluación.

### — CARACTERÍSTICAS DEL FIDEICOMISO

La gestión del fideicomiso estará a cargo de Fiduciaria Popular, S.A., sociedad calificada en "AAsf" por Feller Rate.

La administración de los bienes del fideicomiso recae en Cole S.R.L., quién a su vez, es el fideicomitente.

En noviembre y diciembre 2016 se realizaron colocaciones por US\$ 3 millones cada vez, que se suman a una nueva colocación en febrero 2017 por el mismo monto, alcanzando un total de 9.000 títulos colocados. A la fecha, los 7.300 valores restantes siguen en poder del fideicomitente.

### — ACTIVOS DEL FIDEICOMISO

Los principales activos que conforman el patrimonio del fideicomiso son tres inmuebles que se encuentran ubicados en Avenida Abraham Lincoln N° 1.019, en el "Polígono Central" de Santo Domingo. Estos inmuebles corresponden a un edificio de oficinas de 6 plantas, un edificio de parqueos y un edificio de apoyo con 2 plantas.

El edificio de oficinas y el edificio de apoyo poseen contratos de alquiler vigentes de largo plazo con empresas de buena calidad crediticia y con una ocupación de 100%. Por su parte, el edificio de parqueos posee 340 espacios, de los cuales 144 son para alquiler a inquilinos, y de ellos 41 están vacantes. La diversificación de la cartera de activos inmobiliarios que conforman el fideicomiso se considera baja, tanto del punto de vista geográfico, como por inquilino.

### — ALTA LIQUIDEZ DE CARTERA

La liquidez de la cartera del fideicomiso es alta, mantiene un flujo continuo de efectivo producto de los alquileres, ante lo cual se repartió un dividendo de US\$11,7 por unidad el pasado 28 de febrero. Se espera que el fideicomiso continúe entregando dividendos de manera trimestral a los tenedores.

### — NULO ENDEUDAMIENTO

Si bien el prospecto del fideicomiso establece la posibilidad de endeudamiento, esto se refiere a situaciones excepcionales y, en caso de superar los US\$ 500 mil, debe ser aprobado en asamblea de tenedores.

Al cierre de marzo de 2017, el fideicomiso no presentaba deuda financiera.

### — DURACIÓN Y CALCE

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

Los tres bienes raíces que forman el activo del fideicomiso poseen contratos de alquiler vigentes de largo plazo, con un plazo medio restante de 2,4 años y duraciones que van desde los 4 años a menos de un año.

Ninguno de los contratos de arrendamiento contemplan la opción de compra para el inquilino y ninguno de los contratos tienen una cláusula de renovación automática. Aunque son revisados con anticipación al vencimiento.

## FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACION

### Fortalezas

- Sociedad fiduciaria combina un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión, con un fuerte respaldo de sus propietarios.
- Administrador de los activos con experiencia, conocimiento y buen historial.
- Inmuebles con arrendatarios de buena calidad crediticia y acotado nivel de vacancia.
- Activos generando flujos y libres de deuda.

### Riesgos

- Baja diversificación por arrendatarios.
- Concentración geográfica.
- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos.



Valores de Fideicomiso	Agosto 2015 Afo (N)	Junio 2016 Afo (N)	Julio 2016 Afo (N)	Octubre 2016 Afo (N)	Enero 2017 Afo (N)	Abril 2017 Afo (N)
------------------------	------------------------	-----------------------	-----------------------	-------------------------	-----------------------	-----------------------

## Nomenclatura

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

## Categorías de Riesgo

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

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

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

*Las clasificaciones 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 o a la Superintendencia de Bancos y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la clasificadora la verificación de la autenticidad de la misma.*

*La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables. Sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate no garantiza la exactitud o integridad de la información y, por lo tanto, no se hace responsable de errores u omisiones, como tampoco de las consecuencias asociadas con el empleo de esa información. Las clasificaciones de Feller Rate son una apreciación de la solvencia de la empresa y de los títulos que ella emite, considerando la capacidad que ésta tiene para cumplir con sus obligaciones en los términos y plazos pactados.*



48857

# Feller.Rate

Calificadora  
de Riesgo

## FIDUCIARIA POPULAR, S.A.

INFORME DE CALIFICACION - JULIO 2016

Dominicana

Calificación	Dic. 2015	Jul. 2016
	AA-sf	AAsf

\* Detalle de calificaciones en Anexo.

### Fundamentos

El alza desde "AA-sf" a "AAsf" de la calificación asignada a Fiduciaria Popular, S.A. (SF Popular) como emisora de fideicomisos responde principalmente, al alza de la solvencia de su grupo controlador, además de la colocación y gestión exitosa del primer fideicomiso de oferta pública del mercado dominicano.

Esta calificación indica que SF Popular 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 una estructura y equipos suficientes, con alta calidad de profesionales y con experiencia para su control y seguimiento.

Fiduciaria Popular, S.A. fue constituida en noviembre de 2012, en conjunto con la sociedad administradora de fondos.

A partir de octubre de 2015, SF Popular colocó exitosamente en el mercado US\$ 8 millones en valores del Fideicomiso de Oferta Pública Inmobiliario Málaga N°. 01 - FP (Fideicomiso Málaga), el primero de su tipo en República Dominicana.

Actualmente, la sociedad fiduciaria se encuentra en proceso de emisión de US\$ 16,3 millones de valores del Fideicomiso de Oferta Pública Inmobiliario FPM - FP 02, el cual es el segundo de su tipo aprobado en República Dominicana.

Adicionalmente, al 30 de junio de 2016, la sociedad gestionaba otros 50 fideicomisos privados, lo que implica un volumen de negocios creciente.

Fiduciaria Popular es una filial del Grupo Popular S.A., *holding* con casi 40 años en el mercado dominicano y cuenta con amplia

experiencia en el mercado financiero.

La principal filial del grupo es el Banco Popular Dominicano, cuya calificación de solvencia fue subida a "AA+" desde "AA" por Feller Rate, en abril del presente año.

La estructura organizacional de la Fiduciaria Popular es simple y mantiene una relación directa de las áreas con la alta gerencia y de manera transversal entre cada una de ellas.

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

Feller Rate considera que la sociedad fiduciaria posee adecuados manuales de funcionamiento y operación, junto con una estructura completa para la gestión de recursos bajo administración.

Para la gestión de los fideicomisos, la sociedad fiduciaria se guiará por lo establecido en los contratos de emisión de cada uno y conforme a la normativa vigente.

Además, por ser filial del Grupo Popular, la sociedad fiduciaria está sometida a auditorías completas de sus procedimientos, e incorpora todas las prácticas y manuales que son comunes a todas las empresas del grupo.

En opinión de Feller Rate, el marco legal, en conjunto con los manuales y normas internas de la sociedad fiduciaria y del Grupo Popular, implica una adecuada guía y establece controles suficientes para evitar y manejar los eventuales conflictos de interés que pueden surgir respecto de la gestión de fideicomisos y las personas relacionadas.

Por último, la valorización de las inversiones de los fideicomisos emitidos será realizada de acuerdo a la normativa vigente entregada por la Superintendencia de Valores de República Dominicana.

### FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACION

#### Fortalezas

- Perteneciente al Grupo Popular, uno de los principales grupos financieros de República Dominicana.
- Adecuadas políticas y procedimientos.
- Estructura y equipos con experiencia para la gestión, control y seguimiento de fideicomisos, con una alta calidad de profesionales.
- Gestión del primer fideicomiso de oferta pública del mercado y en proceso de emisión de valores del segundo.

#### Riesgos

- Mercado incipiente de fideicomisos en República Dominicana.

Analista: Claudio Salin G.  
claudio.salin@feller-rate.cl  
(562) 2757-0463



Calificación

AAsf

**GESTIÓN PORTAFOLIO  
MANAGING TEAM***Sociedad Fiduciaria con alto nivel de estructuras para el manejo de los fideicomisos de oferta pública***Management**

La estructura organizacional de la Fiduciaria Popular, S.A. (Fiduciaria Popular) es simple y está orientada a abordar de mejor manera el insipiente mercado de fideicomisos en República Dominicana, manteniendo una relación directa de las áreas con la alta gerencia y de manera transversal entre cada una de ellas.

El Consejo de Administración, formado por 5 personas, entrega los lineamientos estratégicos de la sociedad fiduciaria.

El rol de la Gerencia General es controlar y dar seguimiento a las responsabilidades fiduciarias prestadas a los clientes garantizando el cumplimiento de las regulaciones vigentes y los acuerdos de servicios firmados con los fideicomitentes al ser nombrado Gestor Fiduciario de los negocios aceptados. Dirigir y controlar la implementación de la estrategia comercial y de servicios para garantizar su cumplimiento. Supervisar y dar seguimiento al cumplimiento de las metas presupuestarias de ingresos y gastos. Brindar asistencia al Presidente del Consejo de Administración de la empresa en las funciones administrativas inherentes a su gestión garantizando el mantenimiento de canales efectivos de comunicación. Representar a la Empresa ante los reguladores internos y externos de acuerdo a los lineamientos establecidos por el Consejo de Administración. Velar por la creación y desarrollo de nuevos productos y establecer su oferta económica. Fungir como miembro del Consejo de Administración de la empresa asumiendo las responsabilidades establecidas en las políticas de Gobierno Corporativo del Grupo Popular.

La Gerencia de Control Interno debe dar seguimiento y evaluar la eficiencia y efectividad en el cumplimiento de las metas y objetivos de la sociedad fiduciaria mediante la revisión de las operaciones financieras, administrativas y de gestión comercial, previendo la transparencia, el control interno, el riesgo operacional y la mejora de procedimientos. Coordinar la implementación de los controles y lineamientos del negocio definiendo los planes y cronograma de actividades a desarrollar. Realizar una eficiente gestión de prevención de actividades y transacciones ilícitas en la empresa relacionadas con el lavado de activos, verificando el adecuado cumplimiento de las políticas, procedimientos y normas emitidas por los organismos reguladores correspondientes. Elaborar y remitir a la División de Cumplimiento Global los informes correspondientes a la gestión realizada en Prevención de Lavado cuando sea requerido. Elaborar los informes trimestrales de rendición de cuentas de los Fideicomisos y remitir a los Fideicomitentes.

Adicionalmente, el Gerente de Control Interno debe elaborar y remitir reportes regulatorios a los reguladores e implementar las disposiciones en cumplimiento a la legislación en la sociedad fiduciaria.

La Gerencia Jurídica - Comercial es la encargada de desarrollar el plan comercial de la empresa, diseñando e implementando estrategias de generación de productos y nuevas oportunidades de negocios que permitan ampliar el mercado fiduciario. Asegurar el cumplimiento de las disposiciones emitidas por las entidades reguladoras locales e internacionales, tendientes al efectivo desenvolvimiento de la institución, de acuerdo a lo establecido por las mejores prácticas legales. Definir y velar por el fiel cumplimiento de políticas internas de calidad de atención al cliente así como las normas establecidas por el regulador, a fin de contribuir con el liderazgo de excelencia y confianza.

El Gerente de Operaciones y Administración de Fideicomisos tiene como función principal el mantener el control de los fideicomisos administrados por la sociedad fiduciaria, garantizando una adecuada recaudación y posterior acreditación a las cuentas individuales de cada fideicomiso, asegurándose que todas las transacciones sean registradas correctamente en los sistemas de la empresa. Supervisar la gestión de control de calidad de las informaciones y datos introducidos en el sistema, garantizando el cumplimiento de las normas establecidas en los contratos de fideicomisos por los reguladores y la empresa. Ser responsable de la adecuada administración de los recursos fideicomitados cumpliendo a cabalidad los lineamientos establecidos en cada contrato de fideicomiso. Diseñar e implementar las estrategias operacionales de cada fideicomiso y los mecanismos de comunicación entre el fideicomitente y la fiduciaria. Cumplir con las políticas de seguridad de la información y del secreto fiduciario, manteniendo la discreción y confidencialidad de las informaciones manejadas.

Calificación

AAsf

Por su parte, la Gerencia de Contabilidad debe supervisar la correcta organización y registro de las operaciones derivadas de las transacciones fiduciarias de la empresa, manteniendo las cuentas involucradas debidamente cuadradas. Garantizar el logro de los objetivos de rentabilidad establecidos para la sociedad fiduciaria, velando por la correcta contabilización de las transacciones realizadas, supervisando la adecuada realización de las conciliaciones bancarias y el efectivo cumplimiento de las políticas de Control Interno establecidas. Asegurar el pago oportuno a terceros garantizando el cumplimiento de las normas establecidas a lo interno de la empresa y por las autoridades reguladoras. Mantener la información contable de manera confidencial. Remitir los reportes de impuestos requeridos dentro de los lapsos establecidos en las regulaciones. Emitir los estados financieros de la empresa y de los fideicomisos y de su firma frente a los organismos reguladores.

Los ejecutivos principales de la sociedad fiduciaria son profesionales experimentados de primer nivel, con amplio conocimiento del mercado financiero y demuestran dominio sobre sus políticas y procedimientos.

Feller Rate considera que la Fiduciaria Popular posee diversos manuales de funcionamiento y operación, junto con una estructura completa para la gestión de recursos bajo administración.

### Sistemas de control

La sociedad Fiduciaria Popular posee políticas y procedimientos claros y precisos necesarios para el control de las operaciones de los fideicomisos. Éstos se encuentran incorporados en un conjunto de manuales y procedimientos, tanto a nivel de la sociedad fiduciaria, como a nivel del grupo.

En general, la estructura de la sociedad fiduciaria se encuentra, en gran medida, enfocada en cada uno de sus estamentos en el control de las operaciones de los fideicomisos emitidos.

De manera específica, la sociedad enfoca el control en la Gerencia de Control Interno, la cual reporta directamente a la Gerencia General y de manera indirecta a la Vice Presidencia de Inteligencia Financiera Global del Grupo Popular, quien hace 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.

Las políticas que involucran la seguridad y control de la institución están expresadas en los siguientes manuales y procedimientos aprobados 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 del Grupo Popular;
- Políticas Generales de Sistemas de Información del Grupo Popular;
- 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 Operativo de Políticas, Procedimientos y Control Interno;
- Manual de control interno para la prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo.

Además, por ser filial de Grupo Popular, la sociedad fiduciaria está sometida a auditorías completas de sus procedimientos, monitoreo de control interno, de la gestión contable, del seguimiento de cuenta, entre otros.



Calificación

AAsf

## Valorización de inversiones

La valorización de las inversiones de los fideicomisos administrados será realizada de acuerdo a la normativa vigente entregada por la Superintendencia de Valores de República Dominicana.

El proceso de valorización estará estipulado en cada contrato de emisión y prospecto de los fideicomisos, reflejando de la mejor forma el valor de los activos.

## Políticas sobre conflictos de interés

La sociedad fiduciaria posee manuales y procedimientos completos, que disponen criterios para evitar el uso indebido de información privilegiada de las personas que tengan acceso a ésta, conflictos en la administración de los recursos de los fideicomisos y de la sociedad fiduciaria.

En estos documentos se menciona que se debe mantener un trato igualitario e imparcial ante los inversionistas de los fideicomisos, disponer de procedimientos administrativos y controles idóneos a la operación de la sociedad fiduciaria, actuar con honestidad, y diligencia en el interés de los inversionistas, actuando con profesionalismo y prudencia y entregar toda la información relevante para la toma de decisiones de las inversiones.

El Gerente de Control Interno será el responsable de velar por el cumplimiento del reglamento y todas las disposiciones legales aplicables a la sociedad fiduciaria.

Adicionalmente, la sociedad fiduciaria cuenta con un "Código de Ética" donde se definen las responsabilidades generales de la administración, de la institución y del personal. Señala además, la participación en medios digitales, las relaciones sentimentales, las acciones y conductas sociales, las inversiones personales, los daños financieros, el otorgamiento y aceptación de regalos u obsequios y actividades ilegales de apropiación y desfalco. El encargado de tomar las decisiones en caso de faltas al código será el Gerente de Control Interno.

En opinión de Feller Rate, el marco legal y las Normas Internas de la sociedad fiduciaria y el grupo, implican una adecuada guía y establece controles suficientes para evitar y manejar los eventuales conflictos de interés que pueden surgir respecto de la gestión de fideicomisos y las personas relacionadas.

## Fideicomisos bajo administración

A la fecha, la sociedad Fiduciaria Popular ya posee 52 fideicomisos bajo su gestión.

A partir de octubre de 2015, la sociedad colocó exitosamente en el mercado US\$ 8 millones en valores del Fideicomiso de Oferta Pública Inmobiliario Málaga N°. 01 - FP (Fideicomiso Málaga), el primero de su tipo en República Dominicana.

Este fideicomiso fue calificado "Afo (N)" por Feller Rate y está formado por tres edificios de oficinas, con placa comercial, ubicados en el sector Piantini de la ciudad de Santo Domingo.

Los restantes 50 fideicomisos son privados y corresponden principalmente a fideicomisos de desarrollo inmobiliario.

Calificación

AAsf

**PROPIEDAD***Fuerte*

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 de Grupo Popular la oportunidad de invertir en instrumentos innovadores.

### Amplia trayectoria de su grupo controlador

La Sociedad Fiduciaria es una filial de Grupo Popular S.A., *holding* con más de 9.000 accionistas, de los cuales ninguno concentra en forma individual más del 5% de la propiedad, con casi 40 años en el mercado dominicano.

El Grupo Popular cuenta con amplia experiencia en el mercado financiero Dominicano. Además de la propiedad de Banco Popular, su filial más importante, posee desde 1992 el puesto de Bolsa Inversiones Popular; una administradora de fondos de pensiones, AFP Popular, desde 1998; y otras filiales como, la Administradora de Fondos de Inversión Popular, S.A., calificada en "AA-af" por Feller Rate, y una filial de licencia internacional, en Panamá, Popular Bank Ltd.

En 1963 se fundó Banco Popular Dominicano, primera entidad bancaria de capital privado de República Dominicana, ofreciendo créditos a pequeñas industrias y cuentas corrientes y de ahorro a bajo costo.

Actualmente, Banco Popular Dominicano está calificado por Feller Rate en "AA+" con perspectivas "Estables". La calificación asignada a Banco Popular Dominicano se fundamenta en su fuerte posicionamiento como el mayor banco privado del país y la consolidación de su fuerte capacidad de generación, con retornos estables y consistentemente superiores al promedio de la industria, junto a una buena gestión del riesgo de su cartera. También incorpora su estructura de ingresos diversificada y su liderazgo en captación de recursos del público, que le reporta una ventaja en términos de costo de fondos.

En contrapartida, la presión sobre los márgenes de la industria, sus gastos operacionales relativamente altos y los riesgos inherentes a operar en República Dominicana.

### Importancia estratégica de la sociedad fiduciaria

La Fiduciaria Popular es relativamente nueva para el grupo y actualmente se encuentra gestionando su primer fideicomiso de oferta pública y en proceso de emitir el segundo. Adicionalmente, opera 50 fideicomisos privados operativos, lo que implica un volumen de negocios creciente para la sociedad fiduciaria, pero que aún no representa una parte importante para el grupo controlador.

Sin embargo, hoy el mercado Dominicano tiene buenas perspectivas en relación a los fideicomisos, dada la autorización por parte de la Superintendencia de Pensiones a los fondos de pensiones a invertir en este tipo de activos.



Calificación	Julio 2014 AA-sf	Febrero 2015 AA-sf	Agosto 2015 AA-sf	Julio 2016 AA-sf
--------------	---------------------	-----------------------	----------------------	---------------------

## Nomenclatura

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

## Categorías de Riesgo

- AAAsf: Sociedades fiduciarias con el más alto estándar de estructuras y políticas para la administración de fideicomisos de oferta pública.
  - AAsf: Sociedades fiduciarias con un alto nivel de estructuras y políticas para la administración de fideicomisos de oferta pública.
  - Asf: Sociedades fiduciarias con un buen nivel de estructuras y políticas para la administración de fideicomisos de oferta pública.
  - BBBsf: Sociedades fiduciarias con un satisfactorio nivel de estructuras y políticas para la administración de fideicomisos de oferta pública.
  - BBsf: Sociedades fiduciarias con estructuras y políticas débiles para la administración de fideicomisos de oferta pública.
  - Bsf: Sociedades fiduciarias estructuras y políticas muy débiles para la administración de fideicomisos de oferta pública.
  - Csf: Sociedades fiduciarias sin estructuras y políticas para la administración de fideicomisos de oferta pública o que estas sean consideradas de muy baja calidad.
- + 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.

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.

*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 o a la Superintendencia de Bancos y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la calificadora la verificación de la autenticidad de la misma.*

*La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables. Sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate no garantiza la exactitud o integridad de la información y, por lo tanto, no se hace responsable de errores u omisiones, como tampoco de las consecuencias asociadas con el empleo de esa información. Las calificaciones de Feller Rate son una apreciación de la solvencia de la empresa y de los títulos que ella emite, considerando la capacidad que ésta tiene para cumplir con sus obligaciones en los términos y plazos pactados.*



# CONTRATO PARA LA COLOCACION PRIMARIA EN FIRME DE UN PROGRAMA DE EMISIONES DE VALORES DE FIDEICOMISO



De una parte, **FIDUCIARIA POPULAR, S.A.**, sociedad comercial de objeto exclusivo, debidamente constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con su domicilio social y principal establecimiento ubicado en la Avenida Abraham Lincoln esquina calle Andrés Julio Aybar No. 702, Piso 3, Ensanche Piantini, Distrito Nacional, Santo Domingo de Guzmán, capital de la República Dominicana, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) con el No. 1-3095410-2, con Registro Mercantil No. 92914SD, con teléfono número 809-544-8905, página Web fiduciariapopular.do, correo electrónico fiduciariapopular@bpd.com.do, debidamente autorizada por la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana (en lo adelante, la "SIB") para fungir como entidad FIDUCIARIA para la administración y gestión de todo tipo de fideicomisos, inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Productos con el número SIVSF-001, debidamente representada en el presente acto, por los señores **MANUEL E. JIMÉNEZ F.** y **ANDRES RIVAS**, de nacionalidad dominicana el primero y de venezolana el segundo, mayores de edad, casados, identificado con la cédula de identidad y electoral No. 001-0204026-8, el primero, y con la cédula de identidad No.402-2266546-1, el segundo, de este mismo domicilio; en virtud de las facultades otorgadas por la Asamblea General Extraordinaria – Ordinaria Anual de dicha entidad fiduciaria celebrada en fecha 22 de abril de 2014; en lo adelante referida como **EL FIDUCIARIO** o el "Emisor con Cargo al Patrimonio del Fideicomiso denominado: Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM – FP 02" (o por su denominación social completa, indistintamente); y

De la otra parte, **INVERSIONES POPULAR, S. A., PUESTO DE BOLSA**, entidad de intermediación de valores constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, autorizada a actuar en calidad de intermediario de valores conforme Registro No. SVPB-008, expedido por la Superintendencia de Valores de la República Dominicana, con su domicilio establecido en la Torre Popular, Piso 3, ubicada en el edificio marcado con el No.20 de la Avenida Máximo Gómez, esquina John F. Kennedy, Distrito Nacional, de la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, capital de la República Dominicana, con Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) No. 1-01-59864-6, con Registro Mercantil No. 14176SD, debidamente representada en el presente contrato por los señores **RAFAEL A. DEL TORO G.** y **JOSE MANUEL CUERVO AYBAR.**, ambos dominicanos, mayores de edad, casados, empleados privados, portadores de las cédulas de identidad y electoral Nos. 001-0103133-4 y 001-1015031-5, respectivamente, domiciliados y residentes en esta misma ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana; sociedad en lo adelante referida como **IPSA, EL COLOCADOR** o por su denominación social completa, indistintamente.

En lo sucesivo, y a los fines del presente contrato, se hará referencia a **EL FIDUCIARIO** y a **EL COLOCADOR** conjuntamente como las "Partes".

## PREAMBULO:

**Por cuanto (1°):**EL FIDUCIARIO se dispone a emitir y colocar en el mercado primario de valores, con cargo al patrimonio del fideicomiso de oferta pública de valores denominado **Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02 – FP** (en lo adelante "el Fideicomiso"), Valores de Fideicomiso (en lo adelante, los "Valores") por el monto nominal de **Tres Millones de dólares de los Estados Unidos de América (USD 3,000,000.00)**, del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso de Oferta Pública (en lo adelante, el "Programa de Emisiones") inscrito en el Registro del Mercado de Valores y Productos (en lo adelante "el Registro") bajo el No. de Registro SIVFOP-002, con un plazo de vigencia de hasta tres (3) años máximo, improrrogable contados a partir de la fecha de inscripción del programa de emisiones en el Registro del Mercado de Valores y Productos (en lo adelante, el "Registro"); EL FIDEICOMISO que ha sido aprobado por el Consejo Nacional de Valores de la República Dominicana mediante la Cuarta Resolución de fecha 03 de Marzo del 2016 e inscrito en el Registro del Mercado de Valores y Productos ("el Registro") bajo el No. de Registro SIVFOP-002. La Dirección General de Impuestos Internos expidió el Acta de Inscripción en el Registro Nacional del Contribuyente en fecha 06 del mes de Junio del 2016 mediante la cual se le otorgó al Fideicomiso el Registro Nacional de Contribuyente (RNC) No. 1-31-43377-4;

**Por cuanto (2°):** El proceso de colocación es la ejecución sistemática y organizada de las actividades de promoción, oferta, liquidación y entrega de los valores que conforman una emisión, con el objeto de realizar la suscripción de una emisión de valores en el mercado primario, a un precio de colocación preestablecido en un período de tiempo predeterminado o período de colocación;

**Por cuanto (3°):** La colocación primaria en firme es la colocación primaria de una emisión contratada por el emisor a un agente o a unos agentes de colocación, mediante la suscripción de un contrato que se rige por las reglas del contrato de compraventa, que establece el compromiso del agente o de los agentes de suscribir del emisor, al precio de colocación, la totalidad de la emisión en una fecha convenida según se establece más adelante en el presente contrato. Para la única emisión del Programa de Emisiones, se realizará una colocación primaria en firme;



*(Handwritten signatures and initials in blue ink)*



**Por cuanto (4°):** EL FIDUCIARIO, mediante este acto, contrata a IPSA, que acepta, para que realice la colocación primaria en firme de la emisión única del Programa de Emisiones en el mercado primario de valores de la República Dominicana, conforme a las reglas del contrato de compraventa, en virtud del cual IPSA se compromete a suscribir de EL FIDUCIARIO, al precio de colocación, la totalidad de los valores que componen la Emisión Única del Programa de Emisiones en alguna fecha convenida mediante contrato;

**Por cuanto (5°):** De conformidad con lo establecido en el Prospecto de Emisión, el precio de colocación primaria en firme pactado para los valores de fideicomiso disponibles para ser colocados el 05 de junio de 2017 **es de Mil cincuenta y cinco dólares de los Estados Unidos de América con 63/100 (USD 1,055.63)** . El precio de colocación primaria estará disponible en la página web y las oficinas de la Fiduciaria.;

**Por cuanto (6°):** EL FIDUCIARIO consignará ante CEVALDOM Depósito Centralizado de Valores, S. A. (en lo adelante "CEVALDOM"), entidad que fungirá como Agente de administración, depósito, custodio y pago del Programa de Emisiones, un Macrotítulo por la Emisión Única del Programa de Emisiones que será objeto de colocación por IPSA de conformidad con este contrato y el Prospecto de Emisión;

**Por tanto,** y en el entendido de que las disposiciones contenidas en el anterior preámbulo forman parte integrante del presente contrato, las Partes libre y voluntariamente:

### HAN CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE:

**Artículo Primero (1°): Colocación Primaria En Firme - Objeto Respecto de la Emisión Única.-** IPSA, por medio del presente contrato, acepta realizar la colocación primaria en firme de la Emisión Única del Programa de Emisiones, la cual se rige por la regla del contrato de compraventa, que establece el compromiso del agente de suscribir, al Precio de Colocación, los valores que componen la Emisión Única del Programa de Emisiones en la fecha convenida en el presente contrato de colocación. Por consiguiente, IPSA se compromete a suscribir de EL FIDUCIARIO, que acepta, al Precio de Colocación, **la cantidad de tres mil (3,000) valores de fideicomiso a colocar correspondiente a la emisión única del programa de emisiones en fecha: 05 de junio de 2017**, según las reglas del contrato de compraventa. Para las subsiguientes suscripciones se indicará en su respectivo contrato de colocación primaria en firme la cantidad de los valores disponibles a colocarse hasta agotar la cantidad de los valores de la única emisión del Programa de Emisiones.

**Párrafo I:** Las Partes convienen de manera formal y expresa que la emisión única del Programa de Emisiones está exceptuada del cumplimiento del Período de Colocación, de conformidad con lo establecido en el Párrafo I del Artículo 112 del Reglamento No. 664-12. En efecto, las Partes acuerdan que la negociación de los valores en mercado secundario de los valores colocados del Programa de Emisiones comienza el día hábil siguiente a la suscripción realizada por IPSA, en virtud de lo que dispone el Párrafo IV del Artículo 122 del Reglamento No. 664-12.

**Párrafo II:** IPSA, mediante el presente contrato, se obliga a suscribir de EL FIDUCIARIO, que acepta, al Precio de Colocación, **la totalidad de los valores que componen la cantidad de tres mil (3,000) valores de fideicomiso** a colocar correspondiente a la emisión única del programa de Emisiones en la fecha convenida en el artículo primero de este contrato de colocación. A ese fin, se entenderá como "*Colocación Primaria en Firme*" la colocación primaria de la Emisión Única del Programa de Emisiones contratada por EL FIDUCIARIO a IPSA.

**Párrafo III:** Queda entendido entre las Partes, quienes así lo declaran expresamente, que IPSA asume formal y expresamente el compromiso de adquirir la totalidad de los Valores pactados en este contrato que conforman la Emisión Única del Programa de Emisiones, ya que en efecto IPSA se ha comprometido a suscribir los Valores en la fecha pactada mediante el presente contrato.

**Artículo Segundo (2°): Aviso de Colocación Primaria.-** Toda colocación requerirá de un Aviso de Colocación Primaria, el cual será publicado en por lo menos un (1) periódico de circulación nacional, contentivo de los detalles relativos a la Colocación primaria de los montos a colocar generados del Programa de Emisiones, elaborado y publicado de conformidad a los requisitos que establezca la SIV mediante normas de carácter general. El aviso de Colocación primaria contendrá las características de los valores a suscribir en firme correspondientes al monto a colocar del programa de emisiones al cual se refiera el Aviso de Colocación correspondiente , Destinatario en el Mercado Primario, que será IPSA, quien se ha comprometido, mediante el presente contrato, a suscribir la totalidad de los valores de la Emisión Única del Programa de Emisiones, y cualquier otra información que establezca la SIV mediante norma de carácter general.



**Párrafo:** El aviso de colocación primaria a ser publicado deberá ser sometido a la aprobación de la Superintendencia, por EL FIDUCIARIO mediante solicitud escrita, al menos dos (2) días hábiles antes de la fecha de publicación del aviso.

**Artículo Tercero (3°): Características Generales y Condiciones del Programa de Emisiones de los Valores de Fideicomiso.-** De acuerdo a lo establecido en el Prospecto de Emisión del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso (en lo adelante el "Prospecto de Emisión"), las Partes reconocen que las características generales de los Valores y del Programa de Emisiones son las siguientes:

Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02 – FP	
Clase de Valores Ofrecidos	Valores de Fideicomiso
Monto Total a Emitir del Programa de Emisiones	Dieciséis Millones Trescientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (USD 16,300,000.00)
Periodo de Vigencia del Programa de Emisiones	Tres años a partir de la fecha de inscripción del Programa de Emisiones en el Registro, es decir, el 22 de Marzo del año 2019.
Cantidad de Valores	Dieciséis mil trescientos (16,300) Valores de Fideicomiso
Deposito Centralizado, Agente de Administración, Pago y Custodia de los Valores	CEVALDOM, Deposito Centralizado de Valores, S.A.
Fecha Valor	T + 0
Valor Nominal	Mil Dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (USD 1,000.00)
Fecha de Emisión para la Emisión Única	30 de noviembre del 2016.
Forma de Representación de los Valores	Desmaterializada, mediante Anotación en Cuenta
Numero de Emisiones	Una única emisión.
Vencimiento	Diez (10) años contados a partir de la fecha de emisión.

**Párrafo I:** La forma de representación de los valores que integran el Programa de Emisiones serán desmaterializa 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 Prospecto de Emisión 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.

**Artículo Cuarto (4°): Obligaciones de IPSA.** Sin perjuicio de las demás obligaciones establecidas en otras partes de este contrato, y en las leyes, reglamentos y normativas aplicables, IPSA se obliga frente a EL FIDUCIARIO a lo siguiente:

- Mantener a disposición de los potenciales inversionistas, copias o ejemplares del Prospecto del Programa de Emisiones;
- Realizar el pago a EL FIDUCIARIO por concepto de la compra de la Emisión objeto del presente contrato. El pago por concepto de la compra de los Valores que conforman la Emisión objeto del presente contrato podrá realizarse mediante cheque de administración, transferencia o depósito de la cuenta -abierta en un banco autorizado- designadas a esos fines por EL FIDUCIARIO a través de una comunicación escrita. Dichas sumas deberán ser entregadas por IPSA a EL FIDUCIARIO dentro del próximo día hábil de que estas se encuentren líquidas y disponibles. EL FIDUCIARIO reconoce y acepta que IPSA no tendrá ningún tipo de responsabilidad en los casos de retraso (más allá del tránsito bancario normal) en la disponibilidad de los fondos entregados por este último a EL FIDUCIARIO; salvo que dicha situación se presente como consecuencia de una negligencia e imprudencia comprobada por parte de IPSA.

**Artículo Quinto (5°): Obligaciones de EL FIDUCIARIO.** Sin perjuicio de las demás obligaciones establecidas en otras partes de este contrato y en las leyes, reglamentos y normativas aplicables, EL FIDUCIARIO se obliga frente a IPSA a lo siguiente:

- Mantener las condiciones que garanticen la libre transferencia de la titularidad sobre los Valores de Fideicomiso a favor de los inversionistas;
- Colaborar con IPSA en la preparación y otorgar su oportuna aprobación de toda la información que deberá ser suministrada relativa al cálculo de los precios de suscripción de los Valores de Fideicomiso al Precio de Colocación;



- c) En la fecha de emisión y suscripción en firme de los Valores, EL FIDUCIARIO se compromete a remitir y consignar, por ante CEVALDOM, el macrotítulo que representa la Emisión del Programa de Emisiones suscrita, debidamente firmado por un representante autorizado, el cual será por una cantidad de capital equivalente al monto correspondiente de la Emisión del Programa de Emisiones suscrito. En esa misma fecha, EL FIDUCIARIO deberá remitir una copia del macrotítulo a la SIV para su inscripción en el Registro del Mercado de Valores y Productos. El Acto Auténtico deberá cumplir con los requisitos y condiciones establecidas por el artículo 92 del Reglamento 664-12;
- d) Cumplir todas las formalidades que puedan ser requeridas para concretizar cualquier transacción realizada por IPSA por cuenta de EL FIDUCIARIO, de conformidad con el objeto del presente contrato;
- e) Abstenerse de difundir con fines promocionales cualquier mensaje cuyo contenido no figure en el Prospecto de Emisión o que proporcione una visión de la Emisión distinta de la contemplada en el Prospecto de Emisión; y
- f) Coordinar con IPSA las actividades de publicidad de la Emisión, particularmente la publicidad escrita, debiendo además remitir copia de las mismas a la Superintendencia de Valores.

**Artículo Sexto (6°): Declaraciones y Garantías de EL FIDUCIARIO.** EL FIDUCIARIO declara y garantiza a IPSA lo siguiente:

- a) Que es una sociedad comercial debidamente constituida y vigente de acuerdo a las leyes de la República Dominicana;
- b) Que todas las formalidades legales y estatutarias para la suscripción del presente contrato han sido debidamente cumplidas, y que la persona física que lo firma en representación de EL FIDUCIARIO consta de plenos poderes otorgados a ese fin por los Estatutos del mismo, o por el órgano societario correspondiente;
- c) Que los fondos obtenidos de la colocación objeto de este contrato no serán utilizados en actividades o acciones ilícitas; y
- d) Que los Valores de Fideicomiso que conforman la Emisión se encuentran y se mantendrán libre de todo gravamen o medida judicial o extrajudicial alguna, por parte de EL FIDUCIARIO, que impidan su libre disposición.

**Artículo Séptimo (7°): Precio de Colocación Primaria en Firme.**- El precio de colocación primaria en firme pactado para los valores de fideicomiso disponibles a colocar el **05 de junio de 2017** es: **Mil cincuenta y cinco dólares de los Estados Unidos de América con 63/100 (USD 1,055.63)**

**Párrafo:** El precio de los valores pendientes a colocar de la Emisión Única quedará por determinarse en el Contrato de Colocación Primaria en Firme, en el Aviso de Colocación Primaria en firme y en el Prospecto Simplificado correspondiente a cada monto a colocar.

**Artículo Octavo (8°): Gastos, Cargos e Impuestos.** Correrán por cuenta de EL FIDUCIARIO, con cargo al patrimonio Fideicomitado, todos los impuestos, retenciones, cargos, obligaciones, comisiones, derechos de bolsa, tarifas, costos por liquidación, cargos por transferencia, derechos de custodia, costos legales y cualquier otro costo o gasto, incidente o material, incurrido por IPSA en la ejecución de las operaciones previstas en el presente contrato. En caso que las transferencias de fondos de IPSA a EL FIDUCIARIO estén sujetas a algún impuesto, retención, cargo o deducción, el monto a ser acreditado a EL FIDUCIARIO será el resultante luego de aplicar dicha deducción, retención o impuesto.

**Artículo Noveno (9°): Confidencialidad.** Cada una de las Partes se compromete sin limitación alguna a mantener estricta confidencialidad de toda información a la que pudieren tener acceso relativa o relacionada a la Emisión del Programa de Emisiones, a EL FIDUCIARIO, al FIDEICOMISO, que sea o pudiera ser considerada como información privilegiada o un hecho reservado conforme a las disposiciones de la Ley sobre Mercado de Valores No. 19-00 y al Reglamento No. 664-12. De igual manera, se comprometen por el personal que en ellas presta servicios o que los preste en el futuro, estén o no en relación de dependencia con las Partes, a mantener la referida estricta confidencialidad. El deber de confidencialidad antes señalado subsistirá sin limitación de tiempo, aun después de concluida la relación que une a las Partes, cualquiera que sea la causa, salvo que la revelación de la información antes señalada se imponga por mandato de la ley o de autoridad judicial o regulatoria competente.

**Párrafo:** El acceso a la información confidencial de EL FIDUCIARIO se limita a empleados autorizados de IPSA que tengan necesidad de estar familiarizados con dicha información para poder prestar los servicios acordados en virtud del presente contrato.

**Artículo Décimo (10°): Comunicación e instrucciones.** Toda instrucción o comunicación que con motivo de cualquier operación deba ser enviada por las Partes, podrá ser hecha, sin limitación alguna en forma verbal, sea personal o telefónicamente, o escrita, a través de correo público o privado, fax, correo electrónico o cualquier otro medio electrónico



de comunicación, a las direcciones que se indican a continuación, en las cuales las Partes hacen formal elección de domicilio para todos los fines legales y que se consideraran validas hasta tanto las partes no notifiquen un cambio en las mismas:

AL FIDUCIARIO: Avenida Abraham Lincoln esquina calle Andrés Julio Aybar No. 702, Piso 3, Ensanche Piantini, Distrito Nacional, Santo Domingo

A IPSA: Torre Popular, Piso 3, ubicada en el edificio marcado con el No. 20 de la Avenida Máximo Gómez, esquina John F. Kennedy, Distrito Nacional, de la ciudad de Santo Domingo

**Párrafo I:** En lo que respecta a las instrucciones giradas por EL FIDUCIARIO en forma verbal, o en forma escrita no enviada en original, incluyendo las remitidas mediante fax o correo electrónico, IPSA, a su sola discreción, podrá requerir de EL FIDUCIARIO una confirmación escrita en original debidamente firmada por EL FIDUCIARIO. Las notificaciones y comunicaciones entre EL FIDUCIARIO e IPSA se considerarán efectivas desde la fecha de recepción. En caso de que la notificación o comunicación sea mediante entrega del original, se considerará efectiva desde la fecha del acuse de recibo. Será responsabilidad de las Partes la revisión oportuna de su correspondencia (incluyendo correspondencia física, correo electrónico y mensajes de fax), a los fines de verificar la recepción y conformidad de las comunicaciones y confirmaciones recibidas.

**Párrafo II:** IPSA no comprometerá su responsabilidad frente a EL FIDUCIARIO o terceros en ocasión de la ejecución de las instrucciones recibidas de parte de EL FIDUCIARIO, conforme al objeto del presente contrato, siempre que dicha ejecución se ajuste a las instrucciones recibidas de parte de EL FIDUCIARIO, y sea ejecutada de buena fe por IPSA, y dentro del cumplimiento de la ley y normativa del mercado de valores de la República Dominicana.

**Artículo Undécimo (11°): Vigencia. Terminación.-** La duración del presente contrato de colocación se pacta desde su firma hasta el día hábil siguiente a la suscripción y compra de los **tres mil (3,000) valores de fideicomiso** a ser colocados en fecha de **05 de junio de 2017** realizada por IPSA. Sin embargo, previo a la publicación del Aviso de Colocación Primaria correspondiente, cualquiera de las Partes podrá darlo por terminado en cualquier momento mediante notificación escrita a la otra parte con un mínimo de cinco (5) días hábiles de anticipación a la fecha efectiva de terminación. Durante dicho plazo, EL FIDUCIARIO deberá pagar a IPSA cualesquiera sumas que le adeude a la fecha efectiva de terminación.

**Párrafo:** En caso de incumplimiento reiterado por cualquiera de las Partes de sus respectivas obligaciones bajo este contrato, la Parte afectada podrá darlo por terminado mediante notificación escrita a la Parte en falta, la cual surtirá efecto de pleno derecho desde el momento de su recepción por la Parte en falta, sin necesidad de puesta en mora o de intervención judicial; debiendo la Parte en falta pagar o entregar inmediatamente a la Parte afectada cualesquiera sumas que le adeude o que tenga en su poder. Esto sin perjuicio de la facultad de la Parte afectada de reclamar la reparación de los daños sufridos.

**Artículo Duodécimo (12°): Ley Aplicable.** EL FIDUCIARIO es una entidad fiduciaria sometida prioritariamente a lo dispuesto por la Ley No.189-11 y sus modificaciones, así como a las disposiciones de la Superintendencia de Valores bajo las cuales opera EL FIDUCIARIO (conjuntamente la "Legislación Especial Aplicable al Fiduciario"). En la medida en que no sean contrarios a la Legislación Especial Aplicable al Fiduciario, el presente contrato y el Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso se rigen por la Ley de Mercado de Valores No.19-00, su Reglamento de Aplicación contenido en el Decreto No. 664-12 de fecha 7 de diciembre de 2012, el Reglamento No. 95-12, las Normas, Circulares y Resoluciones adoptadas por el Consejo Nacional de Valores y la Superintendencia de Valores de la República Dominicana, la Ley General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada No.479-08 de fecha 11 de diciembre de 2008 modificada por la Ley 31-11; así como por las leyes especiales, normas, resoluciones, circulares y demás que tienen aplicación dentro del mercado de valores y el derecho común de la República Dominicana.

**Artículo Decimotercero (13°): Solución de Conflictos:** Todo litigio, controversia o reclamación que surja en ocasión de la ejecución, validez, interpretación, nulidad o cualquier otra causa relativa al presente contrato, al Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso o a los Valores de Fideicomiso será resuelto ante los Tribunales ordinarios del Distrito Nacional de la República Dominicana


**Artículo Decimocuarto (14°): Acuerdo Completo.** Este documento constituye el acuerdo completo entre las Partes, y deroga cualquier negociación, declaración o acuerdos previos entre ellas sobre el mismo objeto, ya sean verbales o por escrito, salvo los que hayan sido preservados expresamente por este contrato.




**Artículo Decimoquinto (15°): Elección de Domicilio.** Para todos los fines y consecuencias del presente contrato las Partes eligen domicilio en el Distrito Nacional, Santo Domingo de Guzmán, capital de la República Dominicana, en las direcciones que se indican más arriba en el inicio del presente contrato.

**HECHO, LEIDO Y FIRMADO** en cuatro (4) originales de un mismo tenor y efecto, uno para cada una de las Partes con intereses distintos, otro para tener a disposición de la Superintendencia de Valores de la República Dominicana y otro para el notario público que legaliza las firmas en este acto, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana, hoy 01 de Junio de 2017.

Por **Fiduciaria Popular, S.A.:**

  
\_\_\_\_\_  
**Manuel E. Jimenez**  
Presidente Consejo de Administración



  
\_\_\_\_\_  
**Andres Rivas**  
Gerente General

Por **INVERSIONES POPULAR, S. A., PUESTO DE BOLSA:**

  
\_\_\_\_\_  
**Rafael A. Del Toro G.**  
Presidente Consejo de Administración



  
\_\_\_\_\_  
**Jose Manuel Cuervo Aybar**  
Gerente General

Yo, **Lic. Franklin Valentin Cruz Torres**, Notario Público de los del Número para el Distrito Nacional, cuyo número de colegiatura de Notario es el 4962, **CERTIFICO Y DOY FE** que las firmas que anteceden han sido puestas libre y voluntariamente en mi presencia, por los señores MANUEL E. JIMENEZ, ANDRES RIVAS, RAFAEL A. DEL TORO G. y JOSE MANUEL CUERVO AYBAR, de generales anotadas, quienes me declararon que esas son las firmas que acostumbran usar en todos sus actos. En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana, hoy 01 de Junio de 2017.

Notario Público





**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIO FPM No. 02 – FP**

El Fideicomiso de Oferta Pública de Valores fue aprobado por el Consejo Nacional de Valores de la República Dominicana mediante la Cuarta Resolución de Fecha 03 de Marzo del 2016 e inscrito en el Registro del Mercado de Valores y Productos ("el RMVP") bajo el registro No. SIVFOP-002. La Dirección General de Impuestos Internos expidió el Acta de Inscripción en el Registro Nacional del Contribuyente en fecha 06 del mes de Junio del 2016 mediante la cual se le otorgó al Fideicomiso el Registro Nacional de Contribuyente (RNC) No. 1-31-43377-4.

**VALIDO PARA LA COLOCACIÓN DE TRES MIL (3,000) VALORES DE FIDEICOMISO**

<b>Fiduciaria</b>	Fiduciaria Popular, S.A. (inscrita en el RMVP bajo el registro SIVSF-001)		
<b>Denominación del Fideicomiso</b>	Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02 – FP		
<b>Calificación de Riesgo de la Fiduciaria</b>	En el mes de Julio del año 2016 la calificación otorgada fue <b>AAsf</b> <b>AAsf:</b> se otorga a sociedades fiduciarias con un alto nivel de estructuras y políticas para la administración de fideicomisos de oferta pública. Al agregar un símbolo + (más) o - (menos) se busca destacar sus fortalezas o debilidades dentro de cada categoría.		
<b>Calificadora de Riesgos</b>	<b>Feller Rate, S.R.L.</b>		
<b>Calificación de Riesgo del Fideicomiso</b>	En el mes de Abril de 2017 la calificación otorgada fue <b>Afo (N)</b> . <b>Afo:</b> 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 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 <b>(N)</b> hasta que los activos alcancen una madurez adecuada.		
<b>Tipo de Instrumento</b>	Valores de Fideicomiso		
<b>Monto del Programa de Emisiones y su Única Emisión</b>	Dieciséis Millones Trescientos Mil dólares de los Estados Unidos de América (USD 16,300,000.00)		
<b>Monto Nominal Disponible a Colocar</b>	USD 3,000,000.00		
<b>Cantidad de Valores Disponibles a Colocar</b>	Tres mil (3,000) valores de fideicomiso		
<b>Valor Nominal</b>	Mil Dólares de los Estados Unidos de América 00/100 (USD 1,000.00)		
<b>Fideicomitente</b>	Cole, S.R.L.		
<b>Representante de Tenedores de los Valores</b>	BDO Auditoria, SRL		
<b>Rendimiento</b>	Los valores de Fideicomiso no tienen rendimiento fijo, sino que son el resultado de las utilidades o pérdidas que genere el fideicomiso.		
<b>Periodicidad de Pago</b>	Trimestral		
<b>Redención Anticipada</b>	A partir del inicio del octavo (8vo) año contados a partir de la fecha de emisión se iniciarán las gestiones de ventas de los inmuebles pudiéndose de esta manera generar la liquidación anticipada del Fideicomiso.		
<b>Mecanismo de Negociación en el mercado secundario</b>	Bolsa de Valores de la República Dominicana.		
<b>Fecha de Colocación para los Valores Disponibles a Colocar</b>	05 de junio de 2017		
<b>Precio de Colocación Primaria en Firme para los valores a colocar</b>	Mil cincuenta y cinco dólares de los Estados Unidos de América con 63/100 (USD 1,055.63)		
<b>Precio de Colocación Pactado para los valores disponibles a colocar</b>	105.56%		
<b>Fecha de Emisión del Programa</b>	30 de noviembre del 2016		
<b>Fecha de Suscripción de los Valores</b>	T + 0		
<b>Descripción de los Activos del Fideicomiso</b>	<b>Denominación</b>	<b>Área de Construcción</b>	<b>Distribución</b>
	Edificio FPM	4,685.42 mts2	6 Niveles
	Edificio Secundario	388.83 mts2	2 Niveles
	Edificio Parqueo	4,283.96 mts2	340 Parqueos
	* Tasación de los inmuebles de Marzo 2017.		
<b>Destinatario de los Valores en el Mercado Primario</b>	Inversiones Popular, S.A. – Puesto de Bolsa		
<b>Destinatarios de los Valores en el Mercado Secundario</b>	Público en General		
<b>Fecha de Vencimiento de los Valores del Fideicomiso</b>	Diez (10) años a partir de la fecha de emisión; es decir 30 de noviembre del 2026.		
<b>Representación de todos los Valores</b>	Desmaterializada. Mediante Anotación en Cuenta.		
<b>Plazo de Vigencia del Programa de Emisiones</b>	Desde el 22 de marzo del 2016 hasta el 22 de marzo del 2019.		
<b>Administrador de los Activos del Fideicomiso</b>	Cole, S.R.L.		
<b>Agente de Custodia, Pago y Administración de los Valores del Programa de Emisiones</b>	CEVALDOM Depósito Centralizado de Valores, S.A.		
<b>Agente Colocador y Estructurador</b>	Inversiones Popular, S.A. – Puesto de Bolsa		
<b>Disponibilidad del Prospecto</b>	Inversiones Popular, S.A. – Puesto de Bolsa Bolsa de Valores de la República Dominicana, S.A. (BVRD) Superintendencia de Valores de la República Dominicana (SIV) Fiduciaria Popular, S.A.		

SIV SUPERINTENDENCIA DE VALORES  
DIRECCIÓN DE OFERTA PÚBLICA  
APROBADO  
05 JUN 2017  
Do. [Signature]

La inscripción del valor en el Registro del Mercado de Valores y Productos y la autorización para realizar la oferta pública por parte de la Superintendencia, no implica certificación sobre la calidad de los valores y la solvencia del emisor.





**FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES  
 INMOBILIARIO FPM-02 FP  
 BALANCE GENERAL  
 AL 30 DE ABRIL DEL 2017  
 (Cifras en US\$)**

Superintendencia de Valores  
 Departamento de Registro  
 Comunicaciones de Entradas  
 16/05/2017 4:16 PM s.martinez  
  
**56836**

<b>Activos</b>	<u>Abril 2017</u>	<u>Abril 2016</u>
<b>Activo circulante:</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	378,718	-
<b>Cuentas por cobrar</b>		
Cuentas por cobrar clientes	168,564	-
Otras cuentas por cobrar	-	-
	<u>168,564</u>	<u>-</u>
Gastos pagados por anticipado y otros activos corrientes	27,700	-
<b>Total activo circulante</b>	<u>574,982</u>	<u>-</u>
Alquileres diferidos	120,600	-
Propiedades de inversión	16,300,000	-
<b>Total de Activos</b>	<u><u>16,995,583</u></u>	<u><u>-</u></u>
 <b><u>Pasivos y Patrimonio de los Accionistas</u></b>		
<b>Pasivo circulante:</b>		
Acumulaciones por pagar y otros pasivos	78,917	-
<b>Total pasivo circulante</b>	<u>78,917</u>	<u>-</u>
Depósitos recibidos de clientes	138,859	-
<b>Total Pasivos</b>	<u>217,776</u>	<u>-</u>
<b>Patrimonio de los accionistas</b>		
Aportaciones de los fideicomitentes	16,300,000	-
Resultados de Periodo Anteriores	-	-
Resultados del Periodo	477,807	-
<b>Total patrimonio de los accionistas</b>	<u>16,777,807</u>	<u>-</u>
<b>Total de pasivos y patrimonio de los accionistas</b>	<u><u>16,995,583</u></u>	<u><u>-</u></u>

**FIDEICOMISO OFERTA  
 PUBLICA FPM 02 FP  
 RNC 131-43377-4  
 Administrado por Fiduciaria Popular, S.A.**

  
 \_\_\_\_\_  
 Andrés Ignacio Rivas  
 Gerente General

  
 \_\_\_\_\_  
 Santo Ortega Rosario  
 Gerente Depto. Contabilidad

**FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES  
INMOBILIARIO FPM-02 FP**  
ESTADOS DE RESULTADOS  
POR EL PERIODO DE CUATRO MESES TERMINADO AL 30 DE ABRIL DE 2017  
(Cifras en US\$)

Superintendencia de Valores  
Departamento de Registro  
Comunicaciones de Entradas  
15/05/2017 4:16 PM s.martinez



56836

	Abril 2017	Abril 2016
<b>Ingresos</b>		
Arrendamientos facturados	530,450	-
Otros Ingresos	443	-
	<u>530,893</u>	<u>-</u>
<b>Gastos de operaciones</b>		
Gastos comisiones	82,711	-
Otros gastos operacionales	47,988	-
Distribucion de rendimientos	-	-
Total de gastos operacionales	<u>130,699</u>	<u>-</u>
<b>Ganancia operativa</b>	<u>400,194</u>	<u>-</u>
<b>Gastos financieros, neto</b>		
Intereses pagados	94	-
Pérdida en cambio en moneda extranjera	2,515	-
	<u>2,610</u>	<u>-</u>
<b>Ingresos financieros, neto</b>		
Intereses ganados	103	-
Ganancia en cambio en moneda extranjera	168	-
	<u>271</u>	<u>-</u>
<b>Ganancia antes del impuesto sobre la renta</b>	<u>397,855</u>	<u>-</u>
<b>Impuesto sobre la renta</b>		
Corriente	-	-
Crédito fiscal por pérdidas trasladables	-	-
Diferido	-	-
Años Anteriores	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Ganancia neta</b>	<u>397,855</u>	<u>-</u>
<b>Otras utilidades integrales:</b>		
Ganancia no realizada por inversiones	-	-
<b>Total de utilidades integrales del año</b>	<u>397,855</u>	<u>-</u>

FIDEICOMISO OFERTA  
PUBLICA FPM 02 FP  
RNC 131-43377-4  
Administrado por Fiduciaria Popular, S.A.

  
\_\_\_\_\_  
Andrés Ignacio Rivas  
Gerente General

  
\_\_\_\_\_  
Santo Ortega Rosario  
Gerente Depto. Contabilidad