Superintendencia del Mercado de Valores RD
Recepción de Documentos
2019-02-20 08:03
01-2019-000899

FIDUCIARIA UNIVERSAL
Filial de Grupo Universal.

I "PROSPECTO DE EMISION DE LA UNICA EMISION DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA, DENOMINADO "FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU"

La sociedad Fiduciaria Universal, S.A., (La "Fiduciaria" o el "Emisor que emite los valores respaldado y con cargo al patrimonio fideicomitido del "FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU") es una sociedad comercial que tiene por objeto único y exclusivo la administración de fideicomisos, se encuentra registrada en el Registro Mercantil de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, Inc., con el No. 92634SD, inscrita en el Registro Nacional del Contribuyente (RNC) con el número 1-30-95165-9, en el Registro del Mercado de Valores (el "RMV") a cargo de la Superintendencia del Mercado de Valores (la "SIMV") con el número SIVSF-004, su domicilio social se encuentra ubicado en la Avenida Winston Churchill, esquina Andrés Julio Aybar, 9no Piso de la Torre Acrópolis Center Santo Domingo, República Dominicana. Teléfono: 809-544-7899.

El presente Programa de la Única Emisión y la Fiduciaria recibieron calificaciones A+ fo (N) y A+ sf, respectivamente, por la agencia calificadora de riesgos Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo. La Única emisión posee las siguientes características generales:

Denominación	**"FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU"**
Tipo de Valores a Emitir	VALORES DE PARTICIPACION FIDUCIARIAS DE FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU que le otorgan a los Tenedores derecho a la parte alícuota de pérdidas o utilidades que genere el FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 – FU.
Representación de los Valores	Desmaterializada. Mediante Anotación en Cuenta
Monto Total del Programa de Emisiones	Hasta Doce Millones Cuatrocientos treinta y ocho Mil Dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (US$ 12,438,000.00)
Cantidad de los Valores	Doce mil cuatrocientos treinta y ocho (12,438)
Número de Emisiones	Única Emisión
Nombre del Agente Colocador	CCI Puesto de Bolsa, S.A.
Nombre del Agente de Custodia de las Inversiones y Pago de los valores	CEVALDOM Depósito Centralizado de Valores, S.A.
Nombre del Administrador y custodio de los activos	Patio Capital Partners, S.R.L.
Nombre de Auditores Externos	BDO Auditoria, S.R. L
Monto mínimo de inversión	El monto mínimo de inversión será de un (1) valor de Fideicomiso, correspondiente a la valoración de los Valores de Fideicomiso del día anterior de la transacción (t).
Nombre del Representante de Tenedores	SALAS PIANTINI & ASOCIADOS, S.R.L
Valor nominal de los Valores	Mil dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (US$1,000.00).
Plazo de Vencimiento de los Valores	Quince (15) años a partir de la fecha de emisión del programa de emisiones.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
04 MAR 2019
La autorización a inscripción en el Registro no implica certificación ni responsabilidad por parte de la SIMV sobre la solvencia de los emisores ni sobre las bondades de los valores.

439
FIDUCIARIA UNIVERSAL

El presente Programa de Emisiones de **VALORES DE PARTICIPACION FIDUCIARIAS DE FIDEICOMISO G-PATIO 01 – FU** fue aprobada por el Consejo Nacional de Valores, mediante la Resolución R-CNV-2017-29-FOP de fecha 12 de Septiembre de 2017 inscrita en el Registro del Mercado de Valores bajo el registro No. SIVFOP-005 y la aprobación otorgada por el Consejo Nacional de Valores mediante la Quinta Resolución del Consejo Nacional de Valores de fecha once (11) de Diciembre de Dos mil Dieciocho (2018) (R-CNMV-2018-14-FOP), inscrita en el Registro de Mercado de Valores bajo el No. SIVFOP-005, así como por la Dirección General de Impuestos Internos, mediante a Resolución de fecha [27] de [Marzo] de 2018, número [1-31-72983-5].

"La inscripción del Programa de Emisión de VALORES DE PARTICIPACION FIDUCIARIAS DE FIDEICOMISO G-PATIO 01 – FU en el Registro del Mercado de Valores y la autorización para realizar la Oferta Pública por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores no implica certificación sobre la calidad de los valores, el Fiduciario la solvencia de los Fideicomitentes o del Fideicomiso".

El Fiduciario no responderá con sus bienes por las obligaciones contraídas en la ejecución del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU; éstas obligaciones serán satisfechas exclusivamente con cargo al Patrimonio Fideicomitido y hasta donde éste alcance, salvo lo establecido en el Artículo 64 de la Norma de Fideicomisos de Oferta Pública y de conformidad con lo dispuesto en el Párrafo III Literal b) del Artículo 31 de la Ley 189-11.

La información contenida en este prospecto de emisión, en lo sucesivo el Prospecto, es de responsabilidad exclusiva del Fiduciario, de los Fideicomitentes y del o los responsables que han participado en su elaboración.

II RESUMEN DE LA OFERTA

El presente resumen hace referencia a la información detallada que aparece en otras secciones del Prospecto. Los términos que aparecen en este resumen se utilizan como referencia en otras secciones del Prospecto. Se hace constar que toda decisión de invertir en los VALORES DE PARTICIPACION FIDUCIARIAS DE FIDEICOMISO G-PATIO 01 – FU debe estar basada en la consideración por parte del inversor de este Prospecto de Emisión en su conjunto.

Agente Colocador	CCI Puesto de Bolsa, S.A., registrado en la Superintendencia del Mercado de Valores bajo el número SIVPB-019 en la Bolsa de Valores de la República Dominicana bajo el número PB-1020.
Agente de Custodia y Pago del Programa de Emisiones	En virtud del Contrato suscrito en fecha nueve [9] de Julio de 2018 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 de los VALORES DE PARTICIPACION FIDUCIARIAS DE FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU al momento de la liquidación del Programa de Emisiones. ***"El agente de pago no responde por los atrasos o incumplimientos que pueda tener el Emisor"***
Denominación del Fideicomiso	**"FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU".**
Derechos que los Valores de Fideicomiso otorgan a los Tenedores.	Los Valores de Fideicomiso o VALORES DE PARTICIPACION FIDUCIARIAS DE FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU otorgan a los tenedores derecho a una parte alícuota de las utilidades o pérdidas que genere el Patrimonio Fideicomitido.
Fideicomitentes	Porto Madin, S.R.L, Grupo Sevren, S.R,L Grupo Quindy, S.R.L y Grupo Parson, S.R.L.
Fideicomisarios	Los Tenedores de VALORES DE PARTICIPACION FIDUCIARIAS DE FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU.
Fiduciario	Fiduciaria Universal, S.A.
Descripción general del programa de emisiones.	El Programa de Emisiones se colocará mediante única emisión durante sus tres (3) años de vigencia y se irán colocando a través de ampliaciones hasta agotar el monto aprobado.
Modalidad de la Colocación.	La colocación de 12,438 (Doce mil cuatrocientos treinta y ocho valores) será mediante el formato de Colocación con base en Mejores esfuerzos al precio de colocación primaria correspondiente.
Razones para emitir los VALORES DE PARTICIPACION FIDUCIARIAS DE FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU	Constituir una fuente de recursos que permita el pago de los Créditos que se relacionan en el ANEXO XIV de este Prospecto. Así mismo, mayor productividad de los activos a través de la eficiencia en las actividades de mantenimiento y operación de los Activos Inmobiliarios que componen el Patrimonio del Fideicomiso.
Características de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso.	Los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso tendrán las siguientes características: Estar localizados dentro del territorio de la República Dominicana. Deberán ser inmuebles destinados a la operación comercial, al arrendamiento, el uso y disfrute oneroso y/o la percepción de frutos por usufructo o cualquier acto jurídico análogo a los anteriores, mediante el cual el Fideicomiso perciba ingresos por esos conceptos. Los Fideicomitentes aportan al "FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 – FU" los siguientes inmuebles para conformar los Activos Inmobiliarios PORTO MADIN, S.R.L.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
04 MAR 2019
La autorización para la inscripción en el Registro no implica certificación ni responsabilidad por parte de la SIMV respecto la solvencia de los emisores ni sobre las bondades de los valores.

- 27 Locales Comerciales marcados sobre el inmueble No. 400405656281, con una extensión superficial de 4,006.98m2, parcela 64-D, del Distrito Catastral No.04, Plaza Comercial Patio del Norte, ubicado en la Calle Luis Amiama Tío (Camino Chiquito), Esq. Calle Héctor García Godoy, Sector Viejo Arroyo Hondo, el Distrito Nacional y amparado con el Certificado de Titulo Matricula Número. 0100181601.

GRUPO SEVREN, S.R.L.

- Local Comercial marcado con el No. 1-A, primer nivel, Bella Vista Mall. con una extensión superficial de 154.95m2, parcela No. 122-A-1-A-FF-B-8-A-13, del Distrito Catastral No.03, ubicado en la Av. Sarasota Esq. Calle Arrayanes, Ensanche Bella Vista, en el Distrito Nacional y amparado con el Certificado de Titulo Matricula Número. 0100000648.

- Local Comercial marcado con el No. 56-A, primer nivel, Bella Vista Mall, con una extensión superficial de 129.14m2, parcela 122-A-1-A-FF-8-A-13 del Distrito Catastral No.03, ubicado en la Av. Sarasota, Esq. Calle Arrayanes, Ensanche Bella Vista, Distrito Nacional y amparado con el Certificado de Titulo Matricula Número. 0100073208.

GRUPO QUINDY, S.R.L.

- Local Comercial marcado con el No.136, primer nivel, con una extensión superficial de 100m2; en el solar 1-Refund, manzana 552, Distrito Catastral Número. 01, Colinas Mall, ubicada en la Av. 27 de febrero Esq. Calle Las Colinas, de la provincia Santiago de los Caballeros y amparado con el Certificado de Titulo Matricula Número 0200018090.

- Local Comercial marcado con el Número.136-A, primer nivel, con una extensión superficial de 100m2; en el solar 1-Refund, manzana 552, del Distrito Catastral No. 1, Colinas Mall, ubicada en la Av. 27 de febrero Esq. Calle Las Colinas, de la provincia Santiago de los Caballeros y amparado con el Certificado de Titulo Matricula Número 0200018091.

- Local Comercial marcado con el No.137, primer nivel, con una extensión superficial de 45.00m2; en el solar 1-Refund, manzana 552, del Distrito Catastral No. 1, Colinas Mall, ubicada en la Av. 27 de febrero Esq. Calle Las Colinas, de la provincia Santiago de los Caballeros y amparado con el Certificado de Titulo Matricula Número. 0200033452.

- Local Comercial marcado con el No.137-A, primer nivel, con una extensión superficial de 45.00m2, en el solar 1-Refund, manzana 552, del Distrito Catastral No. 1, Colinas Mall, ubicada en la Av. 27 de febrero Esq. Calle Las Colinas, de la provincia Santiago de los Caballeros y amparado con el Certificado de Titulo Matricula Número. 0200033453.

- Local Comercial marcado con el No.137-B, primer nivel, con una extensión superficial de 45.00m2, en el solar 1-Refund, manzana 552, del Distrito Catastral No. 1, Colinas Mall, ubicada en la Av. 27 de febrero Esq. Calle Las Colinas, de la provincia Santiago de los Caballeros y amparado con el Certificado de Titulo Matricula Número. 0200033451.

- Local Comercial marcado con el No.137-C, primer nivel, con una extensión superficial de 59.00m2, en el solar 1-Refund, manzana 552, del Distrito Catastral No. 1, Colinas Mall, ubicada en la Av. 27 de febrero Esq. Calle Las Colinas, de la provincia Santiago de los Caballeros y amparado con el Certificado de Titulo Matricula Número. 0200033454.

GRUPO PARSON, S.R.L.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
04 MAR 2019
La autorización e inscripción en el Registro no implica certificación ni responsabilidad por parte de la SIMV respecto la solvencia de los emisores ni sobre las bondades de los valores.

	• Unidad marcada con el No. 110, primer nivel, con una extensión superficial de 97.32m2, dentro del ámbito de la parcela número 1-A-60, porción L del Distrito Catastral No. 1, Plaza Centro Nacional del Este, ubicado en San Pedro de Macorís y amparado con el folio No. 180, serie Número. 066592. Unidad marcada con el No. 111, primer nivel, con una extensión superficial de 97.71m2, dentro del ámbito de la parcela número 1-A-60, porción L del Distrito Catastral No. 1, Plaza Centro Nacional del Este, ubicado en San Pedro de Macorís y amparado con el folio No. 180, serie Número. 066594.
Liquidación anticipada del Fideicomiso.	Se ha establecido un Período de Liquidación del Fideicomiso el cual entrará en efecto al inicio del año trece (13) año contado a partir de la fecha de emisión del programa de emisiones. A partir de esta fecha, se iniciarán las gestiones de ventas de los inmuebles a los fines de generar la liquidación del Fideicomiso a los quince (15) años establecidos como vencimiento de los valores. En adición el fideicomiso puede liquidarse anticipadamente por los siguientes supuestos: a) No haberse podido realizar y formalizar el objetivo de colocación, conforme al procedimiento de liquidación y los términos establecidos en el Artículo Vigésimo Sexto (26º) del Acto Constitutivo del Fideicomiso; b) Por resolución tomada por los Tenedores de Valores que representen el noventa por ciento (90%) de los VALORES DE PARTICIPACION FIDUCIARIAS DE FIDEICOMISO G-PATIO 01 – FU en circulación vigentes acordada en una Asamblea Extraordinaria de Tenedores en la que se apruebe la disolución del Fideicomiso. La liquidación bajo los supuestos descritos previamente operará conforme a lo establecido en el numeral 4 del Artículo 27.3 del Acto Constitutivo del Fideicomiso.
Plazo de Vencimiento	Quince (15) años a partir de la fecha de emisión del programa de emisiones.
Periodicidad de Pago	Trimestral, sobre los valores colocados de conformidad con los Avisos de Colocación y Prospecto correspondiente a cada monto a colocar del Programa de Emisiones, siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto. La fecha de pago de las utilidades será el día dos (2) laborable del mes inmediato posterior al trimestre correspondiente en que se hayan generados los beneficios y/o las utilidades (diciembre, marzo, junio, septiembre), es decir los días dos de enero, abril, de julio, octubre, de ser un día no laborable el día de pago de las distribuciones, el mismo será realizado al día hábil siguiente.
Riesgos necesarios asociados al Fideicomiso y a los VALORES DE PARTICIPACION FIDUCIARIAS DE FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU	Los principales riesgos asociados al Fideicomiso y a los Valores de Fideicomiso, se describen en el apartado XII el presente y se resumen conforme lo siguiente: a) Riesgo derivado del impacto político, social o económico en el sector inmobiliario relacionado. b) Riesgo cambiario con impacto en los precios de las divisas. c) Riesgo de que puedan generarse en pérdidas por el incumplimiento en las condiciones establecidas en cada uno de los contratos de arrendamiento, uso o explotación de los inmuebles. d) Riesgo derivado de cambios regulatorios, legislativos o jurisprudenciales en República Dominicana que afecten el desarrollo de los activos subyacentes al Programa de emisiones.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
04 MAR 2019
La autorización e inscripción en el Registro no implica certificación ni responsabilidad por parte de la SIMV respecto la solvencia de los emisores ni sobre las bondades de los valores.

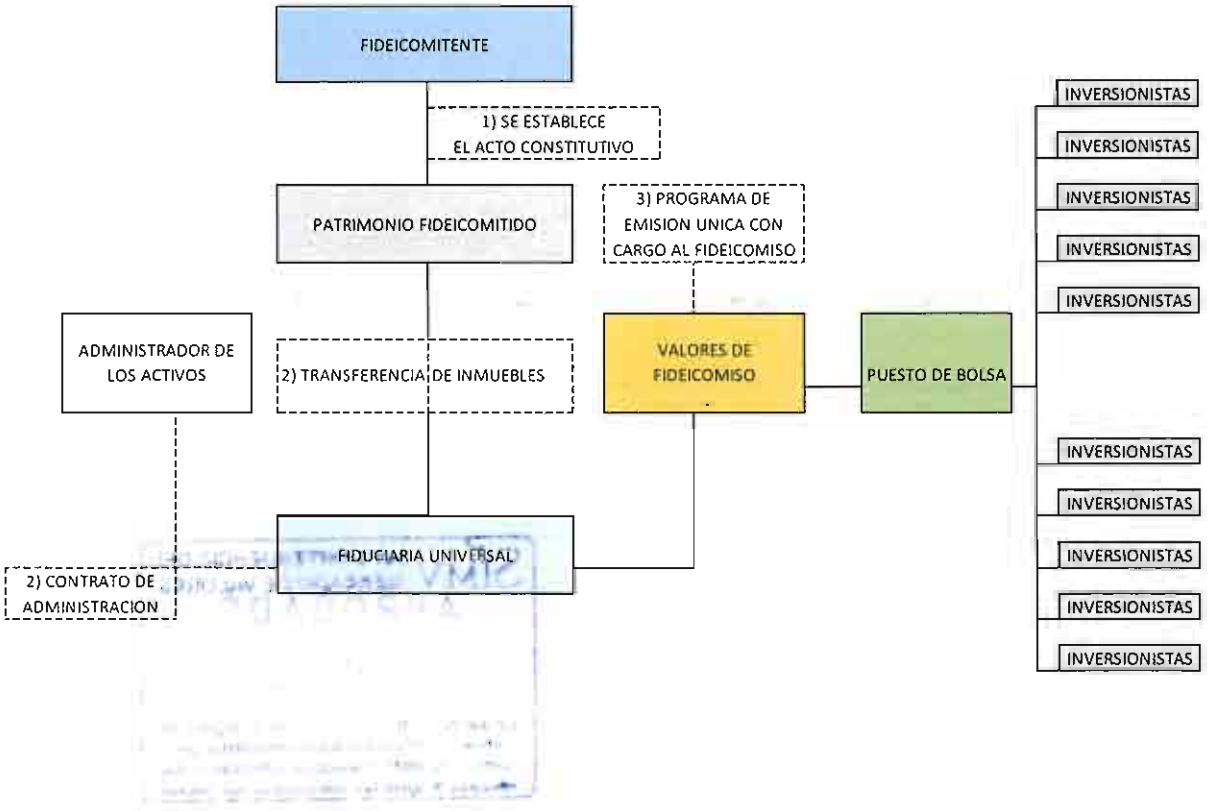
SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES APROBADO 04 MAR 2019 La autorización de inscripción en el Registro no implica certificación ni responsabilidad por parte de la SIMV respecto la solvencia de los emisores ni sobre las bondades de los valores.	e) Riesgo de la inexistencia de un mercado secundario líquido y activo para los VALORES DE PARTICIPACION FIDUCIARIAS DE FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU. f) Baja diversificación geográfica de los Activos Inmobiliarios; g) Riesgo inherente al negocio inmobiliario, sensible a los ciclos económicos; h) Riesgo de mercado el cual incluye el riesgo de tipo de cambio y el riesgo de tasa de interés; i) El plazo de los contratos de arrendamientos vigentes no se extiende hasta el vencimiento del fideicomiso; j) Los Activos Inmobiliarios están sujetos a devaluarse a lo largo del tiempo; k) La principal fuente de ingresos periódicos del fideicomiso proviene de los derechos económicos de los contratos de arrendamiento; l) La posibilidad de que se incurran en pérdidas por el incumplimiento en las condiciones establecidas en cada uno de los contratos de arrendamiento.
Valores a ser emitidos	Valores de Fideicomiso denominados VALORES DE PARTICIPACION FIDUCIARIAS DE FIDEICOMISO G-PATIO 01 – FU.
Destinatarios del Programa de las Emisiones con base en mejores esfuerzos.	Los destinatarios será el público en general, en los términos del presente Prospecto.
Calificación del Programa de Emisiones.	"A+fo (N)". Realizada por Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo.
Calificación del Fiduciario.	Calificación A+sf. Realizada por Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo. Sociedades fiduciarias con un buen nivel de estructuras y políticas para la administración de fideicomisos.
Fecha de Publicación del Aviso de colocación.	6 al 12 de Marzo de 2019
Fecha de Emisión	13 de Marzo del 2019
Fecha de Suscripción	T+3
Periodo de Vigencia del Programa de Emisiones	Hasta tres (3) años máximo a partir del 27 de Septiembre del año 2017.
Vencimiento de los VALORES DE PARTICIPACION FIDUCIARIAS DE FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU	Quince (15) años, los cuales se computarán a partir de la fecha de emisión del programa de emisiones.
Representación del Programa de Emisiones	Los VALORES DE PARTICIPACION FIDUCIARIAS DE FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU están representados por instrumento notariado que consiste en el Acto Auténtico, el cual será depositado en CEVALDOM para su custodia, depósito y conservación.
Tipo de Valor	Los valores que se emiten son valores de fideicomiso de participación denominados "VALORES DE PARTICIPACION FIDUCIARIAS DE FIDEICOMISO G-PATIO 01 – FU"
Valor Nominal de los VALORES DE PARTICIPACION FIDUCIARIAS DE FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU	Mil Dólares de los Estados Unidos de América 00/100 (USD 1,000.00)
Monto Mínimo de Inversión	El monto mínimo de inversión será de un (1) valor de Fideicomiso, correspondiente a la valoración de los Valores de Fideicomiso del día anterior de la transacción (t).
Fecha de Inicio de Recepción de Ofertas	A partir de la Fecha de Inicio del Período de Colocación y Emisión de los Valores hasta la Fecha de Finalización del Período de Colocación Primaria,

	cada Puesto de Bolsa o Intermediario de Valores autorizados por la SIMV, podrá recibir órdenes de suscripción en el horario establecido por cada uno de ellos, y registrarlas en el sistema de la BVRD en el horario establecido por esta, en sus reglas de negociación para cada tipo de rueda.
Fecha de Inicio del Periodo de Colocación.	13 de Marzo de 2019
Fecha de Finalización del Periodo de Colocación	2 de Abril de 2019
Inversión Máxima para el Público General	No habrá inversión máxima para el Público General. Cada inversionista podrá demandar hasta el monto disponible de cada colocación.
Fecha de Aprobación e Inscripción en el Registro del Mercado de Valores	El presente FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU, fue aprobado por el Consejo Nacional de Valores mediante la Primera Resolución de fecha e inscrito en el Registro del Mercado de Valores bajo el registro No. (SIVFOP-005) en fecha Doce (12) de Septiembre de Dos mil diecisiete (2017).
Agente Colocador	CCI Puesto de Bolsa, S.A, Autorizado en la Superintendencia del Mercado de Valores bajo el número SIVPB-019
Representante de Tenedores de VALORES DE PARTICIPACION FIDUCIARIAS DE FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU	SALAS PIANTINI & ASOCIADOS, S.R.L ha sido designado mediante el Contrato del Programa de Emisiones suscrito en fecha Catorce (14) de mayo de 2018 para ser el Representante de la Masa de Tenedores de cada una de las Emisiones que componen el presente Programa de Emisiones.
Precio de Colocación Primaria	El precio de colocación de los valores para todos los días del periodo de colocación será el correspondiente a la valoración de los valores de Fideicomiso del día anterior de la transacción. Para el primer de colocación el resultado de la valoración realizado por la Fiduciaria de los valores del fideicomiso correspondiente al día anterior de la fecha de transacción (T) será informado por medio de hecho relevante al Agente Colocador, a la Bolsa de Valores, al Deposito Centralizado de Valores y a la Superintendencia del Mercado de Valores.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
04 MAR 2019
La autorización e inscripción en el Registro no implica certificación de responsabilidad por parte de la SIMV respecto la solvencia de los emisores ni sobre las bondades de los valores.

FIDUCIARIA UNIVERSAL
Filial de Grupo Universal

Diagrama/Cuadro esquemático explicativo del fideicomiso



SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
04 MAR 2019
La autorización o inscripción en el Registro no implica certificación ni responsabilidad por parte de la SIMV respecto la solvencia de los emisores ni sobre las bondades de los valores.

III TABLA DE CONTENIDO

Contenidos

I "PROSPECTO DE EMISION DE LA UNICA EMISION DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA, DENOMINADO "FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU" 1
II RESUMEN DE LA OFERTA 2
III TABLA DE CONTENIDO 8
IV GLOSARIO DEL CONTENIDO 12
V RESPONSABLES DE LA ESTRUCTURACIÓN DEL FIDEICOMISO, DE LA ELABORACIÓN DEL PROSPECTO Y ORGANISMOS SUPERVISORES. 17
5.1 Responsables de la Elaboración y Contenido del Prospecto. 17
5.2 Organismos Supervisores 17
VI PROGRAMA DE EMISIONES DE VALORES DE PARTICIPACION FIDUCIARIAS DE FIDEICOMISO G-PATIO 01 – FU 19
6.1 Aclaración sobre el contenido del prospecto 19
6.2. Características, condiciones y reglas del programa de emisiones. 20
6.2.1. Objeto del Fideicomiso. 20
6.2.2. Características específicas del Programa de Emisiones 21
6.2.3. Monto total a emitir 21
6.2.4. Periodo de Vigencia de la Emisión 21
6.2.5 Valor nominal 21
6.2.6 Cantidad de valores 21
6.2.7. Fecha de inicio Periodo de Colocación 21
6.2.8 Fecha de finalización del Periodo de Colocación 21
6.2.9 Forma de emisión de títulos 21
6.2.10 Modo de transferencia de los valores 21
6.2.11 Rendimiento de los valores 21
6.2.12. Pólizas de seguro 22
6.2.13 Calificación de Riesgo del Fideicomiso 22
6.2.14 Aspectos inherentes de no cumplirse con los objetivos de colocación 23
6.2.15 Plan del Programa de la Única Emisión 24
6.2.16 Descripción general del programa de emisiones. 24
6.3 Metodología de Valoración de los Valores de Fideicomiso a emitirse. 24
6.4 Objetivos económicos y financieros perseguidos a través de la emisión. 25
6.4.1 Uso de los fondos 25
6.5 Aspectos sobre la emisión desmaterializada 25
6.7 Identificación del mercado al que se dirige la oferta 25
6.8 Negociación del valor 26
6.8.1 Mercado primario 26
6.8.2 Mercado secundario 27
6.8.3 Circulación de los valores 27
6.8.4 Precio de Suscripción 28
6.9 Requisitos y Condiciones. 28
6.10 Tipo de colocación 28
6.11 Colocación a través de intermediarios 28
6.12 Criterios y procedimientos adoptados 28
6.13 Técnicas de prorrateo 29
6.14 Fecha o Período de suscripción 29
6.15 Formas y fechas de hacer efectivo el desembolso 29
6.16 Otras disposiciones 29
6.16.1 Servicios financieros de la Emisión 29
6.16.2 Derechos Tenedores de Valores. 30

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES APROBADO 04 MAR 2019 La autorización e inscripción en el Registro no implica certificación ni responsabilidad por parte de la SIMV respecto la solvencia de los emisores ni sobre las bondades de los valores.

6.16.3 Régimen Fiscal 30
6.16.4 Obligaciones, limitaciones y prohibiciones 35
6.17 Aviso de Colocación Primaria 42
VII LOS FIDEICOMITENTES 42
7.1. Identificación de los Fideicomitentes. 42
7.2 Calificación de riesgo de los Fideicomitentes: 45
7.3. Razones para constituir el Fideicomiso. 45
7.4. Información Económica y Financiera 45
7.4.1 PORTO MADIN, S.R.L. 45
7.4.2 GRUPO SEVREN S.R.L. 48
7.4.3 GRUPO PARSON, S.R.L. 54
7.4.4 GRUPO QUINDY, S.R.L. 57
7.5. Análisis Financiero 60
7.6. Procesos Legales Importantes 62
7.7. Regla de distribución de los fondos obtenidos por la colocación 62
7.8. Esquema de Vinculación 62
7.9 Detalle de la Deuda 63
VIII DESCRIPCIÓN DE LOS ACTIVOS INMOBILIARIOS 64
8.1. Locales Comerciales incluidos en Fideicomiso. 64
8.2. Listado de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso 69
IX TRANSFERENCIA DE LOS ACTIVOS FIDEICOMITIDOS 69
9.1. Procedimiento para la transferencia de los activos 69
9.2. Obligaciones de saneamiento 69
9.3. Condiciones y procedimiento para la Sustitución de Activos Inmobiliarios 70
10.1. Administrador de los Activos Inmobiliarios. 70
10.1.1. Obligaciones del Administrador. 70
10.1.2. Responsabilidad del Administrador: 73
XI. CALIFICACIÓN DE RIESGO 73
11.1.1. Nombre de la entidad calificadora 74
11.1.2. Calificación de riesgo asignada de la sociedad fiduciaria. 74
11.1.3. Calificación de Riesgo 74
11.1.4. Fecha de la Calificación de Riesgo 74
11.1.5. Resumen del Informe de los calificadores. 74
XII RIESGOS DE LA EMISIÓN 75
12.1. Factores de Riesgo más significativos 75
XIII ESTRUCTURA Y RÉGIMEN LEGAL DE LA EMISIÓN 78
13.1. Creación, del Fideicomiso. 78
13.2. Documentos y autorizaciones para la constitución del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 – FU y su programa de emisiones. 78
13.3. Plazo de duración: 80
13.3.1. Régimen legal y normas aplicables al fideicomiso de oferta pública 80
13.4. Destino específico de los activos del fideicomiso 81
13.5. Aspectos sobre la contabilidad independiente del fideicomiso 81
13.6. Derechos económicos derivados del Fideicomiso y su Distribución. 81
13.7. Vigencia del programa de emisiones de valores de fideicomiso 82
13.8. Procedimiento de valoración de los activos del fideicomiso 82
13.9. Política de endeudamiento del fideicomiso. 83
13.10. Fuente de pago de las obligaciones con cargo al Patrimonio del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 – FU. 83
13.11. Cambio de fiduciaria, el administrador y calificadora de riesgos 83
13.11.1. Cambio, sustitución o renuncia del Fiduciario 83
13.11.2. Honorarios del Fiduciario. 85
13.11.3. Cambio o sustitución del Administrador. 85
13.11.5. Sustitución, Remoción o Renuncia de las calificadoras de Riesgo 86
13.12. Modificaciones al Contrato de Programa de Emisiones. 86

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
04 MAR 2019
La autorización o inscripción en el Registro no implica certificación ni responsabilidad por parte de la SIMV respecto la solvencia de los emisores ni sobre las bondades de los valores.

13.13. *Solucion de Controversias* ... 86
13.14. *Acciones a seguirse en caso de Incumplimiento del Fiduciario y/o el Representante de Tenedores de Valores de Fideicomiso.* ... 87
13.15. *Política de Inversión* ... 87
XIV ACTIVIDADES DESARROLLADAS POR LAS PARTES INTERVINIENTES ... 87
14.1. *Entidad Fiduciaria.* ... 87
14.2. *Auditor Externo del Fideicomiso.* ... 87
14.2.1. Remoción y sustituir al Auditor Externo ... 88
14.3. *Representante de Tenedores de VALORES DE PARTICIPACION FIDUCIARIAS DE FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU.* ... 88
14.3.1. *Designación, remoción y sustitución del Representante de Tenedores.* ... 88
14.3.2. *Obligaciones del Representante de Tenedores.* ... 89
14.3.3. *Sustitución Representante de Tenedores.* ... 93
14.3.4. *Independencia.* ... 93
14.3.5. *Fiscalización.* ... 93
14.5. *Depósito de valores.* ... 99
14.5.1. *Sustitución del Depósito Centralizado de Valores (CEVALDOM).* ... 99
14.7. *Administrador de los Activos.* ... 100
14.7.1. *Objeto social de la Sociedad* ... 100
14.7.2. *Remuneracion del Administrador de los Activos.* ... 100
14.8. *Entidad de Valoracion de los Inmuebles.* ... 101
14.9. *Bolsa de valores.* ... 101
XV INFORMACIÓN DEL FIDUCIARIO ... 102
15.1. *Identificación General.* ... 102
15.2. *Fecha de Constitución y Plazo de Duración* ... 102
15.3. *Estructura Organizativa y Funcional* ... 102
15.4. *Recursos Humanos e Infraestructura Técnica y Administrativa* ... 104
15.5. *Principales Funcionarios y Apoderados Legales* ... 105
15.6. *Principales Ejecutivos* ... 106
15.7. *Grupo Económico.* ... 108
15.8. *Accionistas del Fiduciario con participación influyente.* ... 108
15.9. *Personas Vinculadas al Fiduciario* ... 108
15.10. *Experiencia de la Fiduciaria.* ... 112
15.11. *Autorización del Presente Programa de Emisiones* ... 112
XVI FACULTADES, RESPONSABILIDADES, PROHIBICIONES, DERECHOS Y DECLARACIONES DEL FIDUCIARIO. ... 113
16.1. *Rol de emisor del Fiduciario.* ... 113
16.2. *Facultades, responsabilidades, prohibiciones y derechos, del Fiduciario* ... 113
16.3. *Facultad del fiduciario de contratar a terceros* ... 116
16.4. *Honorarios Fiduciarios* ... 116
16.5. *Rendición de cuentas* ... 117
17.1. *Elementos constituyen los ingresos y egresos del fideicomiso.* ... 117
17.2. *Aspectos contables y de registro en el balance del fideicomiso* ... 117
17.3. *Presupuesto.* ... 118
17.4. *Derechos sobre el residual.* ... 120
17.5. *Comisiones y gastos a cargo del fideicomiso* ... 120
17.6. *Comisiones y gastos durante la vigencia del programa.* ... 121
17.6.1 *Gastos del Fideicomiso:* ... 121
17.6.2 *Gastos relativos al Programa de Emisiones de Valores:* ... 121
17.6.3 *Gastos iniciales.* ... 123
17.6.4 *Tarifas periodicas Deposito Centralizado de Valores (CEVALDOM)* ... 123
17.6.5 Gastos de Administración o Mantenimiento. ... 124
XVIII VIGENCIA, TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA ... 125
18.1. *Término de vigencia del fideicomiso de oferta pública.* ... 125
18.2. *Terminación y liquidación del fideicomiso de oferta pública.* ... 125

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
04 MAR 2019
La autorización e inscripción en el Registro no implica certificación ni responsabilidad por parte de la SIMV respecto la solvencia de los emisores ni sobre las bondades de los valores.

ANEXO I Declaración Jurada para la Responsabilidad del contenido del Prospecto. 127
ANEXO II Contrato de colocación. 128
ANEXO III Estados Financieros de los últimos 3 periodos fiscales auditados Grupo Parson, Grupo Sevren, Grupo Quindy y.Porto Madin auditados 2015, 2016 y 2017 y estados financieros interinos al 31 de Diciembre 2018. 129
ANEXO IV Contrato de Administración de los inmuebles (Patio Capital Partners & Fiduciaria Universal). 130
ANEXO V Calificación de Riesgo de Fiduciaria Universal. 131
ANEXO VI Ejercicio de Valoración presente neta de los Flujos de Caja. 132
ANEXO VII Acto constitutivo. 133
ANEXO VIII Títulos de propiedad que constituyen los inmuebles. 134
ANEXO IX Declaración Jurada Representante de Tenedores. 135
ANEXO X Cuadro Resumen de los Inmuebles. 136
ANEXO XI Aviso de colocación Primaria. 137
ANEXO XII Calificación de Riesgo del Fideicomiso. 138

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
04 MAR 2019
La autorización e inscripción en el Registro no implica certificación ni responsabilidad por parte de la SIMV respecto la solvencia de los emisores ni sobre las bondades de los valores.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
04 MAR 2019
La autorización e inscripción en el Registro no implica certificación ni responsabilidad por parte de la SIMV respecto la solvencia de los emisores ni sobre las bondades de los valores.

IV GLOSARIO DEL CONTENIDO

Acto Constitutivo	Es el acto autentico instrumentado ante notario público, suscrito por los Fideicomitentes y el Fiduciario mediante el cual queda constituido el Fideicomiso y se establecen las reglas de su operación.
Administrador de los Activos:	Corresponde a la sociedad comercial Patio Capital Partners, S.R.L., quien tiene la calidad de persona jurídica para ejercer los derechos y cumplir con las obligaciones que deriven del contrato de administración de los Activos Inmobiliarios que se convenga conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores.
Agente de Custodia y Pago:	Se refiere al Depósito Centralizado de Valores, S.A. (CEVALDOM), quien será designado por Fiduciaria Universal para actuar como agente custodio y de pago de los VALORES DE PARTICIPACIÓN FIDUCIARIOS DEL FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU, y/o cualquier otra persona jurídica autorizada para actuar en tal carácter según la Ley Aplicable, que fuese designada y contratada por el Fiduciario para actuar como agente de pago y custodia en sustitución de CEVALDOM.
Anotación en cuenta:	Significa poner valores bajo la custodia o guarda de un depósito centralizado de valores, constituido por ley en el registrador a cargo de crear y llevar el libro contable, que conforma el registro de propiedad de los valores entregados en depósito al Depósito Centralizado de Valores. El sistema de anotación en cuenta es el conjunto de las disposiciones legales y de regulación, y demás normas e instructivos que instituyen las anotaciones en cuenta como representación desmaterializada de los valores.
Asamblea de Tenedores de Valores:	Significa la reunión de los Tenedores de VALORES DE PARTICIPACIÓN FIDUCIARIOS DEL FIDEICOMISO G-PATIO 01 – FU de acuerdo a lo previsto en el Reglamento del Mercado de Valores, Norma del Representante de la Masa de Tenedores y demás Leyes Aplicables en virtud de la Oferta Pública y del Contrato de Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso que según se define más adelante
BVRD	Se refiere a la Bolsa de Valores de la República Dominicana, S.A., la cual se encarga de prestar el servicio de registro de valores con el objeto de facilitar su negociación a través de los mecanismos centralizados de negociación, debidamente autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores según su Resolución de fecha diez (17) de diciembre del año dos mil dos (2002).
Cierre Operativo:	Corresponde al resultado que será dado por el ejercicio de dividir la sumatoria de todos los activos del fideicomiso menos los pasivos del fideicomiso entre el número de Valores emitidos y suscritos en la Oferta Publica. Este ejercicio se llevará a cabo diariamente.
Cap Rate o Rendimiento Simple:	Es el cociente que se obtiene dividiendo el ingreso neto producido entre el valor de la propiedad.
Cap Rate actualizado	Es el cociente que se obtiene dividiendo el ingreso neto producido entre el valor actualizado de la propiedad.
Cap Rate inicial	Es el cociente que se obtiene dividiendo el ingreso neto producido entre el valor inicial de la propiedad.
CAPEX	Son inversiones de capital que crean beneficios, las mismas son ejecutadas cuando un negocio invierte en remodelaciones de un activo fijo para añadir valor o aumentar su vida útil extendiéndose más allá del año imponible. Los CAPEX son utilizados por una compañía para mejorar los activos fijos tales como equipamientos, propiedades o edificios.

Colocación Primaria con base en mejores esfuerzos:	Colocación primaria con base en mejores esfuerzos es la colocación primaria de una emisión contratada por el emisor a un agente o unos agentes de colocación, mediante la suscripción de un contrato que se rige por las reglas del contrato de comisión, el cual debe establecer expresamente que el o los agentes de colocación no asumen compromiso alguno para adquirir los valores objeto de la emisión.
Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso:	Es el contrato de emisión suscrito entre el fiduciario y el representante de tenedores de valores de fideicomiso. Dicho contrato formará parte integral del acto constitutivo del fideicomiso de oferta pública.
Días Calendario:	Son todos los días del año, es decir desde el lunes a domingo (tomando en cuenta los días feriados y fines de semana).
Agente Colocador:	CCI Puesto de Bolsa, S.A.
Emisor de los Valores de Fideicomiso:	Los valores de fideicomiso son emitidos por el fideicomiso de oferta pública de valores por medio de su fiduciario. El fiduciario realizará la emisión con cargo al patrimonio del fideicomiso.
Fecha de emisión:	Es la fecha en la que el Fiduciario emita el Aviso de Colocación la cual coincide con la fecha de inicio del período de colocación, de acuerdo a lo establecido en el Prospecto o en el Prospecto de Emisión Simplificado.
Fecha de inicio de recepción de ofertas	Es la fecha a partir de la cual se comienzan a recibir las ofertas u órdenes de transacción de los inversionistas a través de CCI Puesto de Bolsa o a través de los intermediarios de valores autorizados por la SIMV, para ser colocadas a través del Mecanismo Centralizado de negociación administrado por la BVRD. En dicha fecha, los intermediarios reciben las ofertas de los inversionistas y las registran en sus respectivos libros de órdenes.
Fecha de transacción	La fecha en la cual la orden de transacción o de oferta recibida por el intermediario de valores se ejecuta en el Mecanismo Centralizado de negociación de la Bolsa de Valores.
FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU	Fideicomiso constituido mediante Acto Constitutivo de Fideicomiso de fecha **18 de diciembre del 2017** por Porto Madin, S.R.L, Grupo Sevren, S.R,L Grupo Quindy, S.R.L y Grupo Parson, S.R.L., como Fideicomitentes, Fiduciaria Universal, como Fiduciario y los Tenedores de Valores de Fideicomiso como Fideicomisarios y beneficiarios, debidamente representados por el Representante de Tenedores de Valores.
Grado de inversión:	Se refiere a aquellas calificaciones otorgadas por una compañía calificadora de riesgo, inscrita en el Registro del Mercado de Valores, sobre los emisores y sus valores que por su estado de solvencia y relación histórica de pago, se considera tienen buena calidad crediticia y adecuada o suficiente capacidad de pago, por lo que son recomendadas para la inversión bajo condiciones normales.
Hecho Relevante:	Todo hecho, situación o información del Emisor que pudiera influir en la colocación de un valor, su precio o en la decisión de un inversionista de negociar sus valores.
Mercado Bursátil:	Mercado donde se realizan operaciones de compra venta de valores emitidos, siendo la Bolsa de Valores la institución que centraliza dichas operaciones.
Monto de suscripción	Se entiende como la cantidad de dinero inmediatamente disponible que debe entregar el inversionista al Agente Colocador o al intermediario de valores que lo represente, en la Fecha Valor por concepto de pago de la operación.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
04 MAR 2019
APROBADO

Representante de Tenedores:	Significa la persona que actúa en representación de los tenedores de valores emitidos dentro de una oferta pública de valores de fideicomiso. Es además, mandatario designado en el contrato de emisión o por la asamblea general de tenedores, o en su defecto, por decisión judicial, que deberá ser de nacionalidad dominicana, con domicilio en el territorio nacional, pudiendo ser sociedades y/o asociaciones que tengan su domicilio en la República Dominicana. Tendrá facultad de realizar, en nombre de los tenedores, todos los actos de gestión para la defensa de los intereses comunes de los tenedores.
Tenedores de Valores de Fideicomiso:	Significa los inversionistas titulares de los VALORES DE PARTICIPACION FIDUCIARIAS DE FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU quienes serán los Fideicomisarios y beneficiarios.
Calificadora de Riesgo:	Entidad especializada en el estudio del riesgo que emite una opinión sobre la capacidad de pago de una Emisión de Valores. Las Calificadoras de Riesgos son entidades que para emitir una calificación de riesgo respecto a una oferta pública de valores y su Emisor, deben estar debidamente registradas y autorizadas por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana.
Calificación de Riesgo:	Es una opinión profesional que emite una agencia calificadora de riesgos, sobre la capacidad de un Emisor para pagar el capital y los intereses de sus obligaciones en forma oportuna. Para llegar a esa opinión, las calificadoras desarrollan estudios, análisis y evaluaciones de los Emisores. La calificación de valores procura dotar a los inversionistas de herramientas adicionales para la toma de decisiones.
Contrato de Programa de Emisión :	Significa el Contrato de fecha Catorce **[14] de Mayo de 2018** suscrito entre el Fiduciario y el Representante de los Tenedores de Valores de Fideicomiso, relativo al Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso y a la representación de los Tenedores de Valores.
Derechos Fiduciarios o Derechos Fideicomisarios:	Constituye el conjunto de derechos intangibles que adquiere un beneficiario o fideicomisario que representa el valor del patrimonio fideicomitido y otorga el derecho a que el fiduciario les transfiera los activos o el resultado de su administración, de conformidad con lo establecido en el acto constitutivo del fideicomiso, equivalente a los valores de participación de fideicomiso que estos adquieran, afectado por las valorizaciones o perdidas que puedan surgir en el fideicomiso.
Días Hábiles:	Días laborables en la República Dominicana, no incluyen días feriados ni fines de semana.
Fideicomitentes:	Persona física o jurídica, que transfiere derechos de propiedad u otros derechos reales o personales a un fiduciario para constituir el fideicomiso y quién establece el fin para el cual se emplearán los recursos captados por medio de la emisión de los valores de fideicomiso en este caso son: Porto Madin, S.R.L, Grupo Sevren, S.R,L. Grupo Quindy, S.R.L y Grupo Parson, S.R.L.
Fiduciario:	Persona jurídica calificada legalmente para fungir como fiduciario y autorizada por la Superintendencia para administrar fideicomisos de oferta pública, previo cumplimiento con las obligaciones de emisor de oferta pública, conforme a la normativa vigente aplicable en la materia. En este caso es Fiduciaria Universal en su carácter de Fiduciario del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU.
Gestor Fiduciario:	Corresponde a la persona física prevista en el acto constitutivo como representante legal y encargada por parte del fiduciario para la conducción del o de los fideicomisos de oferta pública, asumiendo la responsabilidad por los actos, contratos y operaciones realizadas por el fiduciario, que se relacionan con los referidos fideicomisos.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
04 MAR 2019
APROBADO

Mercado Primario:	Es el sector del mercado de valores donde ocurre la suscripción de valores, donde el producto de la suscripción de valores es recibido directamente por los Fiduciarios, para el financiamiento de las actividades del Fideicomitente.
Mercado Secundario:	Es el sector del mercado de valores donde ocurren las negociaciones que envuelven la transferencia de valores objeto de Oferta Pública de Valores, previamente colocados en el Mercado Primario y admitidos a negociación en el mismo por la SIMV, por parte de terceros distintos a los Fiduciario de valores.
Mecanismos centralizados de negociación.	Son sistemas multilaterales y transaccionales, que mediante un conjunto determinado de reglas de admisión, cotización, actuación, transparencia y convergencia de participantes, reúnan o interconecten simultáneamente a varios compradores y vendedores, con el objeto de negociar valores de oferta pública y divulgar información al mercado sobre dichas operaciones de acuerdo a la Ley 249 - 17.
Norma de Fideicomisos de Oferta Pública:	Norma R-CNV-2013-26-MV que regula las sociedades fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Publica de Valores, de fecha cuatro (4) de octubre del dos mil trece (2013).
Patrimonio Fideicomitido	Es el patrimonio autónomo conformado por los bienes y/o derechos de naturaleza mobiliaria o inmobiliaria, corporal o incorporal, que el fideicomitente ha transmitido al fiduciario para la constitución de un fideicomiso, así como sus frutos y accesorios. Los bienes y/o derechos transmitidos por el fideicomitente, los frutos que éstos generen y los bienes incorporados durante la vigencia del fideicomiso, constituyen los activos del fideicomiso. Cuando se emitan valores de oferta pública con cargo al patrimonio del fideicomiso, éste tendrá, desde el momento de su constitución, carácter irrevocable.
Período de vigencia del programa de emisiones.	El período de vigencia del programa que comenzará en la fecha de inicio del programa, definida como la fecha de inscripción del programa de Emisiones en el Registro, y culminará de acuerdo al literal a) del Artículo 63 de la Norma de Fideicomisos de Oferta Pública, en un plazo que no podrá exceder los tres (3) años.
Periodo de Colocación:	El período de colocación, es aquel entendido como el lapso de tiempo durante el cual se realiza la colocación primaria. Este no podrá exceder los quince (15) días hábiles ni puede ser inferior a cinco (5) días hábiles.
Programa de emisiones	Es la declaración de una persona jurídica, realizada en un Prospecto de Emisión, de constituirse en Emisor para organizada y sistemáticamente estructurar y suscribir hasta por un monto predeterminado y durante un Período de vigencia preestablecido una o más Emisiones de valores objeto de Oferta Pública de suscripción aprobada por la SIMV susceptibles de ser colocadas en el mercado primario y de ser negociadas en el mercado secundario bursátil de la República Dominicana.
Prospecto de Emisión	Es el folleto de carácter público que contiene la declaración de una persona jurídica, de constituirse en un Emisor con el objeto de estructurar, generar y colocar Emisiones en el Mercado de Valores, hasta por el monto del programa de Emisiones; para realizar respectivamente, una o múltiples te el período de vigencia del programa que se enuncia. El prospecto de emisión tiene por finalidad recoger información completa sobre el emisor y los valores que se ofrecen.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
04 MAR 2019
La autorización e inscripción en el Registro no implica certificación de responsabilidad por parte de la SIMV respecto la solvencia de los emisores ni sobre las bondades de los valores.

Representante de la Masa de Tenedores:	Es quien actúa en representación de los tenedores de valores emitidos dentro de una oferta pública de valores de fideicomiso. Es además, mandatario designado en el contrato de emisión o por la asamblea general de tenedores, o en su defecto, por decisión judicial, que deberá ser de nacionalidad Dominicana, con domicilio en el territorio nacional, pudiendo ser sociedades y/o asociaciones que tengan su domicilio en la República Dominicana. Tendrá facultad de realizar, en nombre de los tenedores, todos los actos de gestión para la defensa de los intereses comunes de los tenedores.
Superintendencia del Mercado de Valores o SIMV:	Significa la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana.
Tenedores de Valores:	Son las personas físicas o jurídicas que ostenten la calidad de Tenedores de Valores de Fideicomiso, representados por el Representante de la masa los Tenedores, quienes tendrán derecho a una parte alícuota de las utilidades que genere el Patrimonio Fideicomitido que se representa mediante VALORES DE PARTICIPACIÓN FIDUCIARIOS DEL FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU, los cuales no otorgan un rendimiento fijo, sino que otorgan un beneficio por el resultado de las utilidades que en su caso genere el FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01- FU en los términos establecidos del Acto Constitutivo y en el presente Prospecto de Emisión.
Valor de Mercado:	Precio al que se compra o vende una obligación o valor en el mercado. El valor de mercado es aquel importe que se le asigna a un bien o producto determinado entendiendo como tal aquel suma de dinero que un vendedor podría obtener por el mismo en condiciones estándares de un mercado de valores.
Valor Nominal:	Representación monetaria de los valores el primer día de colocación de la primera colocación que se genere del programa de emisiones.
Valores de Fideicomiso:	Son los valores de oferta pública emitidos con cargo al patrimonio de fideicomiso previamente constituido para ese fin. Dichos valores otorgan a los inversionistas que los adquieren un derecho o parte alícuota, el cual se representa por medio de participaciones fiduciarias. Los valores de fideicomiso no tienen rendimiento fijo, sino que son el resultado de las utilidades o pérdidas que genere el fideicomiso.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
04 MAR 2019
La autorización e inscripción en el Registro no implica certificación ni responsabilidad por parte de la SIMV respecto la solvencia de los emisores ni sobre las bondades de los valores.

V RESPONSABLES DE LA ESTRUCTURACIÓN DEL FIDEICOMISO, DE LA ELABORACIÓN DEL PROSPECTO Y ORGANISMOS SUPERVISORES.

5.1 Responsables de la Elaboración y Contenido del Prospecto.

El Fiduciario elabora el presente Prospecto, para facilitar al potencial inversionista informaciones que pueden ser de utilidad en su decisión de inversión en los VALORES DE PARTICIPACION FIDUCIARIAS DE FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU. La responsabilidad del contenido del presente Prospecto es asumida por parte de Fiduciaria Universal, S.A. por el señor Roberto Millán Pérez, de nacionalidad Colombiana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad No.001-1538154-3, en su calidad de Representante Legal de Fiduciaria Universal, S.A. y en efecto Gestor Fiduciario del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores objeto del presente prospecto, y por los Fideicomitentes (I) PORTO MADIN, S.R.L. sociedad comercial organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, titular del Registro Nacional del Contribuyente (RNC) No. 1-01-88959-4, con domicilio y asiento social establecido en la calle Luis Amiama Tio, Esquina Héctor García Godoy, en el Sector Arroyo Hondo, de esta Ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, con la dirección de correo electrónica emelendez@patiocolombia.com.do; (II) GRUPO SEVREN, S.R.L sociedad de responsabilidad limitada organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con domicilio social ubicado en la calle Emilio Aparicio No. 9, Ensanche Julieta, de esta Ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, Registro Nacional del Contribuyente (RNC) No. 1-01-87893-2, con la siguiente dirección de correo electrónico infosevren@gmail.com; (III) GRUPO QUINDY, S.R.L. sociedad comercial organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) número 1-01-87891-6, con la siguiente dirección de correo electrónico grupoquindy@gmail.com; , (IV) GRUPO PARSON, S.R.L.; sociedad comercial organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, Registro Nacional del Contribuyente (RNC) No. 1-01-87939-4, con domicilio en la calle Roberto Pastoriza Número 360, Segundo Piso, Ensanche Piantini de esta Ciudad de Santo Domingo de Guzmán, con la siguiente dirección de correo electrónico grupoparson@gmail.com, sociedades que se encuentran debidamente representadas legalmente por el señor JOSE MANUEL DIEZ CABRAL, dominicano, mayor de edad, casado, empresario, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0974933-3, domiciliado y residente en la Calle Tercera Terraza del Rio II, Ensanche Altos de Arroyo Hondo II, en esta Ciudad de Santo Domingo de Guzmán Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana; quienes hacen constar expresamente que, a su juicio, todos los datos e informaciones contenidas en el presente Prospecto son veraces y no se ha omitido en el mismo ningún dato relevante susceptible de alterar materialmente su alcance o que induzca razonablemente a error. En ANEXO I del presente este Prospecto se encuentra la declaración jurada bajo la cual el Fiduciario y los Fideicomitentes declaran lo descrito.

5.2 Organismos Supervisores

El FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU se encuentra inscrito en el Registro del Mercado de Valores de la SIMV bajo el número (SIVFOP-005).

El Fiduciario está sujeto por lo tanto a las disposiciones de las siguientes instituciones:

SIMV Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana	*Superintendencia del Mercado de Valores (SIMV)* Calle César Nicolás Penson No. 66, Gazcue Santo Domingo República Dominicana Tel.: (809) 221-4433 www.simv.gob.do
DIRECCION GENERAL DE IMPUESTOS INTERNOS	*Dirección General de Impuestos Internos* Av. México No. 48, Gazcue, Santo Domingo, Distrito Nacional Apartado Postal No. 01330 Tel.:809-689-2181 www.dgii.gov.do

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
04 MAR 2019
APROBADO

El Fiduciario cuenta con la autorización de la Dirección General de Impuestos Internos para operar como una Sociedad Anónima de objeto exclusivo para ofrecer servicios fiduciarios según Acta de Registro Nacional de Contribuyente No. 1-30-95165-9 y de la Superintendencia del Mercado de Valores para actuar como Fiduciario de Fideicomisos de Oferta pública según Cuarta Resolución del Consejo Nacional de Valores de fecha 3 de Marzo de 2015 (R-CNV-2015-05-SF).

5.3 Auditores Externos

BDO	BDO Auditoria, S.R.L. RNC. 1-30-83214-5 Av. José Ortega y Gasset No. 46 Esq. Tételo Vargas, Ensanche Naco, Edificio Profesional Ortega Tel: +809 472-1565 Fax: +809 472-1925 Santo Domingo, República Dominicana Inscrita en el Registro del Mercado de Valores con el Número SVAE-003, de fecha dieciocho (18) de Diciembre del dos mil tres (2003). Contacto: Socio Yvette Cepeda

Los informes de auditoría que genere el Fideicomiso se encontrarán asequibles al público en general tanto en las oficinas del Fiduciario como en el Registro del Mercado de Valores de la SIMV.

5.4 Agente Colocador

CCI PUESTO DE BOLSA, S.A. MIEMBRO DE LA BVRD SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES 04 MAR 2019 APROBADO	CCI Puesto de Bolsa, S.A. RNC. 1-30-73643-1 El domicilio e información de contacto del Asesor es la siguiente: Av. Gustavo Mejia Ricart, Esq. Ave. Abraham Lincoln, Torre Profesional Bilmore II, Piso 10, Piantini Santo Domingo, República Dominicana Tel.: ((809)566-9030 Inscrita en el Registro del Mercado de Valores con el Número SIVPB-019 de fecha dieciocho (18) de mayo del dos mil once (2011). Contacto: José Fonseca Zamora,

CCI Puesto de Bolsa, S.A como agente colocador, tendrá a su cargo las siguientes tareas: (i) Asistir al Fiduciario en la colocación de los Valores de Fideicomiso objeto del presente Prospecto, (ii) Representar al Fiduciario ante CEVALDOM, (iii) Ofrecer la venta de los Valores de Fideicomiso a cualquier los destinatarios de la oferta.

5.5 Asesores Legales

ÁLVAREZ VICENS	Alvarez Vicens & Asociados. RNC. 1-31-18332-8. C/Roberto Pastoriza No. 360, Segundo Nivel. Ensanche Piantini. Teléfono: 809 562-6534 Contacto: Francisco Vicens.

Álvarez Vicens es el producto de la visión de sus fundadores, Alberto Álvarez y Francisco R. Vicens. La firma inició sus labores en el año 2008, ofreciendo servicios legales generales. Más tarde, evolucionó hasta especializarse en

las industrias de servicios financieros y bursátiles, así como en la planificación patrimonial y de negocios y otras ramas del derecho.

Álvarez Vicens se destaca por asistir a sus clientes de manera eficiente y expedita, bajo un estricto respeto y cumplimiento de las leyes, haciendo un uso del conocimiento colectivo y la planificación estratégica.

El señor Francisco Vicens es Gerente en Grupo Parson, Grupo Quindy y Grupo Sevren, y posee una participación en la propiedad minoritaria en las antes mencionadas y en Porto Madin S.R.L. como se puede observar el detalle en el acápite 7.1 del presente prospecto.

5.6 Representante Común de aportantes

SALAS, PIANTINI & ASOCIADOS	Salas, Piantini & Asociados, S.R.L. RNC. 1-01-80789-1. C/Pablo Casals, No. 9. Ensanche Piantini. Teléfono: 809 412-0416 Contacto: José Salas. http://www.salaspiantini.com/

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
04 MAR 2019
APROBADO

Salas, Piantini & Asociados es una firma de Consultoría Financiera - Fiscal y Auditoria debidamente registrada con el numero SVAE-015 en la Superintendencia del Mercado de Valores de la Rep. Dominicana y el Instituto de Contadores Públicos Autorizados mediante el número 99168. La firma cuenta con servicios de Finanzas, Auditoria Externa o Interna y Contables tienen como valor agregado sin costo adicional los servicios de impuestos (Cumplimiento, Precios de Transferencia y Planificación Fiscal).

VI PROGRAMA DE EMISIONES DE VALORES DE PARTICIPACION FIDUCIARIAS DE FIDEICOMISO G-PATIO 01 – FU

6.1 Aclaración sobre el contenido del prospecto

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. Este Prospecto contiene la información requerida de acuerdo a la normativa aplicable. Por lo tanto, este Prospecto no constituye una oferta de venta o una solicitud de oferta de compra de instrumentos en jurisdicciones en las cuales no sea legalmente posible realizar tal oferta de venta o solicitud de compra. Todo adquiriente de los valores objeto de este Prospecto deberá cumplir con las disposiciones legales aplicables y regulaciones vigentes en la jurisdicción en la cual se lleve a cabo la compra, oferta o venta de estos Valores, o en la cual mantenga o distribuya este Prospecto, y deberá obtener el consentimiento, aprobación o permiso para la compra, oferta o venta que le sea requerido a éste bajo las leyes y regulaciones vigentes que le sean aplicables en su jurisdicción, o en las jurisdicciones en la cuales realice tal compra, oferta o venta. En el presente Prospecto de Emisión a menos que se especifique de otra forma los términos "Pesos Dominicanos", ""DOP" se refieren a la moneda de curso legal de la República Dominicana y los términos de Dólares, USD, se refiere a "Dólares de los Estados Unidos de América". El mismo está realizado bajo las leyes de la República Dominicana, y de manera específica la Ley 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República dominicana y sus modificaciones, la Ley 19-00 sobre Mercado de Valores de fecha 8 de mayo de 2000 ("Ley 19-00"), el Reglamento de Aplicación a la Ley del Mercado de Valores, Decreto 664-12 y sus modificaciones ("Reglamento Mercado de Valores"), la Norma de Fideicomisos de Oferta Pública y demás reglamentos, normas, circulares y oficios de la SIMV que le sean aplicable.

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

Los potenciales inversionistas deben basar su decisión en su propia evaluación independiente del Fiduciario, del Fideicomitente y de los términos de esta oferta, incluyendo los méritos y riesgos que implica la inversión. Toda

información relevante será comunicada oportunamente a la SIMV de acuerdo a lo dispuesto en los Artículos 27 y 28 del Reglamento del Mercado de Valores y las normas que dicte o emita la Superintendencia del Mercado de Valores. Los VALORES DE PARTICIPACION FIDUCIARIAS DE FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU no están sujetos a restricciones de transferibilidad y venta, y podrán ser transferidos o vendidos a personas físicas y jurídicas nacionales o extranjeras. Asimismo, estos Valores ofertados no generan una renta fija, por lo tanto el retorno de la inversión es variable dependiendo exclusivamente del éxito de la venta de los inmuebles al momento de la liquidación y los flujos recibidos de los alquileres.

La información contenida en este Prospecto no deberá interpretarse como ofrecida a título de asesoría legal, financiera, de impuestos o de cualquier otro tipo. Antes de invertir en los Valores objeto de este Prospecto los inversionistas potenciales deberán consultar a sus propios asesores en materia financiera, legal, contable, regulatoria y de impuestos, para determinar si dicha inversión es conveniente dadas las circunstancias específicas y particulares de cada inversionista, y de esa manera llegar a una evaluación independiente sobre la posible inversión, basada entre otras cosas en su propia visión del riesgo asociado con los Valores de Fideicomiso. El presente Prospecto de Emisión es de carácter público contentivo de la declaración de una persona jurídica, de constituirse en un Emisor de Valores de Fideicomiso con cargo al patrimonio Fideicomitido del Fideicomiso con el objeto de generar y colocar emisiones de valores de fideicomiso en el mercado de valores de la República Dominicana. Los inversionistas que tengan limitaciones regulatorias o restricciones legales para este tipo de inversión deberán consultar a sus asesores legales para determinar hasta qué grado una inversión en Valores de Fideicomiso constituye para ellos una inversión lícita o permitida para ellos.

Uso de Estimados y Opiniones sobre Perspectivas Futuras

El presente Prospecto contiene estimaciones con relación al fiduciario. Dichas estimaciones están basadas principalmente en datos provenientes de: (i) fuentes internas de los Fideicomitentes y del Fiduciario. Estos estimados y opiniones sobre perspectivas futuras se basan principalmente en las expectativas corrientes y en estimados de eventos previstos en el futuro así como tendencias que afectan, o que pudiesen afectar, el negocio y los resultados de operaciones del Fideicomiso Irrevocable de Oferta Pública de Valores Fiduciarios respaldado por Bienes Inmuebles y del Fiduciario y los Fideicomitentes. Aunque el Fiduciario entiende que estos estimados y opiniones sobre perspectivas futuras se basan en premisas razonables sobre la situación actual e información corriente disponible, los mismos están sujetos a cambios, riesgos potencialmente significativos y a eventualidades muchas de las cuales están fuera del control del Fiduciario. Las estimaciones sobre perspectivas futuras involucran riesgos e incertidumbres y no son una garantía de desempeño futuro, dado que las situaciones eventuales que resulten podrían ser sustancialmente diferentes a las previstas en las opiniones de expectativas futuras.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
04 MAR 2019
APROBADO

6.2. Características, condiciones y reglas del programa de emisiones.

6.2.1. Objeto del Fideicomiso.

El objeto y fin ulterior del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 – FU es respaldar con cargo al patrimonio fideicomitido la emisión del Programa de Emisiones de los "VALORES DE PARTICIPACION FIDUCIARIAS DE FIDEICOMISO G-PATIO 01 – FU" que realice el fiduciario conforme a los términos del acto constitutivo y de la colocación de los "VALORES DE PARTICIPACION FIDUCIARIAS DE FIDEICOMISO G-PATIO 01 – FU" en el mercado de valores mediante oferta pública.

La finalidad es captar recursos del público inversionista para llevar a cabo el pago de los Créditos relacionados en el acápite 7.9 del presente prospecto, así como realizar las actividades que están descritas en el Acto Constitutivo del Fideicomiso, a fin de que el "FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 – FU" genere utilidades que serán repartidas a favor de los Tenedores tal y como se establece en el numeral 13.6. del presente prospecto.

Los Valores ofrecidos en el presente Prospecto son Valores de Fideicomiso de Participación denominados en Dólares de los Estados Unidos Americanos, a ser puestos en circulación mediante un programa de una única emisión por el monto máximo total de USD 12,438,000.00 (Doce Millones cuatrocientos treinta y ocho Mil USD).

El Fiduciario, emitirá con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, los VALORES DE PARTICIPACION FIDUCIARIAS DE FIDEICOMISO G-PATIO 01 – FU a efectos de su colocación en el mercado de valores. El producto de la colocación de los VALORES DE PARTICIPACION FIDUCIARIAS DE FIDEICOMISO G-PATIO 01 – FU será recibido por el Fiduciario en la cuenta del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 – FU.

La finalidad del fideicomiso esta descrita en el acto constitutivo adjunto en el anexo VII del presente prospecto

6.2.2. Características específicas del Programa de Emisiones.

El programa de emisiones constará a través de una emisión única bajo la modalidad de colocación con base en mejores esfuerzos a determinarse en el Aviso de Colocación Primaria correspondiente, en el Prospecto de Emisión.

6.2.3. Monto total a emitir

Hasta Doce Millones Cuatrocientos treinta y ocho Mil Dólares de los Estados Unidos de América 00/100 (USD$ 12, 438,000.00)

6.2.4. Periodo de Vigencia de la Emisión

Quince (15) años a partir de la fecha de emisión de la emisión única del Programa de Emisiones.

6.2.5 Valor nominal

Los Valores de Fideicomiso tendrán un valor nominal de Mil dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (US$1,000.00) cada uno, y serán indivisibles.

6.2.6 Cantidad de valores

El Programa de Emisiones estará compuesto por 12, 438 (Doce Mil cuatrocientos treinta y ocho) VALORES DE PARTICIPACION FIDUCIARIAS DE FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU de igual denominación. Para la numeración se les será asignado un código ISIN al momento de registrar la emisión en el sistema de anotación en cuenta por CEVALDOM.

6.2.7. Fecha de inicio Periodo de Colocación

La fecha de inicio del periodo de colocación es el 13 de Marzo de 2019.

6.2.8 Fecha de finalización del Periodo de Colocación

La fecha de finalización del periodo de colocación es el 2 de Abril de 2019.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
04 MAR 2019
La autorización ... en el Registro no implica certificación ni responsabilidad por parte de la SIMV respecto la solvencia de los emisores, ni sobre las bondades de los valores.

6.2.9 Forma de emisión de títulos

Los valores de fideicomiso serán nominativos, están representados por medio de anotaciones en cuenta y los mismos constan en acto autentico instrumentado por Notario Público, el cual es depositado en CEVALDOM, para su custodia, depósito y conservación.

6.2.10 Modo de transferencia de los valores

La transmisión de los valores representados por medio de anotación en cuenta operada por transferencia contable a través de CEVALDOM.

6.2.11 Rendimiento de los valores

Los Valores de Fideicomiso no generan intereses, otorgan un porcentaje de participación sobre las utilidades del patrimonio del Fideicomiso el cual es variable tal y como se establece en el numeral 15.1 del Acto Constitutivo de Fideicomiso y el acápite 7.7 del presente prospecto

6.2.12. Pólizas de seguro

El Administrador por cuenta y orden del Fiduciario y a favor del "FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU" deberá contratar y mantener vigente una póliza de seguro contra todo riesgo por cada Activo Inmobiliario en los términos establecidos en las pólizas de seguros correspondientes a los inmuebles, además a esto contara con una póliza de interrupción de negocios. La Compañía de Seguros debe ser confirmada o sustituida por la asamblea de tenedores de manera anual y dichas pólizas serán cargadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. El Fiduciario deberá verificar anualmente que las pólizas respectivas hayan sido renovadas a su favor.

La Interrupción de Negocio (lucro Cesante) corresponde exclusivamente al pago de la renta por parte de los inquilinos de los locales que estén alquilados soportados por los contratos de alquiler vigentes (es decir que si el local al momento de la pérdida no estuviese alquilado, no generaría interrupción). Esta póliza solo cubriría la interrupción por daños directos a estos locales en base a la cobertura de la póliza de seguros de incendio vigente al momento de la pérdida. Se entiende que el periodo de 12 meses seria en periodo estimado de reconstrucción y puesta en operación del Local o Plaza.

SIMV SUPERINTENDENCIA DE MERCADO DE VALORES
04 MAR 2019
APROBADO

6.2.13 Calificación de Riesgo del Fideicomiso

La calificación de riesgo otorgada por la calificadora Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo cuyas generales se encuentran en el numeral 14.6 del presente prospecto al Fideicomiso de Oferta Publica de Valores Fiduciarios G-Patio 01- FU a la fecha de la elaboración del presente Prospecto es de "A+ fo" (N). En el Anexo XIII del presente prospecto se encuentra la copia del informe de calificación en Febrero del dos mil diecinueve (2019). La calificación "A+fo" (N) asignada al Fideicomiso de Oferta Publica de Participación Inmobiliaria, denominado "Fideicomiso de Oferta Publica de Valores Fiduciarios G-Patio 01- FU" (Fideicomiso G Patio), responde a la gestión de una sociedad Fiduciaria relacionada a un importante grupo financiero de la Republica Dominicana, con adecuada política de administración para los fideicomisos y una estructura de equipos suficientes, con experiencias para su gestión, control y seguimiento. Ello, unido a una cartera de activos con buena diversificación, alta madurez e inquilinos de buena calidad, permite sustentar la calificación asignada.

En contra partida, la calificación incorpora activos que son relativamente nuevos, con poca historia operacional y riesgos inherentes del negocio inmobiliario, altamente sensibles a los ciclos económicos.

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

El Fideicomiso G- Patio estará formado por locales comerciales destinados a alquiler, ubicados en Santo Domingo, Santiago de los Caballeros y San Pedro de Macorís.

La gestión del fideicomiso estará a cargo de Fiduciaria Universal, sociedad calificada en "A +sf" por Feller Rate. Ésta posee un buen nivel de estructuras y políticas para su gestión. Esta posee un buen nivel de estructuras y políticas para su gestión. Los fideicomitentes son Porto Madin, S.R.L., Grupo Sevren, S.R,L., Grupo Quindy, S.R.L. y Grupo Parson, S.R.L., sociedades de inversión de empresarios locales, entre los que destaca José Diez Cabral. La administración de los bienes del fideicomiso recaerá en Patio Capital Partners S.R.L., empresa dedicada al diseño, inversión y dirección de activos inmobiliarios, con experiencia en el rubro y relacionada a Porto Madin, principal fideicomitente del fideicomiso.

El fideicomiso contempla una emisión de US$12.438.000. Los activos que conforman el fideicomiso son 37 inmuebles, repartidos en 4 centros comerciales. Su principal activo tiene cerca de 5 años de antigüedad, en tanto que los otros 3 tienen una media de 21 años de historia. Todos han mantenido una vacancia reducida. Al cierre de Enero de 2019, mantenían cerca del 5.2% de desocupación promedio, concentrada en Patio del Norte. Las unidades restantes poseen contrato de alquiler con vigencias entre 6 meses y 5 años con una media de 3.6 años, con inquilinos de buena calidad, donde se destacan tiendas ancla como La cadena, Banesco Múltiple y Banco Múltiple BHD León. El uso de los fondos recaudados serán destinados en primer lugar, cubrir el pago de los créditos con instituciones financieras, así como aquellos créditos privados descritos en el acto constitutivo, que se encuentran pendiente de pago por parte de los fideicomitentes y que pesan sobre los activos inmobiliarios, y en segundo lugar, a la contraprestación de los Fideicomitentes por los activos aportados.

La liquidez esperada de la cartera de fideicomiso es alta, considerando un flujo continuo de efectivo producto de los alquileres desde el momento de su constitución. Se espera repartir dividendos trimestrales sobre los valores de fideicomiso colocados de conformidad con los avisos de colocación y prospecto correspondiente a cada monto a colocar del programa de emisiones, siempre y cuando existan los recursos disponibles al efecto. El fideicomiso podrá contraer deuda a partir del segundo año, siempre y cuando cuente con la autorización de la Asamblea de Tenedores y la SIMV, y hasta por el 44% de los activos inmobiliarios.

La duración del fideicomiso es de 15 años, desde la colocación de la emisión única. Su periodo de liquidación se iniciará en el año 13, tiempo apropiado para recibir los flujos de los alquileres vigentes e incorporar renovaciones y nuevos contratos a futuro.

Fortalezas

Sociedad Fiduciaria que combina una amplia experiencia de sus socios, con una estructura, equipos, políticas y procedimientos adecuados para el control y seguimiento de fideicomisos.

Amplia diversificación de la Cartera de Activos, tanto a nivel geográfico como por inquilinos.

Activos con alta madurez y capacidad de generación de flujos y buena calidad de locatarios y moderada vacancia histórica.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
04 MAR 2019
APROBADO

Riesgos

Riesgo inherente al negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos.

6.2.14 Aspectos inherentes de no cumplirse con los objetivos de colocación

Se ha establecido como objetivo de colocación el noventa por ciento (90%) del valor del monto autorizado de la emisión única. Sin perjuicio de lo antes establecido, el Programa de Emisiones se colocará mediante única emisión durante sus tres (03) años de vigencia y se irán colocando a través de ampliaciones hasta agotar el monto aprobado. **FIDUCIARIA UNIVERSAL** evaluará el cumplimiento o no del objetivo de colocación al momento de finalizar la vigencia del programa de emisiones y procederá al efecto, conforme a lo establecido en el Artículo Vigésimo Sexto del Acto Constitutivo del Fideicomiso.

Es entendido, que una vez alcanzado o superado el objetivo de colocación y no se haya realizado la colocación de la totalidad de los valores que conforman el Programa de Emisiones, **LOS FIDEICOMITENTES** declaran renunciar a su derecho de solicitar la restitución de los Activos Inmobiliarios que representen el porcentaje del monto no colocado, manteniéndose dichos activos en el Patrimonio Fideicomitido.

En dado caso que no haya sido posible cumplir con el objetivo de colocación, y sin perjuicio al procedimiento de liquidación establecido en el Artículo Vigésimo Séptimo (27º) del Acto Constitutivo, se iniciará un proceso de liquidación anticipada del fideicomiso mediante las gestiones de ventas de los Activos Inmobiliarios que representen la valoración de los valores colocados más el equivalente de las obligaciones que tenga el patrimonio al momento de la liquidación, debiendo FIDUCIARIA UNIVERSAL o el Representante de Tenedores de Valores convocar la Asamblea de Tenedores de Valores con el objetivo de determinar los referidos Activos Inmobiliarios.

Una vez tomada la decisión en la Asamblea de Tenedores se deberá notificar a los Fideicomitentes, a los fines de que comuniquen su decisión de comprar la proporción de los inmuebles que corresponda a los valores colocados y al precio establecido en el Artículo Veintisiete punto Uno (27.1) del Acto Constitutivo, dentro del plazo establecido en el Artículo Cuatro punto Ocho (4.8) del Acto Constitutivo, generándose de esta manera la liquidación del Fideicomiso previo a los quince (15) años establecidos como vencimiento. En caso de rechazo por parte de los Fideicomitentes de la compra de los Activos Inmobiliarios, se le otorgará la posibilidad a los inquilinos que tengan un derecho de opción a compra a su favor, conforme a lo establecido en los contratos de alquiler vigentes que contemplen este tipo de situaciones, para que manifiesten su intención de ejercer o no dicho derecho, acorde a las disposiciones establecidas en los respectivos contratos de alquiler.

En caso de aceptación de compra por parte de los Inquilinos, éstos deberán pagar la totalidad del precio indicado en el Artículo Veintisiete punto Uno (27.1) del Acto Constitutivo. En caso de rechazo por parte de los inquilinos, la Fiduciaria o el Liquidador contratado a tales fines, continuará la gestión de venta de los inmuebles hasta lograr la

redención anticipada de los valores a favor de los tenedores de valores, durante el periodo de un (1) año, en caso de que se reciba una oferta por parte de un tercero interesado que represente por lo menos el noventa por ciento (90%) del valor total de los Activos Inmobiliarios que se encuentren disponibles para venta, el Liquidador deberá de presentar dicha oferta a la Asamblea de Tenedores para su conocimiento, evaluación y toma de decisión sobre la misma.

En caso de no aceptación por parte de la Asamblea de Tenedores de Valores se renovará el plazo, hasta lograr obtener la redención anticipada de los valores a favor de los Tenedores de Valores. En caso de que se haya materializado la venta de los Activos Inmobiliarios el Fiduciario procederá a realizar los pagos conforme a la prelación que se detalla a continuación: (i) Pago de Gastos de Emisión; (ii) Pago Gastos del Fideicomiso; y (iii) Pago Gastos de Administración; (iv) Redención de los valores de manera anticipada a favor de los Tenedores de Valores; y (v) En último lugar, se procederá a restituir los Activos Inmobiliarios restantes a favor de LOS FIDEICOMITENTES, conforme al porcentaje establecido en el Artículo Siete punto Siete (7.7) del Prospecto de Emisión. Los costos y gastos relacionados al procedimiento de restitución de los inmuebles establecidos en el presente artículo a favor de LOS FIDEICOMITENTES, correrán por cuenta y cargo de éstos. Durante la ejecución del proceso indicado se continuará con la distribución de los beneficios, conforme a lo establecido en el Artículo Noveno (9°) del Acto Constitutivo, salvo decisión contraria tomada por la Asamblea de Tenedores de Valores.

6.2.15 Plan del Programa de la Única Emisión

Monto Nominal de la Emisión Única	Monto disponible para Colocar	Cantidad de Valores	Precio de Colocación para los Valores Disponibles para colocar	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento
USD 12,438,000	USD 12,438,000	12,438	El precio de colocación de los valores para todos los días del periodo de colocación será el correspondiente a la valoración de los valores de Fideicomiso del día anterior de la transacción.*	13 de Marzo 2019	13 de Marzo 2034

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
04 MAR 2019
La autorización e inscripción en el Registro no implica certificación ni responsabilidad por parte de la SIMV respecto la solvencia de los emisores ni sobre las bondades de los valores.

* Para el primer de colocación el resultado de la valoración realizado por la Fiduciaria de los valores del fideicomiso correspondiente al día anterior de la fecha de transacción (T) será informado por medio de hecho relevante al Agente Colocador, a la Bolsa de Valores, al Deposito Centralizado de Valores y a la Superintendencia del Mercado de Valores.

6.2.16 Descripción general del programa de emisiones.

El Programa de Emisiones se colocará mediante única emisión durante sus tres (3) años de vigencia y se irán colocando a través de ampliaciones hasta agotar el monto aprobado.

6.3 Metodología de Valoración de los Valores de Fideicomiso a emitirse.

Los valores emitidos por el Fideicomiso otorgan a los tenedores un derecho sobre el patrimonio del Fideicomiso. El Valor de los valores será determinado por la fiduciaria diariamente como el resultado del ejercicio de dividir la sumatoria de los activos menos los pasivos del fideicomiso entre la cantidad de valores respaldados por el Patrimonio. El valor determinado por la Fiduciaria será publicado diariamente en su página web, el mismo puede diferir del precio en el cual se negocien los valores en el mercado secundario debido al producto de las negociaciones entre la oferta y demanda del valor negociado. El Valor de los activos que componen el fideicomiso se determinara después del cierre operativo de cada día operativo. El patrimonio está compuesto por diferente tipo

de activos y cada uno se valora de manera independiente. Para información sobre el proceso de valoración ver acápite 13.8 del presente prospecto.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
04 MAR 2019
APROBADO

6.4 Objetivos económicos y financieros perseguidos a través de la emisión.

6.4.1 Uso de los fondos

El resultado de la colocación de los Valores de Fideicomiso será destinado por el Fiduciario actuando en cuenta y orden del Fideicomiso en primer lugar a cubrir el pago de los Créditos con instituciones financieras que poseen cargas y gravámenes, en segundo lugar aquellas deudas privadas ambas descritas en el numeral 7.9 del presente prospecto y en el numeral 4.2 del Acto constitutivo y en tercer lugar el monto restante será la contraprestación a los Fideicomitentes de los Activos Inmobiliarios aportados los cuales utilizaran sus fondos para Fines de oportunidades dentro de su líneas de negocios descrita en sus respectivos objetos en el acápite 7.1 del presente prospecto así como la compra de VALORES DE PARTICIPACION FIDUCIARIAS DE FIDEICOMISO G-PATIO 01 – FU en el mercado secundario.

6.5 Aspectos sobre la emisión desmaterializada

Los Valores de Fideicomiso a emitir serán custodiados en su totalidad por CEVALDOM Depósito Centralizado de Valores, S.A. cuyas generales se encuentran en el acápite 14.5 del presente prospecto. CEVALDOM será responsable de mantener el registro de todos y cada uno de los Valores de Fideicomiso emitidos y en circulación.

No existe relación de propiedad, negocios o parentesco entre el Fiduciario, los Fideicomitentes y CEVALDOM (Agente de Custodia, Pago y Administración).

La única emisión generada a partir de este Programa de Emisiones, estará representada de manera desmaterializada por un documento físico denominado Acto Autentico.

La Fiduciaria depositará el original del Acto Autentico en CEVALDOM para su custodia y una copia simple en la SIMV. Adicionalmente para fines de inscripción en el Registro del Mercado de Valores se depositan las compulsas notariales en la SIMV, en la BVRD y la primera copia de las compulsas notariales del acto autentico debe ser depositado en CEVALDOM Depósito Centralizado de Valores en donde la única emisión estará representada de manera desmaterializada por medio de anotaciones en cuenta, de conformidad con el artículo 79 de la Ley No. 249-17 del Mercado de Valores de la República Dominicana.

La transferencia de la titularidad de los Valores de Fideicomiso se hará mediante anotaciones en cuenta a través de transferencia contable o subcuenta de depósito del Tenedor en CEVALDOM, la cual se apertura mediante un intermediario de valores.

En el caso de los Tenedores de Valores de Fideicomiso institucionales, por ser depositantes directos de CEVALDOM, estos pueden realizar la apertura de sus cuentas directamente en CEVALDOM. El Tenedor de Valores de Fideicomiso se obliga a suscribir toda la documentación legal necesaria a tales fines.

6.7 Identificación del mercado al que se dirige la oferta

La presente Emisión de Valores está dirigida al público en general dentro del territorio nacional. El Programa de emisión de los valores deberá ser ofrecido en el mercado primario y el secundario a inversionistas con perfil de riesgo conservador que tengan objetivo de inversión a largo plazo y que poseen la capacidad de evaluar los riesgos asociados con este tipo de inversión, algunos de los cuales se describen en las distintas partes de este Prospecto. Al momento de colocarse las emisiones en el mercado primario, los valores colocados bajo la modalidad con base en mejores esfuerzos serán colocados a través de la plataforma de la BVRD por su Agente Colocador y dirigidas al público en general al precio de colocación calculado por la fiduciaria correspondiente a la valoración del cierre día anterior.

El perfil de inversionista seleccionado se debe a la volatilidad existente en las rentas futuras que se van a percibir durante los años de vigencia de la figura, la misma puede afectar la liquidez al corto plazo y mediano plazo del posible inversionista. Por esto es necesario que el inversionista que invierta en el fideicomiso no requiera de liquidez inmediata. Otro aspecto es que rentabilidad depende de la gestión realizada por un tercero de mantener una alta tasa de ocupación. El valor de los valores de este patrimonio adicional a otros factores que lo determina depende también de la tasa de ocupación del patrimonio. Además se está exigiendo un conocimiento al perfil del

inversionista debido al entendimiento que deben tener sobre los riesgos que se están describiendo en acápite XII del presente prospecto. La razón para seleccionar el perfil del futuro inversionista de este fideicomiso es que el mismo debe tener la disposición de invertir en instrumentos con fluctuaciones y tener conocimiento de inversiones a largo plazo. Debe poseer la necesidad de crecimiento a largo plazo de su patrimonio invirtiendo en un instrumento como este fideicomiso, y debe no poseer problemas de liquidez al mediano plazo para dejar madurar el valor del instrumento y que el mismo fluctué durante los años.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
04 MAR 2019
APROBADO

6.8 Negociación del valor

6.8.1 Mercado primario

Los valores colocados bajo la modalidad con base en mejores esfuerzos del presente Programa de Emisiones se inscribirán en la Bolsa de Valores de la Republica Dominicana (BVRD) para su colocación en el mercado primario.

El Período de Vigencia para el Programa de Emisiones es de hasta tres (3) años máximo y comenzará a partir de la fecha de inscripción del Programa en el Registro del Mercado de Valores. Una vez transcurran los tres (3) años del período de vigencia no se podrán realizar emisiones nuevas con cargo al Fideicomiso. El Período de Colocación Primaria de cada colocación generada a partir de un programa de emisiones debe estar comprendido dentro del Período de Vigencia del mismo y no podrá exceder los quince (15) días hábiles ni puede ser inferior a cinco (5) días hábiles.

Los Valores colocados bajo la modalidad con base en mejores esfuerzos serán destinados al público en general. Toda colocación requerirá de un Aviso de Colocación Primaria, el cual será publicado en por lo menos un periódico de circulación nacional, contentivo de los detalles relativos a la Colocación primaria de los valores generados a partir de un Programa de Emisiones, elaborado y publicado de conformidad a los requisitos que establezca la SIMV mediante normas de carácter general.

El aviso de Colocación primaria contendrá las características de los valores, la fecha de inicio, la fecha de terminación de la respectiva Colocación primaria, la modalidad de colocación y cualquier otra información que establezca la SIMV mediante norma de carácter general. El aviso de Colocación Primaria será publicado en el plazo comprendido entre cinco (5) y diez (10) días hábiles anteriores a la fecha de inicio del Período de Colocación. El fiduciario deberá remitir a la SIMV, copia del aviso de colocación primaria, el día hábil siguiente de la fecha en que se hubiere publicado el mismo en un periódico de circulación nacional.

6.8.1.1. Período de Suscripción Primaria para el Público en General en los valores colocados bajo la modalidad con base en mejores esfuerzos.

Los potenciales inversionistas deberán dirigirse a las oficinas del Agente Colocador o cualquier Intermediario de Valores, autorizados por la SIMV, a fin de completar los formularios y documentos que al efecto requiere el mismo, relativos a la apertura de su cuenta.

El Público en General, podrá presentar su Orden de Suscripción a través de CCI Puesto de Bolsa o a través de los Intermediarios de Valores, autorizados por la SIMV, a partir de la Fecha de Emisión y hasta la Fecha de Finalización de la Colocación. A partir de la Fecha de Inicio del Período de Colocación y Emisión de los Valores hasta la Finalización del Período de Colocación Primaria cada Puesto de Bolsa o Intermediario de Valores autorizados por la SIMV, podrá recibir órdenes de suscripción en el horario establecido por cada uno de ellos, y registrarlas en el sistema de la BVRD en el horario establecido por esta, en sus reglas de negociación.

Para los días distintos al último día de Colocación, el inversionista que acuda a presentar su Orden de Suscripción ante el Agente Colocador o cualquier Intermediario de Valores autorizado por la SINV pasado el horario de negociación del sistema de la BVRD, su orden quedará para el día hábil siguiente.

El Agente Colocador y los Intermediarios de Valores autorizados por la SIMV de manera individual construirán el libro de órdenes para el Público en General y procederán a ingresar en el sistema de negociación de la BVRD a partir de la Fecha de Inicio del Período de Colocación hasta la Fecha de Finalización del Período de Colocación correspondiente, según el horario determinado por la BVRD.

Si en un día de la colocación la suma de todas las órdenes recibidas por parte de todos los Intermediarios de Valores supera la cantidad total pendiente por colocar, la BVRD realizará un proceso de prorrateo, a través de su sistema de negociación y a su vez procederá con la adjudicación de las mismas dejando excluidas las órdenes totales por no ser divisibles.

El Agente Colocador CCI Puesto de Bolsa o el Intermediario de Valores, autorizado por la SIMV, debe verificar la disponibilidad de fondos de sus clientes antes de transmitir las Órdenes de Suscripción en el sistema de negociación de la BVRD.

A cada uno de los inversionistas que hayan presentado órdenes de conformidad a lo establecido en este Prospecto, se le notificará si su demanda fue aceptada y bajo qué características, o si fue rechazada. Dicha notificación se realizará telefónicamente o vía email o fax a través de CCI Puesto de Bolsa o del Intermediario de Valores autorizado por la SIMV, después de la adjudicación en el sistema de la BVRD de cada día del Período de Colocación correspondiente.

El rechazo de una Orden de Suscripción se encuentra determinado por la falta de disponibilidad del monto Ofertado o por la falta de disponibilidad de fondos del inversionista al momento de la transacción. Otra causa de rechazo de una oferta es que el inversionista según su perfil de inversionista no puede asumir el riesgo de los valores que se le ofrece, o por tener la condición de Orden Total al momento del prorrateo.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
04 MAR 2019
APROBADO

6.8.2 Mercado secundario

En el caso de los valores colocados bajo la modalidad con base en mejores esfuerzos, el mercado secundario de valores comienza en la fecha correspondiente al día hábil siguiente a la fecha de haber terminado el período de colocación en el mercado primario.

El Fiduciario informará como Hecho Relevante por medio de una comunicación escrita a la SIMV y a la BVRD el monto suscrito, de ser el caso, comparándolo con el monto sujeto a colocación correspondiente, a más tardar el día hábil siguiente al cierre de las actividades del día correspondiente a la fecha de terminación del Período de Colocación.

Dicho Hecho Relevante será publicado en la página web del Emisor (https://www.fiduciariauniversal.com.do), de la SIMV (www.simv.gob.do) y la BVRD (www.bolsard.com). Todos los valores correspondientes al presente Programa de Emisiones se inscribirán en la BVRD para que puedan negociarse a través de éste mecanismo en el mercado secundario.

El inversionista interesado en comprar o vender sus valores en el mercado secundario debe acudir a la BVRD (mercado bursátil), puede acudir a cualquier Intermediario de Valores autorizado por la SIMV e inscrito en la BVRD a registrar su oferta de venta en la BVRD utilizando para la negociación el sistema de la BVRD, en el horario establecido. La BVRD se reserva el derecho de modificar su horario de operación en cualquier momento, previa autorización por parte de la SIMV.

Las ofertas realizadas a los valores objeto del presente prospecto por parte de los oferentes en conjunto con la demanda o el apetito que los inversionistas tengan por el mismo determinaran el precio de negociación de los valores en el mercado secundario.

En caso de que un potencial inversionista deposite en un Intermediario de Valores autorizado una orden de compra fuera del horario de negociaciones de la BVRD, dicha orden de compra deberá ser colocada en el sistema de negociación electrónica de la BVRD el día laborable siguiente. El registro de dicha oferta deberá ser realizado por un Corredor de Valores debidamente autorizado por la SIMV y la BVRD, quien accederá al sistema de la BVRD y registrará la misma.

El Fiduciario conoce y acepta cumplir los requisitos exigidos por la SIMV para la negociación de valores, según lo establece el capítulo VI, Título III del Reglamento de Aplicación de la Ley de Mercado de Valores, Decreto No. 664-12 sobre los valores representados por anotaciones en cuenta. El 100% del Programa de Emisiones se inscribirá en los registros de CEVALDOM, por tanto la transmisión de los valores que se realizarán mediante anotación en cuenta registrada por CEVALDOM en su condición de entidad autorizada a ofrecer los servicios de Depósito Centralizado de Valores. Dicha transmisión se llevará en base a las informaciones que al efecto le suministre el sistema de negociación de la BVRD.

6.8.3 Circulación de los valores

La transmisión de Valores de Fideicomiso se realizará mediante anotación en cuenta registrada por CEVALDOM en su condición de Agente de Pago y Custodia del presente Programa de Emisiones luego de validar que sobre los valores no exista gravamen o restricción alguna que limite su enajenación.

Dado su carácter desmaterializado, el Programa de Emisiones no requiere de expedición física del título a cada inversionista. El Fiduciario ampara los valores del programa a través de un Acto Auténtico otorgado por este y que

indica las características y condiciones los valores, la denominación del valor, los derechos y obligaciones del Fiduciario y los tenedores así como cualquier otra disposición aplicable a los valores representados, que al efecto dicte la SIMV. El Fiduciario representará mediante un Acto Auténtico la totalidad de los valores emitidos mediante anotación en cuenta, el cual deberá ser depositado en CEVALDOM y puesto a disposición de los inversionistas.

En su calidad de Agente de Pago y Custodia, CEVALDOM será responsable de llevar las anotaciones en cuenta para reflejar la propiedad individual de cada inversionista. La cesión o transferencia de los VALORES DE PARTICIPACION FIDUCIARIAS DE FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU se hará mediante cargo en la cuenta de quien transfiere y abono en la cuenta de quien adquiere, en base a comunicación escrita o por medios electrónicos que el(los) puesto(s) de bolsa representante(s) de los interesados entreguen a CEVALDOM. Los VALORES DE PARTICIPACION FIDUCIARIAS DE FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU objeto del presente Prospecto no tienen restricciones a su libre transmisión. Sin embargo, el Fiduciario reconoce que la SIMV puede suspender en cualquier momento la circulación de los valores.

6.8.4 Precio de Suscripción

El precio de los valores del primer día de colocación y de los días subsiguientes de la primera colocación del Programa de Emisiones será el precio de colocación correspondiente a la valorización de los Valores de Fideicomiso del día anterior a la fecha de transacción (T).

Para el primer de colocación el resultado de la valoración realizado por la Fiduciaria de los valores del fideicomiso correspondiente al día anterior de la fecha de transacción (T) será informado por medio de hecho relevante al Agente Colocador, a la Bolsa de Valores, al Deposito Centralizado de Valores y a la Superintendencia del Mercado de Valores.

6.9 Requisitos y Condiciones.

Se hace constar que se conocen los requisitos y condiciones que se exigen para la admisión, permanencia y exclusión de valores en el mercado secundario, según la legislación vigente y los requerimientos de sus organismos reguladores. El Fiduciario acepta cumplir dichos requisitos y condiciones en lo que se refiere a la negociación de los valores.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
04 MAR 2019
APROBADO

6.10 Tipo de colocación

La presente emisión se realizará bajo el esquema de Colocación con base en mejores esfuerzos. El Fiduciario por cuenta y orden del Fideicomiso, ha designado a CCI Puesto de Bolsa, S.A., como Agente Colocador del Programa de Emisiones.

6.11 Colocación a través de intermediarios.

El Agente Colocador está autorizado para colocar los VALORES DE PARTICIPACION FIDUCIARIAS DE FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU objeto del presente Prospecto. Así mismo el agente colocador se compromete a colocar 12, 438 (DOCE MIL CUATROCIENTOS TREITA Y OCHO) Valores mediante una colocación con base en mejores esfuerzos de la Única Emisión objeto del presente prospecto, en esta modalidad el agente colocador no está comprometido a adquirir los valores que no fuesen colocados en su totalidad, sino a realizar su mejor esfuerzo de colocarlos en el mercado primario. El Agente Colocador podrá invitar a otros intermediarios autorizados como agentes de distribución y enviará a la SIMV los contratos de colocación correspondientes, previo a la aprobación del aviso de colocación.

6.12 Criterios y procedimientos adoptados

Los criterios y procedimientos de colocación están definidos y desarrollados en el Contrato de Colocación suscrito entre el Agente Colocador y el Fiduciario por cuenta y orden del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU. A manera de resumen el Agente Colocador tendrá las siguientes responsabilidades y funciones:

a) Representar al Fiduciario por ante la BVRD y CEVALDOM, durante el período de colocación primaria.

b) Colocar 12,438 (Doce mil cuatrocientos treinta y ocho) Valores de Fideicomiso mediante colocación con base en mejores esfuerzos.

c) Las que se señalan en los acápites 6.8.1.1 en el presente Prospecto, en el Contrato de Colocación, el Acto Constitutivo de Fideicomiso y demás que tenga a su cargo conforme la normatividad vigente.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
04 MAR 2019
APROBADO

6.13 Técnicas de prorrateo

Las técnicas de prorrateo descritas en el numeral 6.8.1.1 del presente prospecto.

6.14 Fecha o Período de suscripción

Luego de aprobado el Programa de Emisiones por parte de la SIMV, el Agente Colocador realizará las lecturas de mercado y con base a estas propondrá al Fiduciario la Fecha de la Colocación. Asimismo, identificará y contactará a los inversionistas potenciales en relación con la Oferta y asistirá al Fiduciario en las reuniones con los inversionistas, sin que ello implique en modo alguno una pre-venta de los Valores.

Para los valores colocados bajo la modalidad con base en mejores esfuerzos, la apertura de la suscripción será a partir de la Fecha de Inicio del Período de colocación hasta la finalización del período de Colocación Primaria.

6.15 Formas y fechas de hacer efectivo el desembolso

Los inversionistas obtendrán a través del Intermediario de Valores autorizado por la SIMV, su carta de confirmación donde se valida la inversión que han realizado una vez se haya ejecutado en la Bolsa de Valores de la Republica Dominicana (BVRD). Asimismo, el inversionista puede solicitar el estado de cuenta a través del intermediario de valores y en el caso de los depositantes profesionales sobre sus cuentas propias directamente. El desembolso para la suscripción se efectuará al Precio de Suscripción. La fecha de hacer efectivo el desembolso de la suscripción es la fecha valor que se establecerá en el Aviso de Colocación Primaria y en el presente Prospecto.

Debido a que los Valores de Fideicomiso estarán representados mediante anotaciones en cuenta, no se expedirán títulos físicos representativos de los mismos.

El Inversionista procederá a pagar el precio de los valores adquiridos mediante cheque de administración, transferencia o débito a cuenta a favor del Agente Colocador o puesto de bolsa autorizado. La orden de transacción será efectiva el mismo día en que los fondos entregados estén disponibles en la cuenta del Agente Colocador o puesto de bolsa autorizado.

6.16 Otras disposiciones

6.16.1 Servicios financieros de la Emisión

Mientras existan los VALORES DE PARTICIPACION FIDUCIARIAS DE FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU emitidos y en circulación, el Fiduciario designa a CEVALDOM, Depósito Centralizado de Valores S.A. como Agente de Pago, responsable de la ejecución de todos los pagos que deban realizarse por motivo de los Valores de Fideicomiso objeto de este Prospecto. CEVALDOM será responsable de mantener el registro de todos y cada uno de los VALORES DE PARTICIPACION FIDUCIARIAS DE FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU emitidos y en circulación.

No existe ninguna relación de propiedad, negocios o parentesco entre los principales directores de los Fideicomitentes, del Fiduciario, del agente colocador y de CEVALDOM.

El Fiduciario reconoce que CEVALDOM es un agente de pago que presta sus servicios para facilitar la colocación de valores en forma desmaterializada. CEVALDOM no responderá frente a los inversionistas por cualquier incumplimiento de los Fideicomitentes y/o del Fiduciario. Los beneficios derivados de los Valores de Fideicomiso serán pagados por CEVALDOM a cada inversionista por cuenta de los Fiduciario en su carácter de Fiduciario del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU.

Durante la vigencia del fideicomiso, los inversionistas han de suministrar y actualizar la información requerida por el Agente de Colocación o el Intermediario de Valores autorizado para el correcto pago de sus derechos por parte

de CEVALDOM. La información suministrada en el presente Prospecto en relación a CEVALDOM, se encuentra ajustada a las disposiciones del Reglamento General de CEVALDOM vigente a la fecha de aprobación del presente Prospecto de Emisión, por tanto, la misma puede ser modificada previa aprobación de la SIMV a lo largo del plazo de este Programa de Emisiones. Las generales de CEVALDOM están detalladas en el acápite 14.5 del presente prospecto.

6.16.2 Derechos Tenedores de Valores.

Los Tenedores de los valores de fideicomiso estarán agrupados en pleno derecho, para defensa de sus intereses comunes, en una masa con un representante designado en el contrato de programa de emisiones o a través de la asamblea de tenedores.

Entre los derechos de los tenedores se encuentran los siguientes:

a) Percibir el monto que representen los valores conforme a lo establecido en el contrato de programa de emisiones, el prospecto de emisión y otros documentos constitutivos de la oferta pública de valores.

b) Participar con voz y voto en las asambleas generales de tenedores de valores, con los derechos que establecen las normas aplicables, en el contrato de programa de emisiones o sus anexos y el prospecto de emisión.

c) Ser titulares y ejercer los derechos resultantes de una liquidación del patrimonio autónomo o separado, conforme al contrato de programa de emisiones o sus anexos y el prospecto de emisión.

d) Aquellos descritos en el contrato de programa de emisiones o sus anexos y el prospecto de emisión, así como en la normativa vigente.

En ningún caso los tenedores de valores de fideicomiso serán responsables por las obligaciones y compromisos contraídos por la entidad fiduciaria o el fideicomitente.

6.16.3 Régimen Fiscal

Las consideraciones de índole fiscal aquí presentadas son de importancia y relevancia para quienes adquieran o revendan los Valores de Fideicomiso de la presente Emisión. Este resumen describe algunas de las principales cargas fiscales que conllevan la compra, propiedad, transferencia o disposición de los valores objeto del presente prospecto. Este resumen se basa en leyes, normas, reglamentos, circulares y decisiones vigentes en República Dominicana al momento de la publicación del Prospecto, que están sujetos a cambios por las autoridades y el regulador, respectivamente.

Las leyes y disposiciones en las que se basa el siguiente resumen son:

a) Ley No. 189-11 sobre Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en lo adelante la "Ley No. 189-11"

b) Decreto No. 95-12 que establece el Reglamento de Aplicación de la Ley sobre Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en lo adelante el "Reglamento No. 95-12".

c) Norma que regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores R-CNV-2013-26-MV en lo adelante la "Norma de Fideicomisos".

d) Ley No. 249-17 que modifica la Ley 19-00 sobre Mercado de Valores de la Republica Dominicana en lo adelante La ley 249-17.

e) Decreto No. 664-12 que establece el Reglamento de Aplicación de la Ley de Mercado de Valores en lo adelante el "Reglamento No. 664-12".

f) Código Tributario de la República Dominicana y sus modificaciones en lo adelante el "Código Tributario", la Ley 253-12 para el Fortalecimiento de la Capacidad Recaudatoria del Estado para Sostenibilidad Fiscal y el Desarrollo Sostenible No. 253-12, de fecha 8 de noviembre de 2012.

g) Decreto No. 50-13 que establece el Reglamento de Aplicación para el Fortalecimiento de la Capacidad Recaudatoria del Estado para la Sostenibilidad Fiscal y el Desarrollo Sostenible (el "Reglamento No. 50-13").

h) La Norma General 01-2015 de la DGII y sus modificaciones sobre el Cumplimiento de Deberes y Obligaciones Tributarias del Fideicomiso (Norma General 002-2016).

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
04 MAR 2019
APROBADO

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
04 MAR 2019
APROBADO

En tal sentido, el actual régimen fiscal de los valores de oferta pública aplicable a personas físicas y personas jurídicas no domiciliadas en el país viene dado por una combinación de los artículos 6, 7 y 12 de la Ley 253-12, los cuales establecen lo siguiente:

Artículo 6: *Se modifica el artículo 306 del Código Tributario de la República Dominicana establecido a través de la Ley No. 11-92 y sus modificaciones, para que en lo adelante se lea de la siguiente manera:*

Artículo 306: Intereses Pagados o Acreditados al Exterior: Quienes paguen o acrediten en cuenta intereses de fuente dominicana a personas físicas, jurídicas o entidades no residentes deberán retener e ingresar a la Administración, con carácter único y definitivo el impuesto de diez por ciento (10%) de esos intereses."

*"**Artículo 7:** Se introduce el artículo 306 Bis en el Código Tributario de la República Dominicana establecido a través de la Ley No. 11-92 y sus modificaciones, con el siguiente contenido:*

Artículo 306 Bis: Intereses Pagados o Acreditados a Personas Físicas Residentes: Quienes paguen o acrediten intereses a personas físicas residentes o domiciliadas en el país deberán retener e ingresar a la Administración Tributaria, como pago único y definitivo, el diez por ciento (10%) de ese monto.

Párrafo I. *Sin perjuicio de lo dispuesto anteriormente, las personas físicas podrán realizar su declaración de Impuesto Sobre la Renta al sólo efecto de solicitar la devolución del monto retenido por intereses, en cuyo caso se considerará un pago a cuenta del Impuesto Sobre la Renta, cuando se cumpla alguna de las siguientes condiciones:*

a) Cuando su renta gravable, incluyendo intereses, sea inferior a doscientos cuarenta mil pesos (RD$240,000.00);

b) Cuando su renta gravable sea inferior a cuatrocientos mil pesos (RD$400,000.00), siempre que su renta por intereses no sea superior al veinticinco por ciento (25%) de su renta neta gravable.

Párrafo II. *A partir del año 2015, la escala establecida será ajustada anualmente por la inflación acumulada correspondiente al año inmediatamente anterior, según las cifras publicadas por el Banco Central de la República Dominicana.*

Párrafo III. *Los contribuyentes que ejerciten esta opción, deberán aportar a la Administración Tributaria la documentación que ésta les requiera para acreditar la cuantía de la renta gravable así como de los intereses percibidos y su retención.*

Párrafo IV. *El Ministerio de Hacienda, en coordinación con la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), regulará las distintas modalidades de intereses, entendido como cualquier cesión a terceros de capitales propios.*

Párrafo V. *Para el caso de los instrumentos de valores, el agente de retención de este impuesto serán las centrales de valores.*

Artículo 12: *Se derogan las siguientes disposiciones: el literal s) del Artículo 299 del Código Tributario de la República Dominicana y sus modificaciones; el Artículo 18 de la Ley No.92-04, sobre Intermediación Financiera, de fecha 7 de enero de 2004; el Artículo 9 de la Ley No.606, de fecha 20 de enero de 2006, sobre Crédito Público; los artículos 122, 123 y 124 de la Ley No.19-00, sobre Mercado de Valores, de fecha 8 de mayo de 2000, y el Párrafo I del Artículo 24 de la Ley No. 6-04, del 11 de enero de 2004, que convierte el Banco Nacional de la Vivienda en Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la Producción.*

PÁRRAFO. *Las disposiciones de los artículos 306 y 306 Bis de este Código no se aplicarán a los intereses pagados o acreditados a los tenedores de títulos emitidos por el Ministerio de Hacienda y los negociados a través de las bolsas de valores y aprobados por la Superintendencia del Mercado de Valores, previo a la promulgación de la presente ley.*

En tal sentido, el actual régimen fiscal de los valores de oferta pública aplicable a: i) personas físicas residentes o domiciliadas en el país; ii) personas físicas no residentes en el país; y iii) personas jurídicas no domiciliadas en el país dicta que los pagos de capital generados por los valores serán gravados por el impuesto sobre la renta, estableciéndose una retención correspondiente al diez por ciento (10%) del monto de dichos intereses, actuando CEVALDOM como agente de retención. Esta retención tiene carácter de pago único y definitivo, sin perjuicio de la opción prevista para las personas físicas residentes o domiciliadas en el país, establecida en el párrafo I del Artículo 306 Bis del Código Tributario, introducido por el citado 7 de la Ley 253-12. Es importante mencionar que la excepción que se menciona en el párrafo del artículo 12 de la Ley 253-12 no aplica para el caso de los valores a ser emitidos bajo este Programa, por tratarse de una nueva emisión posterior a la promulgación de la Ley 253-12Por otro lado, las personas jurídicas domiciliadas en el país no están sujetas a la señalada retención, aunque los rendimientos que obtengan sobre los valores si se encuentran gravados por el impuesto sobre la renta, tal y como era el caso previo a la promulgación de la Ley 253-12.

A continuación se presenta lo que expresa el Código Tributario Dominicano respecto a que las personas jurídicas domiciliadas en el país no están sujetas a la señalada retención, aunque los rendimientos que obtengan sobre los Valores si se encuentran gravados por el Impuesto sobre la Renta, tal y como era el caso previo a la promulgación de la Ley 253-12.A continuación se presenta lo que expresa el Código Tributario Dominicano respecto a la tasa de dicho impuesto:

***Artículo 297**: Tasa de Impuesto a las personas jurídicas (modificado por el artículo 11 de la Ley 253-12): Las personas jurídicas domiciliadas en el país pagaran el veintinueve por ciento (29%) sobre su renta neta gravable.*

A los efectos de la aplicación de la tasa prevista en este artículo, se consideran como personas jurídicas:

a) Las sociedades comerciales, accidentales o en participación y las empresas individuales de responsabilidad limitada;

b) Las empresas públicas por sus rentas de naturaleza comercial y las demás entidades contempladas en el artículo 299 de este título, por las rentas diferentes a aquellas declaradas exentas;

c) Las sucesiones indivisas;

d) Las sociedades de personas;

e) Las sociedades de hecho;

f) Las sociedades irregulares;

g) Cualquier otra forma de organización no prevista expresamente cuya característica sea la obtención de utilidades o beneficios, no declarada exente expresamente de este impuesto.

***Párrafo I**: La tasa establecida en este artículo aplicará para todos los demás artículos que establecen tasas en el Título II del Código Tributario, a excepción de los artículos 296, 306, 306 bis, 308 y 309.*

***Párrafo II**: A partir del ejercicio fiscal del año 2014 se reducirá la tasa prevista en la parte capital del presente artículo en la forma siguiente:*

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
04 MAR 2019
APROBADO

i. Ejercicio fiscal 2014: 28%

ii. A partir del ejercicio fiscal 2015: 27%

Finalmente, atendiendo a las disposiciones del artículo 331 de la Ley 249-17 se establece una exención al impuesto que grava transferencias electrónicas, se indica a continuación:

"**Transacciones con valores**. Las transacciones electrónicas realizadas con valores inscritos en el Registro, no están sujetas al impuesto sobre emisión de cheques y transferencias bancarias."

De igual manera se reconoce la ganancia o pérdida de capital conforme a los literales g) y h) del citado artículo 289 del Código Tributario, a saber:

g. ***Ganancia de Capital:** a los fines de este impuesto, el concepto "ganancia de capital" significa la ganancia por la venta, permuta u otro acto de disposición de un activo de capital.*

*h. **Pérdida de Capital:** a los fines de este impuesto, el concepto "pérdida de capital" significa la pérdida por la venta, permuta u otro acto de disposición de un activo de capital.*

Adicionalmente, cabe establecer que al momento de la elaboración del presente Prospecto la Dirección General de Impuestos Internos de la Republica Dominicana puso en efecto la Norma General Sobre el Cumplimiento de Deberes y Obligaciones Tributarias del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU. De esta norma es necesario citar el siguiente artículo:

***Artículo 25. Impuesto sobre la Renta de los Fideicomisarios y/o Beneficiarios**. No obstante lo establecido en el artículo anterior, los beneficios obtenidos por parte de los beneficiarios y/o fideicomisarios de los fideicomisos estarán sujetos al pago del ISR.*

***Párrafo I.** Las fiduciarias en nombre de los fideicomisos deberán retener e ingresar a la Administración Tributaria, como pago único y definitivo del ISR, el 10% de los beneficios pagados o acreditados a los beneficiarios y fideicomisarios, personas físicas o jurídicas, de conformidad al artículo 308 del Código Tributario.*

Párrafo II. *Al momento de la disolución del fideicomiso o por la devolución de activos previstos en el contrato de fideicomiso a un fideicomitente, se considerarán beneficios la diferencia entre el valor de los bienes o activos recibidos y el valor fiscal de adquisición para el fideicomitente ajustado por inflación de cada uno de los aportes realizados, siempre que el fideicomitente no se haya deducido como gastos en sus declaraciones de ISR dichos aportes.*

Párrafo III. *Cuando el fideicomitente que se haya nombrado fideicomisario o beneficiario reciba del fideicomiso el mismo bien aportado, no estará sujeto al pago de este impuesto.*

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
04 MAR 2019
APROBADO

Párrafo IV. *Los gastos regulares de mantenimiento del bien que hayan creado un incremento en el valor del mismo, no serán considerados beneficios para los fines del párrafo anterior.*

Párrafo V. *En caso de disolución del fideicomiso o transferencia de activos previstos en el contrato de fideicomiso a beneficiarios o fideicomisarios que no fueron fideicomitentes, se considerarán beneficios el total de los activos recibidos.*

En ningún caso el Emisor será el responsable de cualquier impuesto o gravamen que corresponda a los tenedores de los valores objeto del presente Prospecto. Los Tenedores estarán sujetos a cualquier disposición tributaria vigente al momento de la tributación.

Estas informaciones son meramente un resumen de algunas de las disposiciones fiscales dominicanas vigentes al momento de la elaboración de este Prospecto y no tratan situación específica de cada inversionista. Cada potencial inversionista es responsable de solicitar asesoría tributaria profesional independiente para evaluar su caso en particular.

Dado que los valores serán negociados a valor de mercado a un precio distinto a su valor inicial más beneficios devengados se podría ocasionar una ganancia o pérdida de capital para el vendedor del valor, en tal sentido dichas ganancias o pérdidas se regirán bajo el artículo 289 (Ganancias de Capital) del Código Tributario de la Republica Dominicana, el cual se transcribe así:

Artículo 289.*- Ganancia de Capital. Para determinar la ganancia de capital sujeta a impuesto, se deducirá del precio o valor de enajenación del respectivo bien, el costo de adquisición o producción ajustado por inflación, conforme a lo previsto en el artículo 327 de este Título y su Reglamento. Tratándose de bienes depreciables, el costo de adquisición o producción a considerar será el del valor residual de los mismos y sobre éste se realizará el referido ajuste.*

Párrafo I. *(Modificado por Art.14 Ley 495-06) Se considerarán enajenados a los fines impositivos, los bienes o derechos situados, colocados o utilizados en República Dominicana, siempre que hayan sido transferidas las acciones de la sociedad comercial que las posea y ésta última esté constituida fuera de la República Dominicana. A los fines de determinar la ganancia de capital y el impuesto aplicable a la misma, la Dirección General de Impuestos Internos estimará el valor de la enajenación tomando en consideración el valor de venta de las acciones de la sociedad poseedora del bien o derecho y el valor proporcional de éstos, referido al valor global del patrimonio de la sociedad poseedora, cuyas acciones han sido objeto de transferencia. Se entenderá por enajenación, toda transmisión entre vivos de la propiedad de un bien, sea ésta a título gratuito o a título oneroso.*

Párrafo II. *Tratándose de bienes adquiridos por herencia o legado, el costo fiscal de adquisición será el correspondiente al costo de adquisición para el causante modificado por los distintos ajustes por inflación a que se refiere el artículo 327 de este Código.*

a) Costo Fiscal. A los fines de este impuesto el término "costo fiscal", cuando se aplica a un activo adquirido no construido por el contribuyente significa el costo de dicho activo.

b) El término (costo fiscal), cuando se aplica a un activo no descrito en la letra a) significa el costo fiscal ajustado de la persona que transfirió el activo al contribuyente, o el costo fiscal ajustado del antiguo activo que el

contribuyente cambió por el activo en cuestión. Lo que fuere más apropiado al efecto. En cualquier caso que este párrafo aplique, el costo fiscal ajustado será debidamente aumentado o reducido en la cuantía de la retribución adicional aportada o recibida por el contribuyente.

c) Costo Fiscal Mínimo para Activos de Capital Poseído Antes del año 1992. El costo fiscal de cualquier activo de capital en poder del contribuyente al 1ro. de enero de 1992, no será inferior a su costo ajustado por la inflación en dicha fecha. El Poder Ejecutivo producirá un cuadro donde se muestre un multiplicador para 1980 y para cada año subsiguiente anterior a 1992. Dichos multiplicadores reflejarán el porcentaje de aumento de los precios al consumidor en la República Dominicana al 31 de diciembre de 1991, con respecto a los precios al consumidor al 31 de diciembre del año en el cual el activo fue adquirido. El costo ajustado por la inflación de cualquier activo al cual sea aplicable este párrafo será igual a la multiplicación de su costo fiscal por el multiplicador correspondiente al año de la adquisición. El multiplicador del año 1980 será el utilizado para los activos adquiridos antes de 1980.

d) Costo Fiscal Ajustado. El término "costo fiscal ajustado" significa el costo fiscal reducido por los gastos, pérdidas, depreciación y agotamiento, y otros conceptos de reducción que puedan ser debidamente cargados a la cuenta de capital, y aumentado por mejoras y demás conceptos de aumento, debidamente incorporados a la cuenta de capital.

e) Activo de Capital. El concepto "activo de capital" significa todo bien en poder del contribuyente en conexión o no con su negocio. Dicho concepto no incluye existencias comerciales que sean susceptibles de ser inventariadas y bienes poseídos principalmente con fines de venta a clientes en el curso ordinario del negocio, bienes depreciables o agotables, y cuentas o notas por cobrar adquiridas en el curso ordinario del negocio por servicios prestados, o provenientes de la venta de activos susceptibles de ser inventariados o bienes poseídos para ser vendidos en el curso ordinario del negocio.

f) Cuenta de Capital. A los propósitos de este impuesto, el concepto "cuenta de capital" significa la cuenta establecida en los libros del contribuyente para registrar un activo de capital.

g) Ganancia de Capital. A los fines de este impuesto, el concepto "ganancia de capital" significa la ganancia por la venta, permuta u otro acto de disposición de un activo de capital.

h) Pérdida de Capital. A los fines de este impuesto, el concepto "pérdida de capital" significa la pérdida por la venta, permuta u otro acto de disposición de un activo de capital.

i) Pérdidas de Capital que Exceden las Ganancias de Capital. Las pérdidas de capital que excedan a las ganancias de capital obtenidas en el mismo ejercicio fiscal. El saldo remanente podrá imputarse contra las ganancias de capital que se obtengan en los ejercicios subsiguientes. Esta limitación no será aplicable a las personas físicas en el año fiscal de su fallecimiento.

La Fiduciaria será responsable de realizar los pagos que correspondan, si los en caso de haber, ante la Administración Tributaria, pudiendo obtener el rembolso de cualquier pago realizado en dicho sentido con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. De conformidad al artículo 46 de la Ley 189-11, los fideicomisos de oferta pública, éstos estarán exentos del pago de cualquier impuesto de transferencia. Asimismo, de conformidad al artículo 47 de la Ley 189-11 dada la condición particular de los fideicomisos de oferta pública, éstos estarán exentos del pago de cualquier impuesto sobre bienes inmuebles, activos y sobre las ganancias de capital producto de la enajenación de éstos.

A pesar de lo anterior, y en relación con los Activos Inmobiliarios que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso y/o que sean transferidos por el Fideicomitente al Patrimonio del Fideicomiso o adquiridos para ser incorporados al Patrimonio del Fideicomiso, cualquier impuesto, tasa o costo que corresponda de conformidad con la ley aplicable o las disposiciones vigentes en la Republica Dominicana, si los hubiere, será pagado por La Fiduciaria con los fondos del Patrimonio del Fideicomiso.

Adicionalmente la Norma General sobre el Régimen Tributario del Fideicomiso emitida mediante el decreto 07-21 establece los requerimientos y procedimientos que deberán cumplir, ante la administración tributaria, los fideicomisos y las partes que intervienen desde su conformación hasta su extinción.

SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
04 MAR 2019
APROBADO

Entre las disposiciones establecidas por la DGII están las disposiciones siguientes:

Sobre el Impuesto sobre la Renta y Ganancia de Capital el artículo 24. Informa que el Impuesto sobre la Renta del Fideicomiso. Las rentas obtenidas por parte del fideicomiso no están sujetas al pago del Impuesto sobre la Renta (ISR). Sin embargo, deberán realizar su Declaración Jurada Anual del Impuesto Sobre la Renta de Sociedades a modo

informativo. Las rentas obtenidas por los fideicomisos, incluyendo las rentas provenientes de intereses pagados, no estarán sujetas a retención por concepto de ISR. La fiduciaria, en nombre del fideicomiso, deberá cumplir con el artículo 325 del Código Tributario relativo a la Cesación de Negocios al momento de la liquidación del fideicomiso.

En el artículo 27 está establecido sobre el Impuesto a la Ganancia de Capital que la transferencia de los bienes del fideicomitente a un fideicomiso no está sujeta al pago de ganancia de capital al momento del aporte de acuerdo al artículo 46 de la Ley Núm.189-11. Sin embargo el fideicomiso está sujeto al pago de ganancia de capital cuando transfiere activos de capital a un tercero, según lo establecido en el artículo 289 del Código Tributario.

Los fideicomisos de oferta pública, garantía de oferta pública y viviendas de bajo costo se encuentran exentos de pago del impuesto que se refiere los artículos 47, 61 y 131 de la Ley Núm.189-11.

La enumeración de las disposiciones legales realizada precedentemente se ofrece a modo de resumen y no constituye una opinión legal de los aspectos tributarios que podrían afectar la compra y venta de los Valores de Fideicomiso emitidos en la República Dominicana. Todo potencial inversionista es responsable de obtener asesoría tributaria profesional a fin de analizar su caso particular, en virtud de esto, el Fiduciario recomienda que todo potencial Tenedor de los Valores de Fideicomiso consulte con sus propios asesores tributarios acerca de las consecuencias específicas de comprar, mantener y vender los valores así como la posible aplicación de la normativa tributaria de otra jurisdicción a su situación particular. En ningún caso el Fiduciario, ni los Fideicomitentes serán responsables de cualquier impuesto o gravamen que corresponda a los Tenedores de los Valores de Fideicomiso.

6.16.4 Obligaciones, limitaciones y prohibiciones

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
04 MAR 2019
APROBADO

Información Legal

Aprobación de la Emisión

La Emisión se basa en acuerdos y aprobaciones que se enuncian a continuación, cuya vigencia consta en actas remitidas a la Superintendencia del Mercado de Valores:

I. Acta de la Asamblea General Extraordinaria Anual de fecha Dieciocho (18) de abril del 2017 de Fiduciaria Universal. que aprueba la emisión del Fideicomiso de Oferta Pública de títulos de Valores objeto del presente prospecto, hasta USD 11,100,000.00.

II. Acta de la Asamblea General Extraordinaria Anual de fecha Primero (1) de Noviembre del 2018 de Fiduciaria Universal. que conoce la modificación de las condiciones del programa de emisión Fideicomiso de Oferta Pública de títulos de Valores objeto del presente prospecto, hasta USD 12, 500,000.00.

III. Aprobación otorgada por el Consejo Nacional de Valores mediante la primera Resolución del Consejo Nacional de Valores de fecha doce (12) de Septiembre de Dos mil Diecisiete (2017) (R-CNV-2017-29-FOP), inscrita en el Registro de Mercado de Valores bajo el No. SIVFOP-005.

IV. Aprobación otorgada por el Consejo Nacional de Valores mediante la Quinta Resolución del Consejo Nacional de Valores de fecha once (11) de Diciembre de Dos mil Dieciocho (2018) (R-CNMV-2018-14-FOP), inscrita en el Registro de Mercado de Valores bajo el No. SIVFOP-005, mediante la cual se aprobó el aumento del monto del programa de emisiones del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01-FU de hasta Doce Millones Cuatrocientos Treinta y Ocho Mil Dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (USD$12,438,000.00.

V. Contrato del Programa de Emisiones firmado en fecha Catorce (14) Mayo de 2018 por el Fiduciario y el Representante de los Tenedores de Valores.

VI. Adenda I al Contrato del Programa de Emisiones firmada en fecha veintiocho (28) agosto de 2018 por el Fiduciario y el Representante de los Tenedores de Valores.

VII. Adenda II al Contrato del Programa de Emisiones firmada en fecha seis (06) Febrero de 2019 por el Fiduciario y el Representante de los Tenedores de Valores.

Legislación aplicable a la Emisión y jurisdicción competente

Mientras se encuentren en circulación los VALORES DE PARTICIPACION FIDUCIARIAS DE FIDEICOMISO G-PATIO 01 – FU, Fiduciaria Universal en su calidad de Emisor de los valores de fideicomiso con cargo al patrimonio del Fideicomiso, se compromete a cumplir con el marco regulatorio vigente ejercido por la Superintendencia del

Mercado de Valores. A no realizar actividades u operaciones que puedan causar un impedimento u obstáculo para el cumplimiento de los compromisos asumidos en este Prospecto de Emisión, así como a lo detallado a continuación:

***Artículo 31.- Operaciones prohibidas**. Se considerarán operaciones prohibidas a los fiduciarios las siguientes:*

a) Mezclar activos de un patrimonio fideicomitido con los propios.

b) Mezclar activos de un fideicomiso con los de otros fideicomisos.

c) Afianzar, avalar o garantizar de algún modo al o a los fideicomitentes o fideicomisarios el resultado del fideicomiso o las operaciones, actos y contratos que realice con los bienes fideicomitidos.

d) Realizar operaciones, actos o contratos con los bienes fideicomitidos, en beneficio propio o de sus directores, accionistas, empleados, así como sus parientes hasta el segundo grado inclusive, o de las personas jurídicas donde cualquiera de éstos tenga una posición de dirección o control, salvo autorización conjunta y expresa en el acto constitutivo del o de los fideicomitentes y del o de los fideicomisarios.

e) Otorgar préstamos con fondos provenientes de los fideicomisos en provecho propio o a sus directores, accionistas, empleados, así como sus parientes hasta el segundo grado inclusive, o de las personas jurídicas donde cualquiera de éstos tenga una posición de dirección o control, salvo autorización conjunta y expresa en el acto constitutivo del o de los fideicomitentes y del o de los fideicomisarios.

f) Adquirir para su beneficio por sí o por interpósita persona, los bienes dados en fideicomiso.

g) Realizar cualquier otro acto o negocio jurídico con los bienes fideicomitidos respecto del cual tenga un interés propio, salvo autorización conjunta y expresa del o de los fideicomitentes y del o de los fideicomisarios.

h) Delegar sus funciones, salvo en los casos expresamente indicados en la presente ley. No obstante, podrá designar bajo su responsabilidad a los auxiliares y apoderados que demande la ejecución de determinados actos del fideicomiso.

***Párrafo I.**- En principio los fiduciarios no podrán estipularse como fideicomisarios. De llegar a coincidir tales calidades, el o los fiduciarios no podrán recibir los beneficios del fideicomiso en tanto la coincidencia subsista.*

***Párrafo II.**- Serán consideradas como nulas las operaciones que se realicen en contravención de estas prohibiciones expresas, sin detrimento de las acciones por daños y perjuicios que pudieren resultar de la contravención de las mismas.*

***Párrafo III.**- Con el propósito de evitar la utilización del fideicomiso por parte de los fiduciarios, para defraudar los intereses de terceros o con fines de evasión fiscal, los fiduciarios de que se traten deberán observar los aspectos siguientes:*

a) Abstenerse de realizar cualquier acto, operación o negocio con cargo al patrimonio fideicomitido que lo coloque en situación de conflicto de interés con respecto al fideicomisario. A este fin, se entenderá como conflicto de interés toda situación o evento en que los intereses personales, directos o indirectos del fiduciario, sus accionistas y controladores, administradores, funcionarios, filiales y subsidiarias, se encuentren en oposición o competencia con los del fideicomiso, interfieran con sus deberes como administrador del patrimonio fideicomitido, o lo lleven a actuar por motivaciones diferentes al verdadero cumplimiento de sus obligaciones conforme a lo establecido en el acto constitutivo del fideicomiso.

b) Abstenerse de garantizar beneficios o rendimientos fijos en función de los bienes que administre a título de fideicomiso, salvo en los casos de fideicomisos de oferta pública que cumplan con las características que al efecto establezca el Consejo Nacional de Valores o la Superintendencia del Mercado de Valores, según su competencia, mediante norma de carácter general.

c) Acogerse al régimen fiscal establecido en la presente ley.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
04 MAR 2019
APROBADO

De acuerdo al Reglamento de Aplicación No. 664-12:

Artículo 49.- *Obligaciones del Emisor. Sin perjuicio de otras disposiciones que emanen de la Ley, del presente Reglamento y de la Superintendencia, son obligaciones del Emisor:*

a) Suministrar la información periódica requerida por la Superintendencia y comunicar los hechos relevantes de conformidad a los requisitos establecidos para tales fines;

b) Poner el Prospecto de Emisión a disposición del potencial inversionista, de forma gratuita, en la Superintendencia, en el domicilio social del Emisor y sus sucursales, del o los agentes colocadores que colocarán los valores, en las bolsas y en los mecanismos centralizados de negociación en los que serán negociados los valores, a través de su página de Internet o cualquier otro medio que autorice la Superintendencia, previo al inicio del período de colocación o venta y como condición para efectuarla;

c) Suministrar a la Superintendencia, dentro de los plazos establecidos por ésta, el informe sobre el uso y fuente de los fondos captados de la emisión;

d) Remitir a la Superintendencia, a las bolsas y en los mecanismos centralizados de negociación en los que se negocien los valores, la información de carácter público a la que se refiere el artículo 23 (Información periódica) del presente Reglamento;

e) Cumplir con todas las disposiciones puestas a su cargo en el Prospecto de Emisión y en el contrato de programa de Emisiones;

f) Pagar fiel e íntegramente a los tenedores todas las sumas que se les adeude por concepto de capital, intereses y dividendos, en la forma, plazo y condiciones establecidas en el Prospecto de Emisión y en el contrato del programa de Emisiones, según corresponda; g) Estar al día en el pago de sus impuestos; e

h) Indicar en el contrato del programa de Emisiones y en el Prospecto de Emisión las reglas concernientes a la redención anticipada de los valores objeto de oferta pública."

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
04 MAR 2019
APROBADO

El emisor debe remitir a más tardar quince (15) días hábiles contados a partir de la fecha de finalización del período de colocación correspondiente el informe de colocación, el cual deberá contener la colocación de los valores, el uso y aplicación de los fondos.

Artículo 50.- *Actividades no autorizadas al Emisor. Sin perjuicio de otras disposiciones que emanen de la Ley, del presente Reglamento y de la Superintendencia, el Emisor no podrá realizar las acciones siguientes:*

a) Emitir valores de oferta pública sin la previa autorización de la Superintendencia, según lo previsto en este Reglamento;

b) Colocar valores de oferta pública fuera del plazo establecido en el presente Reglamento y las normas de carácter general que establezca la Superintendencia;

c) Difundir voluntariamente y de forma maliciosa, informaciones o recomendaciones que puedan inducir a error al público en cuanto a la apreciación que merezca determinado valor, así como la ocultación de circunstancias relevantes que puedan afectar dichas informaciones o recomendaciones; y

d) Remitir a la Superintendencia datos inexactos o no veraces, o información engañosa o que omita maliciosamente aspectos o datos relevantes.

Artículo 51.- *Derecho de los obligacionistas ante incumplimiento del Emisor. El incumplimiento por el Emisor de cualesquiera de las obligaciones establecidas en la Ley, el presente Reglamento, las normas de carácter general que establezca la Superintendencia y el contrato de programa de emisiones, dará derecho a cualquier tenedor del valor afectado a demandar el cobro de la deuda pendiente en su favor, salvo restricción decidida por la asamblea general de obligacionistas de otorgarle la facultad al representante de la masa para actuar en defensa de los intereses comunes de los obligacionistas.*

Artículo 212.- *Información financiera. Los Emisores y participantes inscritos en el Registro, deberán remitir de manera periódica información financiera a la Superintendencia según se requiera mediante norma de carácter general. La información financiera remitida deberá estar acompañada de una declaración jurada del presidente o ejecutivo principal y del ejecutivo principal de finanzas, estableciendo que la persona se compromete con la veracidad, exactitud y razonabilidad de las informaciones remitidas.*

***Artículo 479**.- Actividades, funciones y obligaciones. En adición a las obligaciones establecidas por la ley No. 189-11, los fiduciarios que administren fideicomisos de oferta pública de valores con cargo al patrimonio del fideicomiso, podrán realizar las siguientes actividades y funciones, y tendrán las siguientes obligaciones:*

a) Constituir el fideicomiso con los bienes y derechos que aporten el o los fideicomitentes de conformidad con lo establecido en la ley No. 189-11, el presente Reglamento y cualquier otra disposición que al efecto emita la Superintendencia mediante norma de carácter general.

b) Obtener las autorizaciones que se requieran para administrar los fideicomisos de oferta pública de valores.

c) Realizar la solicitud de autorización de una oferta pública de valores de fideicomiso con cargo al patrimonio del fideicomiso. d) Emitir valores de fideicomiso con cargo al patrimonio del fideicomiso.

e) Colocar directamente o en las bolsas de valores a través de agente de valores y puestos de bolsa, los valores de fideicomiso emitidos mediante oferta pública.

f) Administrar los activos, los pasivos y otros que componen al patrimonio del fideicomiso.

g) Celebrar los contratos conexos o complementarios que resulten necesarios para el cumplimiento de las operaciones autorizadas y el propósito del fideicomiso.

h) Registrar las operaciones de los fideicomisos que administren en contabilidades separadas, tanto de las operaciones propias del fiduciario como de los otros fideicomisos que administre, y ajustadas conforme al manual de contabilidad y plan de rubros contables y las normas de carácter general que al efecto establezca la Superintendencia.

i) Otras necesarias para el cumplimiento del objetivo establecido en el acto constitutivo del fideicomiso y el contrato de programa de emisiones.

***Párrafo**. Las actividades señaladas en los literales e) y h) podrán ser delegada a terceros, no obstante el fiduciario será siempre responsable de todas las actuaciones de los terceros designados.*

Con el fin de proteger los intereses de los inversionistas, los tenedores de los valores objeto de este Prospecto estarán representados por un representante de la masa de tenedores designado de conformidad con lo dispuesto por el Reglamento de Aplicación de la Ley del Mercado de Valores, Decreto 664-12 y la Norma de Fideicomisos de Oferta Publica.

El Emisor se compromete a ofrecer un tratamiento igualitario a todos y cada uno de los tenedores de los valores objeto del presente Programa de Emisiones de valores, sin discriminación o preferencia. En adición, el Emisor posee una estructura de gobierno corporativo que se enmarca dentro de lo establecido en el Capítulo V del Reglamento de Aplicación de la Ley del Mercado de Valores, Decreto No. 664-12. Esta estructura se apoya además en órganos internos de decisión colegiada, como lo es el Consejo de Administración. 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, y en adición está sujeto a los deberes y obligaciones siguientes:

a) Suministrarle la información financiera, técnica, contable, o de cualquier naturaleza que fuere necesaria para el cabal cumplimiento de sus funciones;

b) Notificarle, con suficiente anterioridad, la redención anticipada de las obligaciones y suministrarle una exposición razonada de dicha decisión y del procedimiento para el rescate, de conformidad a lo establecido en el contrato de programa de emisiones;

c) Informarle todo hecho o circunstancia que implique el incumplimiento de las condiciones del contrato de programa de emisiones; y

d) Pagarle sus honorarios en ocasión de sus funciones de conformidad a lo establecido en el contrato de programa de emisiones.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
04 MAR 2019
APROBADO

De conformidad con lo establecido en la Ley 189-11, la responsabilidad del fiduciario es indelegable, sin perjuicio de que este pueda conferir poderes especiales o celebrar contratos por servicios para la ejecución de determinados actos o negocios que demande el fideicomiso de oferta pública de valores, para lo cual deberá remitir a la Superintendencia del Mercado de Valores copia de los referidos contratos o poderes. Los contratos que suscriba el fiduciario con otras personas para el desarrollo de determinadas actividades relativas al fideicomiso no lo exime de las responsabilidades que le corresponden por la administración del mismo, manteniendo la responsabilidad sobre aquellas funciones que haya subcontratado, así como su obligación de presentar información sobre tales funciones a la Superintendencia del Mercado de Valores en la oportunidad que esta lo requiera.

La facultad del Fiduciario de poder celebrar contratación de servicios externos mediante contratos consta en el artículo 31 de la Norma R-CNV-2013-26, en el contrato de emisión del programa de valores de fideicomiso de oferta pública y en el presente Prospecto de Emisión. Los gastos derivados de las antes mencionadas contrataciones se atribuirán al fideicomiso y no al fiduciario siempre que se haya contemplado dentro de los gastos imputables al fideicomiso.

La Fiduciaria tiene el deber fiduciario de rendir cuentas de su gestión en la forma y términos establecidos en el Acto Constitutivo del Fideicomiso, en el Artículo 30 de la Ley 189-11, los artículos 37 y 38 del Reglamento No. 95-12 para la Aplicación de la Ley 189-11, así como en el Artículo 33 de la Norma R-CNV-2013-26-MV que Regula Las Sociedades Fiduciarias y Los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores.

La obligación de rendir cuentas que tiene la Fiduciaria no es delegable en terceras personas. La rendición de cuentas de la Fiduciaria consistirá en un informe de gestión detallado y pormenorizado del Fideicomiso, particularmente sobre aquello que tenga relevancia en relación con la labor ejecutada. El informe de rendición de cuentas deberá estar debidamente firmado por el Gestor Fiduciario actuando en representación de la Fiduciaria de conformidad con las facultades otorgadas a esos fines conforme a los estatutos sociales de La Fiduciaria, y deberá basarse en documentos que comprueben la veracidad de la actuación, observando, cuando menos, las normas que apliquen para las distintas modalidades de fideicomiso y teniendo presente los requerimientos y comprobaciones exigidas por las leyes y normas aplicables. Asimismo, la Fiduciaria en su rol de Emisor y en la conducción de Fideicomisos está sujeta a lo siguiente, de acuerdo a la Norma R-CNV-2013-26 que regula las sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública:

Artículo 37. Normas generales de conducta. *En la conducción de los Fideicomisos de Oferta Publica, los Fiduciarios, sus accionistas, miembros del consejo de administración, representantes legales, gerentes, ejecutivos y empleados, así como las personas que directa o indirectamente estén relacionados con ella deberán velar por la protección de los intereses de sus clientes, entendiendo por tales todas las personas físicas o jurídicas que contraten con el fiduciario, ya sea en calidad de fideicomitentes, fideicomisarios y/o tenedores de valores de fideicomiso, y en tal condición deberán observar los siguientes principios y códigos de conducta, para lo cual el fiduciario implementara los procedimientos y controles necesarios para su debida observancia:*

a) Equidad. Otorgar un tratamiento igualitario a los clientes, evitando ofrecer ventajas, incentivos, compensaciones o indemnizaciones relevantes o influyentes, así como evitar cualquier acto, conducta, practica u omisión que pueda derivar en beneficio o perjuicio a ciertos clientes.

b) Imparcialidad e integridad. Tratar a los clientes con imparcialidad e integridad, sin anteponer los intereses de la fiduciaria o de su personal, evitando ofrecer compensaciones o indemnizaciones no establecidas, así como evitar cualquier acto, conducta, práctica u omisión que pueda derivar en un injusto beneficio o perjuicio a ciertos clientes.

c) Idoneidad. Disponer de procedimientos administrativos y controles idóneos, contar con la infraestructura y recursos técnicos necesarios para el adecuado desarrollo de las actividades que le son propias, así como contar con mecanismos que permitan la administración adecuada de los riesgos con apego a lo previsto en sus reglamentos internos de que se trate y cerciorarse que los sistemas de acceso y salvaguarda de sus medios informáticos son suficientes.

d) Diligencia y transparencia. Actuar en todo momento con el debido cuidado, honestidad y diligencia en el mejor interés de sus clientes.

e) Objetividad y prudencia. Preservar los intereses de los clientes, actuando con profesionalidad y prudencia en la obtención, procesamiento y aplicación de la información relacionada a las decisiones que se deban tomar durante el desarrollo y vigencia del fideicomiso de oferta pública.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
04 MAR 2019
APROBADO

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
04 MAR 2019
APROBADO

f) Confidencialidad. Velar por la absoluta reserva de la información privilegiada a la que tuviese acceso y de aquella información relativa a los clientes, así como abstenerse de hacer uso de las mismas en beneficio propio o de terceros.

g) Suministro de información a los clientes. Ofrecer a los clientes de los fideicomisos que se encuentren bajo su administración, toda la información que pueda ser relevante para la adopción de decisiones, de forma veraz, clara, precisa, suficiente y oportuna, a los fines de su correcta interpretación. De igual forma deberán informar sobre los riesgos que cada fideicomiso de oferta pública conlleva, determinando su nivel de responsabilidad de cada una de las partes que actúan en el fideicomiso y su afectación en el evento de que algún riesgo identificado se llegue a materializar.

Artículo 38. *Obligaciones y Actividades no Permitidas. Las obligaciones y actividades no permitidas a las que se encuentran sujetas las sociedades que actúan como fiduciarios de Fideicomisos de Oferta Pública son las establecidas en la Ley 189-11, el Reglamento No. 95-12, la Ley, el Reglamento y la Norma que regula las sociedades fiduciarias y los fideicomisos de oferta públicas.*

Artículo 39. *Obligaciones de los fiduciarios de fideicomisos de oferta pública. Además de las obligaciones contempladas en la normativa vigente y demás disposiciones aplicables, los fiduciarios de fideicomisos de oferta pública tendrán adicionalmente las siguientes obligaciones:*

a) Realizar la emisión de los valores de fideicomiso con cargo al patrimonio del fideicomiso. El fiduciario actúa en representación y por cuenta del fideicomiso de oferta pública y no responde con su propio patrimonio por las obligaciones asumidas por el fideicomiso de conformidad con lo establecido en la Ley 189-11.

b) Elaborar el contrato de emisión de valores de fideicomiso en el cual se detallarán todos los aspectos relativos a la emisión. El contrato de emisión formará parte integral del acto constitutivo del Fideicomiso y en el cual se designará al representante de valores de fideicomiso.

c) Realizar diligentemente todos los actos necesarios para la consecución de la finalidad establecida en el acto constitutivo del fideicomiso.

d) Suscribir, ejecutar, realizar y hacer cumplir todos aquellos actos y contratos necesarios para el desarrollo del fideicomiso y la adecuada administración del mismo.

e) Ejercer en favor del fideicomiso los derechos establecidos en los contratos que suscriba tales como: administración de activos, colocación de los valores, estructuración de valores de fideicomiso, calificación de riesgo, custodia, representación de tenedores de valores y otros mediante los cuales se otorgan servicios a favor del desarrollo del fideicomiso.

f) Administrar el fideicomiso conforme a lo estipulado en el acto constitutivo, en el contrato de emisión del programa de valores de fideicomiso y el prospecto del programa de emisiones de valores de fideicomiso y con la misma prudencia y diligencia con la que administra sus propios negocios.

g) Mantener los bienes y derechos que conforman los activos del fideicomiso debidamente custodiado y separado de sus propios activos y de otros fideicomisos que se encuentren bajo su administración.

h) Ejecutar diligentemente las garantías a favor de los fideicomisos bajo su administración.

i) Poner en conocimiento del representante de tenedores de valores de fideicomiso y a la Superintendencia los hechos o circunstancias que en su criterio puedan afectar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la ejecución del fideicomiso.

j) Suministrar la información y documentos pertinentes que le solicite la Superintendencia, el representante de tenedores de valores, el auditor externo y la calificadora de riesgo respecto al fideicomiso que administre.

k) Realizar todas las gestiones requeridas y a su alcance en su calidad de administrador del fideicomiso para la protección y defensa del patrimonio del fideicomiso.

l) Procurar el mayor beneficio posible de los bienes fideicomitidos actuando como un buen padre de familia debiendo realizar las inversiones de excedentes temporales en sujeción a lo establecido en el acto constitutivo.

m) Llevar la contabilidad y preparar los estados financieros de los fideicomisos bajo su administración y rendir cuentas de su gestión al fideicomitente, al fideicomisario, si corresponde, a la Superintendencia, a los inversionistas y al representante de tenedores de valores con la periodicidad establecida en el acto constitutivo, conforme a lo previsto en los artículos 62 (Contabilidad y registros) y 49 (Información Financiera del fiduciario y de los fideicomisos de oferta pública que administran.) de la presente Norma.

n) Pagar a los tenedores de valores de fideicomiso los derechos incorporados en los valores de fideicomiso colocados.

o) Entregar cualquier remanente que exista en el fideicomiso a su terminación a quien corresponda según lo establecido en el contrato de emisión y el prospecto.

p) Pagar de acuerdo a lo establecido en el contrato de emisión y el prospecto, las obligaciones de pago a cargo del fideicomiso.

q) Asistir con voz y sin voto a todas las asambleas de tenedores de valores de fideicomiso y cumplir y ejecutar las determinaciones que dicha asamblea le asigne.

r) Acatar la remoción de su cargo cuando la asamblea de tenedores de valores de fideicomiso así lo determine de acuerdo a la normativa vigente, el contrato de emisión y el prospecto.

s) Poner a disposición de las personas interesadas el prospecto del programa de emisiones de valores de fideicomiso aprobado por la Superintendencia antes del período de colocación, debiendo tener ejemplares en su domicilio, sus sucursales y en la página Web de la sociedad. Igualmente se tendrán ejemplares del prospecto en la Superintendencia, en la Bolsa donde se negocien los valores y en los intermediarios de valores que tengan a su cargo la intermediación de dichos valores, así como también, entregar a los inversionistas de los valores de fideicomiso que lo soliciten una copia del prospecto del programa de emisiones de valores de fideicomiso.

t) Las demás establecidas en el contrato de emisión, el prospecto y aquellas que determine la Superintendencia mediante Norma de carácter general.

Artículo 40. *Actividades no permitidas a los fiduciarios de fideicomisos de oferta pública. Además de las prohibiciones contempladas en la Ley 189-11, el Reglamento No. 95-12, la presente Norma y demás disposiciones aplicables, los fiduciarios de fideicomisos de oferta pública en ningún caso podrán:*

a) Apartarse o incumplir lo establecido por la Ley y demás normativas aplicables así como en el contrato de emisión del programa de valores de fideicomiso y el prospecto correspondiente

b) Pagar los valores de fideicomiso o los gastos de los fideicomisos con cargo a sus propios recursos.

c) 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.

d) Traspasar un fideicomiso de oferta pública a un fiduciario no autorizado por la Superintendencia a administrar este tipo de fideicomisos.

e) Realizar operaciones de compra y venta de valores de fideicomiso entre los fideicomisos que administre el mismo fiduciario, a excepción de que el fideicomitente así lo autorice por escrito en el acto constitutivo; que el fideicomiso tenga gestores diferentes o cada transacción se realice en la bolsa de valores mediante intermediarios de valores diferentes.

Artículo 41. *Actividades no permitidas a los ejecutivos y empleados de los fiduciarios de fideicomisos de oferta pública. Adicionalmente a las prohibiciones establecidas en el Reglamento, la Ley 189-11 y el Reglamento No. 95-12, los fiduciarios de fideicomisos de oferta publica, miembros del consejo de administración y, todos sus ejecutivos y empleados, se encuentran prohibidos de:*

a) Adquirir, arrendar, usufructuar, utilizar o explotar, en forma directa o indirecta los activos de los fideicomisos de oferta publica que administren.

b) Ser ejecutivo o empleado, asesor, gerente, administrador o miembro del consejo de administración de otro fiduciario y cualquier otro participante del mercado de valores.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
04 MAR 2019
APROBADO

Artículo 42. *Actividades adicionales no permitidas. La Superintendencia podrá establecer mediante norma de carácter general, actividades no permitidas adicionales o complementarias a las previstas en la presente Norma, en procura de la mayor seguridad y transparencia a los fideicomisos de oferta pública.*

Para el caso de demandas, procedimientos o litigios relacionados con la Emisión, los Tenedores de Valores de Fideicomiso estarán sometidos exclusivamente a lo dispuesto por leyes dominicanas, incluyendo la Ley Mercado de Valores, así como el Reglamento de Mercado de Valores, y por las Normas, Circulares y Resoluciones adoptadas por

el Consejo Nacional de Valores y la SIMV; así como las leyes especiales que tienen aplicación dentro del mercado de valores; y las disposiciones del derecho común de la República Dominicana.

El presente prospecto ha sido redactado de conformidad con lo establecido en la Norma de Fideicomisos, que establece la guía de Prospecto de Emisión de Oferta Pública de Valores de Fideicomiso.

6.17 Aviso de Colocación Primaria

La publicación del Aviso de Colocación se hará hasta en hasta (2) periódicos de circulación nacional con al menos cinco (5) a diez (10) días hábiles de anticipación a la fecha de inicio del período de colocación. En dichos avisos se definirán las condiciones en que serán ofrecidos los valores, incluyendo la fecha de inicio y finalización del período de colocación, descripción de los valores ofrecidos y forma de suscripción.

VII-LOS FIDEICOMITENTES

7.1. Identificación de los Fideicomitentes.

PORTO MADIN, S.R.L. es una sociedad comercial organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, titular del Registro Nacional del Contribuyente (RNC) No. 101-88959-4, con domicilio y asiento social establecido en la calle Luis Amiama Tio, Esquina Héctor García Godoy, en el Sector Arroyo Hondo, de esta Ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, debidamente representada, por su Gerente, el señor JOSE MANUEL DIEZ CABRAL, dominicano, mayor de edad, casado, empresario, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0974933-3, domiciliado y residente en la Calle Tercera Terraza del Rio II, Ensanche Altos de Arroyo Hondo II, en esta Ciudad de Santo Domingo de Guzmán Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, según se desprende de del acta de asamblea general extraordinaria de fecha 14 de marzo de 2017 donde se otorga poder de representación por la sociedad que lo autoriza a la firma del Acto Constitutivo de Fideicomiso, como Fideicomitente.

La sociedad tiene como objeto principal la adquisición, venta o administración de todo tipo de bienes muebles e inmuebles y la realización de toda gestión, sin importar su naturaleza, relacionada directa o indirectamente con esas actividades, permitidas por las leyes dominicanas y cualquier otra actividad de lícito comercio.

La empresa tiene constituida desde el veinticuatro (24) de noviembre del 2015 a la fecha.

La composición accionaria de la empresa se divide la siguiente manera:

Accionistas	Porcentaje	Acciones	Votos	Valor en RD$
ALPHA DR, IN, Sociedad comercial constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyente (RNC) bajo el número 130-67606-2 y en el Registro Mercantil de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, bajo el número 70027SD.	99.9987%	74,269	74,269	7,426,900.00
FRANCISCO RAFAEL VICENS DE LEON De nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, portador de la Cedula de Identidad y Electoral No. 001-1407713-4, con domicilio en esta Ciudad de Santo Domingo.	0.0013%	1	1	100.00
Totales de acciones, votos y valor en RD$.	*100%*	*74,270*	*74,270*	*7,427,000.00*

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
04 MAR 2019
APROBADO

GRUPO SEVREN, S.R.L es una sociedad de responsabilidad limitada organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con domicilio social ubicado en la calle Emilio Aparicio No. 9, Ensanche Julieta, de esta Ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, Registro Nacional del Contribuyente (RNC) No. 101-87893-2, debidamente representada por su Gerente, el señor FRANCISCO RAFAEL VICENS DE LEON, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cedula de Identidad y Electoral No. 001-1407713-4, domiciliado y residente en esta Ciudad de Santo Domingo; según se desprende del acta de asamblea general extraordinaria de fecha 14 de marzo de 2017 donde se otorga poder de representación por la sociedad que lo autoriza a la firma del Acto Constitutivo de Fideicomiso, como Fideicomitente;

La sociedad tiene como objeto principal la adquisición, venta o administración de todo tipo de bienes muebles e inmuebles y a la realización de toda gestión comercial, financiera y legal relacionada directa o indirectamente con esas actividades; al igual que toda clase de actividad de licito comercio así como ejercer todas las operaciones que se relacionen directa o indirectamente con el objeto social antes mencionados o que favorezcan y faciliten el desarrollo del mismo.

La duración de la sociedad es ilimitada. La sociedad está constituida, desde el treinta (30) de septiembre del dos mil diez (2010)

La composición accionaria de la empresa se divide la siguiente manera:

Accionistas	Porciento	Acciones	Votos	Valor en RD$
ROCKINGHAM FINANCE, LTD Sociedad comercial constituida y organizada de conformidad con las leyes de las Islas Vírgenes Británicas, debidamente representada por el señor Luis Rodríguez Gutiérrez, dominicano, mayor de edad, titular de la Cedula de Identidad y Electoral No.001-1015136-2, con domicilio en esta Ciudad de Santo Domingo.	99.90%	999	999	99,900.00
FRANCISCO RAFAEL VICENS DE LEON De nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, portador de la Cedula de Identidad y Electoral No. 001-1407713-4, con domicilio en esta Ciudad de Santo Domingo.	0.10%	1	1	100.00
Totales de acciones, votos y valor en RD$.	***100%***	***1,000***	**1,000**	***100,000.00***

GRUPO QUINDY, S.A sociedad comercial organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) número 101-87891-6, debidamente representada por su Gerente, FRANCISCO RAFAEL VICENS DE LEÓN, dominicano, mayor de edad, casado, titular de la Cedula de Identidad y Electoral Número 001-1407713-4, domiciliado y residente en esta Ciudad de Santo Domingo, según se desprende del del acta de asamblea general extraordinaria de fecha 14 de Marzo de 2017 donde se otorga poder de representación por la sociedad que le autoriza a la firma del Acto Constitutivo de Fideicomiso, como Fideicomitente;

La sociedad tiene como objeto principal la adquisición, venta o administración de todo tipo de bienes muebles e inmuebles y a la realización de toda gestión comercial, financiera y legal relacionada directa o indirectamente con esas actividades; al igual que toda clase de actividad de licito comercio así como ejercer todas las operaciones que se relacionen directa o indirectamente con el objeto social antes mencionados o que favorezcan y faciliten el desarrollo del mismo.

La duración de la sociedad es ilimitada.

La sociedad está constituida desde el treinta (30) de septiembre del dos mil diez (2010).

La composición accionaria de la empresa se divide la siguiente manera:

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
04 MAR 2019
APROBADO

Accionistas	Porcentaje	Acciones	Votos	Valor en RD$
GOLDFORD COMMERCIAL CORP Sociedad comercial constituida y organizada de conformidad con las leyes de las Islas Vírgenes Británicas, debidamente representada por el señor José Manuel Diez Cabral, dominicano, mayor de edad, titular de la Cedula de Identidad y Electoral No. 001-0974933-3, con domicilio en esta Ciudad de Santo Domingo.	99.90%	999	999	99,900.00
FRANCISCO RAFAEL VICENS DE LEON De nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, portador de la Cedula de Identidad y Electoral No. 001-1407713-4, con domicilio en esta Ciudad de Santo Domingo.	0.10%	1	1	100.00
Totales de acciones, votos y valor en RD$.	***100%***	***1,000***	**1,000**	***100,000.00***

GRUPO PARSON, S.R.L.; es una sociedad comercial organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, Registro Nacional del Contribuyente (RNC) No. 101-87939-4, con domicilio en la calle Roberto Pastoriza Número 360, Segundo Piso, Ensanche Piantini de esta Ciudad de Santo Domingo de Guzmán, debidamente representada por su Gerente, FRANCISCO RAFAEL VICENS DE LEÓN, dominicano, mayor de edad, casado, titular de la Cédula de Identidad y Electoral Número 001-1407713-4, domiciliado y residente en esta Ciudad de Santo Domingo según se desprende del acta de asamblea general extraordinaria de fecha 14 de marzo de 2017 donde se otorga poder de representación por la sociedad que lo autoriza a la firma del Acto Constitutivo de Fideicomiso, como Fideicomitente.

La sociedad tiene como objeto principal la adquisición, venta o administración de todo tipo de bienes muebles e inmuebles y a la realización de toda gestión comercial, financiera y legal relacionada directa o indirectamente con esas actividades; al igual que toda clase de actividad de licito comercio así como ejercer todas las operaciones que se relacionen directa o indirectamente con el objeto social antes mencionados o que favorezcan y faciliten el desarrollo del mismo.

La duración de la sociedad es ilimitada.

La sociedad está constituida, desde el diez (10) de diciembre del dos mil dieciséis (2012).

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
04 MAR 2019
APROBADO

La composición accionaria de la empresa se divide la siguiente manera:

Accionistas	Porcentaje	Acciones	Votos	Valor en RD$
KARFIELD ASSETS CORP Sociedad comercial constituida y organizada de conformidad con las leyes de las Islas Vírgenes Británicas, debidamente representada por el señor José Manuel Diez Cabral, dominicano, mayor de edad, titular de la Cedula de Identidad y Electoral No. 001-0974933-3, con domicilio en esta Ciudad de Santo Domingo.	99.90%	999	999	99,900.00
FRANCISCO RAFAEL VICENS DE LEON De nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, portador de la Cedula de Identidad y Electoral No. 001-1407713-4, con domicilio en esta Ciudad de Santo Domingo.	0.10%	1	1	100.00
Totales de acciones, votos y valor en RD$.	***100%***	***1,000***	**1,000**	***100,000.00***

El esquema de vinculación de los principales accionistas de los Fideicomitente, se encuentran en el acápite 7.8 del presente prospecto.

7.2 Calificación de riesgo de los Fideicomitentes:

A la fecha de elaboración del presente prospecto los fideicomitentes no cuentan con calificación de riesgo.

7.3. Razones para constituir el Fideicomiso.

Para los Fideicomitentes es importante constituir el Fideicomiso para emitir Valores con cargo al patrimonio fideicomitido, lo cual constituirá una fuente de recursos que permitirá realizar el pago de Créditos con instituciones financieras y privadas que los fideicomitentes descritos en el acápite 7.9. Los Fideicomitentes tienen el objetivo lograr trascender en el tiempo mediante la presencia dentro del mercado de valores de la República Dominicana a través este instrumento y otros instrumentos como este.

7.4. Información Económica y Financiera

Las informaciones económicas que se encuentran en los Estados Financieros que están en el anexo III del presente prospecto junto con las notas y dictamen del auditor externo, análisis financiero, detalle de deudas y procesos legales importantes y pendientes. Para lo cual se incluye la información de los tres últimos años fiscales así como la correspondiente al periodo interino corriente. Las informaciones son las siguientes:

7.4.1 PORTO MADIN, S.R.L.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
04 MAR 2019
APROBADO

PORTO MADIN				
Estado de Situación Financiera				
DOP				
	31 de Diciembre	al 30 de Junio		
	2018	2018	2017	2016
	Interinos	Auditados		
ACTIVOS				
ACTIVOS CORRIENTES				
Efectivo	813,935	9,056,573	2,494,609	1,440,904
Cuenta por Cobrar	849,800	3,106,443	2,961,285	1,128,344
Otras Cuentas por Cobrar	690,227			
Pagos Anticipados	1,046,546	690,628	1,234,597	2,231,851
Total Activos Corrientes	3,400,507	12,853,644	6,690,491	4,801,099
Prestamos por Cobrar US$	65,000	-	-	-
Prima de Préstamo US$	3,204,500	-	-	-
Total Prestamos por Pagar	3,269,500	-	-	-
INVERSIONES	152,290,472	152,290,472		-
Fideicomiso Inmobiliario	152,290,472	152,290,472		
ACTIVOS FIJOS				
Terreno	-	-	120,640,000	120,640,000
Edificaciones	-	-	180,954,811	180,954,811
Mobiliarios y equipo de oficina	-	-	766,187	735,356
Revalorización de activos fijos	-	-		-
Obras en Ejecución	-	-	7,068,676	
Total activos fijos	-	-	309,429,674	302,330,167
Depreciación Acumulada	-	-	(36,896,684)	(27,143,222)

FIDUCIARIA UNIVERSAL
Filial de Grupo Universal

Total propiedad planta y equipos, netos	-	-	272,532,990	279,611,732
OTROS ACTIVOS	139,893	139,893	172,893	172,893
TOTAL DE ACTIVOS	**159,100,372**	**165,284,009**	**279,396,374**	**284,585,724**
Pasivos Corriente				
Porción Corriente de préstamo	300,000			
Prima porción corriente	14,790,000	14,802,030	14,258,130	13,791,000
Cuentas por pagar	10,193,279	10,327,802	717,681	541,337
Depósitos recibidos de clientes	6,959,639	6,571,656	6,385,722	5,967,779
Acumulaciones y otras cuentas por Pagar	-	874,923	687,856	542,997
Impuesto por Pagar	51,342	123,914	1,663,730	1,716,453
Provisión Impuesto por Pagar				
Total Pasivos Corrientes	32,294,261	32,700,325	23,713,119	22,559,566
PASIVOS A LARGO PLAZO				
Documentos por pagar a Largo Plazo	1,988,762	104,706,056	112,871,582	120,211,550
Prima Préstamos a Largo Plazo	98,045,989			
Otros pasivos a largo plazo				-
Provisiones				
TOTAL PASIVOS	**132,329,012**	**137,406,381**	**136,584,701**	**142,771,116**
PATRIMONIO				
Capital Pagado	7,427,000	7,427,000	7,427,000	7,427,000
Reserva Legal	247,675	247,675	247,675	188,048
Reserva de revalorización activo	-	-	112,440,000	112,440,000
Aportes pendientes de Capitalizar	46,359,797	46,359,797	46,359,797	46,359,797
Resultados Acumulados	(27,263,112)	(26,156,844)	(23,662,799)	(24,600,237)
TOTAL PATRIMONIO	26,771,360	27,877,628	142,811,673	141,814,608
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	**159,100,372**	**165,284,009**	**279,396,374**	**284,585,724**

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
04 MAR 2019
La autorización e inscripción en el Registro no implica certificación ni responsabilidad por parte de la SIMV respecto la solvencia de los emisores al sobre las bondades de los valores.

	PORTO MADIN			
	Estado de Resultados			
	DOP			
	31 de Diciembre	Al 30 de Junio		
	Interino	AUDITADOS		
	2018	2018	2017	2016

INGRESOS				
Total Ingresos Operativos	8,544,206	44,185,641	40,236,529	39,478,998
GASTOS OPERATIVOS				
Total Gastos Operativos	(3,645,445)	(24,703,013)	(25,674,815)	(20,576,912)
Resultados en Operaciones	4,898,762	19,482,628	14,561,714	18,902,086
Cuentas Incobrables	-			
Gastos financieros	(6,005,030)	(7,154,926)	(7,245,681)	(8,949,205)
Diferencia Cambiaria		(4,557,188)	(4,434,840)	(4,151,095)
Otros Gastos operativos		(259,774)	(24,919)	(324,367)
Gasto Asesoría Estructuración Fideicomiso	-	(9,868,000)		
Resultados antes de impuestos	(1,106,268)	(2,357,260)	2,856,274	5,477,419
Impuestos sobre los activos y sobre la renta		(123,914)	(1,663,730)	(1,716,453)
Resultados después de impuestos	(1,106,268)	(2,481,174)	1,192,544	3,760,966
Resultados acumulados al inicio del periodo	(23,219,645)	(23,219,645)	(24,412,189)	(28,173,155)
Resultados acumulados al final del periodo	(24,325,913)	(23,343,559)	(23,219,645)	(24,412,189)

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
04 MAR 2019
La autorización en el Registro no implica certificación ni responsabilidad por parte de la SIMV respecto la solvencia de los emisores ni sobre las bondades de los valores.

	PORTO MADIN			
	FLUJO DE EFECTIVO			
	DOP			
	31 de diciembre	30 de Junio		
	Interinos	Auditados		
	2018	2018	2017	2016
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACION				
Resultados del Periodo	(1,106,268)			
Efectivo de clientes, relacionados y otros	1,540,132	43,224,741	39,840,158	39,886,987
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	(3,345,674)	(19,913,908)	(21,988,705)	(18,395,936)
Intereses Pagados		(7,154,926)	(7,256,600)	(8,949,205)
Impuestos Pagados	(947,493)	(1,663,730)		
Efectivo Neto Provisto por actividades de operación	**(3,859,303)**	**14,492,177**	**10,594,853**	**12,541,846**

Flujos de efectivo por actividades de inversión				
Adquisición de Activos		(308,587)	(2,388,377)	(4,711,130)
Disminución de inversiones				3,869,030
Efectivo neto (Utilizado en) provisto por actividades de inversión	-	**(308,587)**	**(2,388,377)**	**(842,100)**
Flujos de efectivo por actividades de Financiamiento				
Prestamos pagados	(4,383,335)	(7,621,626)	(7,588,521)	(12,210,016)
Prestamos recibidos		-	435,750	
Devolución aporte para capitalización				(239,910)
Efectivo Neto utilizado en actividades de inversión de financiamiento	(4,383,335)	(7,621,626)	(7,152,771)	(12,449,926)
(Disminución) Aumento del efectivo durante el año	(8,242,638)	6,561,964	1,053,705	(750,180)
Efectivo al inicio del periodo	**9,056,573**	**2,494,609**	**1,440,904**	**2,191,084**
Efectivo al final del periodo	**813,935**	**9,056,573**	**2,494,609**	**1,440,904**

7.4.2 GRUPO SEVREN S.R.L.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
04 MAR 2019
La autorización e inscripción en el Registro no implica certificación ni responsabilidad por parte de la SIMV respecto la solvencia de los emisores ni sobre las bondades de los valores.

GRUPO SEVREN				
Estado de Situación Financiera				
DOP				
	31 de diciembre	Al 31 de Diciembre		
	2018	Auditados		
	Interinos	2017	2016	2015
ACTIVOS				
Activo Corriente				
Efectivo	38,836	1,182,136	657,995	6,897
Otras cuentas por cobrar	293,217			
Seguro no Vencido				
Gastos pagados por adelantados	794,763	812,120	711,854	529,470
Total Activos Corriente	**1,126,817**	**1,994,256**	**1,369,849**	**536,367**
Inversiones RD$				
Fideicomiso G- Patio	18,414,274			
Total Inversiones	**18,414,274**			
Inversiones USD	92,000			
Primas Inversiones USD	4,477,640			
Total Inversiones	**4,569,640**	-		

FIDUCIARIA UNIVERSAL
Filial de Grupo Universal

Activos no Corrientes				
Propiedad, Mobiliario y equipos, neto	-	19,320,746	21,212,020	29,722,031
Préstamos por cobrar relacionadas		4,532,480	5,220,288	4,694,248
Total Activo no Corriente	-	23,853,226	26,432,308	34,416,279
Otros Activos	17,800	372,177	372,177	372,177
TOTAL ACTIVO	**24,128,531**	**26,219,659**	**28,174,334**	**35,324,823**
PASIVO Y PATRIMONIO NETO				
Pasivos Corriente				
Cuentas por pagar	1,760,500	3,649,638	4,817,767	1,306,636
porción corriente de préstamos bancarios		3,359,402	2,917,586	2,249,438
Prima préstamos a corto plazo	2,863,980			
Otras cuentas por pagas	3,402,530			
Préstamo a Corto Plazo	58,093			
Acumulaciones y retenciones		97,722	77,653	100,207
Impuestos Corrientes por pagar	18,655	933,490	687,556	558,618
Total Pasivos Corrientes	**8,103,758**	**8,040,252**	**8,500,562**	**4,214,899**
Pasivos No corriente				
Préstamos a largo plazo		2,805,370	6,288,640	19,301,451
Prima Préstamos a largo plazo				
Depósitos recibidos de clientes	28,800	1,387,872	1,342,368	1,309,536
Prima Deposito Clientes	1,419,840			
Otras cuentas por pagar				
Otro Pasivo				
Total Pasivo No Corriente	**1,448,640**	**4,193,242**	**7,631,008**	**20,610,987**
TOTAL PASIVOS	**9,552,398**	**12,233,494**	**16,131,570**	**24,825,886**
PATRIMONIO NETO				
Capital pagado	9,355,500	9,355,500	9,355,500	9,255,500
Reserva Legal	200,386	200,386	102,939	30,680
Aporte para futura capitalización			-	1,000
Resultados acumulados	5,078,207	4,430,279	2,584,325	1,211,757
TOTAL PATROMINIO NETO	**14,634,093**	**13,986,165**	**12,042,764**	**10,498,937**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	**24,186,491**	**26,219,659**	**28,174,334**	**35,324,823**

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
04 MAR 2019
APROBADO

GRUPO SEVREN
Estado de Resultados

FIDUCIARIA UNIVERSAL
Filial de Grupo Universal

DOP				
	31 de diciembre	Al 31 de Diciembre		
	2018	Auditados		
	Interinos	2017	2016	2015
TOTAL DE INGRESOS	6,496,870	8,680,076	8,118,898	8,158,244
Beneficios Bruto	6,496,870	8,680,076	8,118,898	8,158,244
Otros Ingresos		917	-	44,332
Gastos Generales y administrativo	(4,068,022)	(3,634,768)	(10,157,763)	(3,384,505)
Depreciación y Amortización	(1,260,849)	(1,891,273)	(2,085,942)	(2,280,611)
Resultado en operaciones	1,167,999	3,154,952	(4,124,807)	2,537,460
Intereses Ganados		262,092	257,520	300,382
Beneficios por Ventas de Activos Fijos		-	7,141,430	-
Gastos financieros	(524,378)	(398,928)	(844,225)	(1,161,710)
Perdida en Cambio		(135,681)	(297,535)	(503,906)
Resultado antes de impuestos	643,621	2,882,435	2,132,383	1,172,226
Impuestos sobre la Renta		(933,490)	(687,556)	(558,618)
Ganancias netas	643,621	1,948,945	1,444,827	613,608

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
04 MAR 2019
La autorización e inscripción en el Registro no implica certificación ni responsabilidad por parte de la SIMV respecto la solvencia de los emisores ni sobre las bondades de los valores.

GRUPO SEVREN				
Estado de Situación Financiera				
DOP				
	31 de diciembre	Al 31 de Diciembre		
	2018	Auditados		
	Interinos	2017	2016	2015
ACTIVOS				
Activo Corriente				
Efectivo	38,836	1,182,136	657,995	6,897
Otras cuentas por cobrar	293,217			
Seguro no Vencido				
Gastos pagados por adelantados	794,763	812,120	711,854	529,470
Total Activos Corriente	**1,126,817**	**1,994,256**	**1,369,849**	**536,367**
Inversiones RD$				
Fideicomiso G- Patio	18,414,274			
Total Inversiones	**18,414,274**			

FIDUCIARIA UNIVERSAL
Filial de Grupo Universal

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
04 MAR 2019
La autorización e inscripción en el Registro no implica certificación ni responsabilidad por parte de la SIMV respecto la solvencia de los emisores ni sobre las bondades de los valores.

Inversiones USD	92,000			
Primas Inversiones USD	4,477,640			
Total Inversiones	**4,569,640**	-		
Activos no Corrientes				
Propiedad, Mobiliario y equipos, neto	-	19,320,746	21,212,020	29,722,031
Préstamos por cobrar relacionadas		4,532,480	5,220,288	4,694,248
Total Activo no Corriente	-	23,853,226	26,432,308	34,416,279
Otros Activos	17,800	372,177	372,177	372,177
TOTAL ACTIVO	**24,128,531**	**26,219,659**	**28,174,334**	**35,324,823**
PASIVO Y PATRIMONIO NETO				
Pasivos Corriente				
Cuentas por pagar	1,760,500	3,649,638	4,817,767	1,306,636
porción corriente de prestamos bancarios	-	3,359,402	2,917,586	2,249,438
Prima préstamos a corto plazo	2,863,980			
Otras cuentas por pagas	3,402,530			
Préstamo a Corto Plazo	58,093			
Acumulaciones y retenciones		97,722	77,653	100,207
Impuestos Corrientes por pagar	18,655	933,490	687,556	558,618
Total Pasivos Corrientes	**8,103,758**	**8,040,252**	**8,500,562**	**4,214,899**
Pasivos No corriente				
Préstamos a largo plazo		2,805,370	6,288,640	19,301,451
Prima Préstamos a largo plazo				
Depósitos recibidos de clientes	28,800	1,387,872	1,342,368	1,309,536
Prima Deposito Clientes	1,419,840			
Otras cuentas por pagar				
Otro Pasivo				
Total Pasivo No Corriente	**1,448,640**	**4,193,242**	**7,631,008**	**20,610,987**
TOTAL PASIVOS	**9,552,398**	**12,233,494**	**16,131,570**	**24,825,886**
PATRIMONIO NETO				
Capital pagado	9,355,500	9,355,500	9,355,500	9,255,500
Reserva Legal	200,386	200,386	102,939	30,680
Aporte para futura capitalización			-	1,000
Resultados acumulados	5,078,207	4,430,279	2,584,325	1,211,757
TOTAL PATROMINIO NETO	**14,634,093**	**13,986,165**	**12,042,764**	**10,498,937**

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	24,186,491	26,219,659	28,174,334	35,324,823

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
04 MAR 2019
La autorización o inscripción en el Registro no implica certificación ni responsabilidad por parte de la SIMV respecto la solvencia de los emisores al sobre las bondades de los valores.

GRUPO SEVREN				
Estado de Resultados				
DOP				
	31 de diciembre	Al 31 de Diciembre		
	2018	Auditados		
	Interinos	2017	2016	2015
TOTAL DE INGRESOS	6,496,870	8,680,076	8,118,898	8,158,244
Beneficios Bruto	6,496,870	8,680,076	8,118,898	8,158,244
Otros Ingresos		917	-	44,332
Gastos Generales y administrativo	(4,068,022)	(3,634,768)	(10,157,763)	(3,384,505)
Depreciación y Amortización	(1,260,849)	(1,891,273)	(2,085,942)	(2,280,611)
Resultado en operaciones	1,167,999	3,154,952	(4,124,807)	2,537,460
Intereses Ganados		262,092	257,520	300,382
Beneficios por Ventas de Activos Fijos		-	7,141,430	-
Gastos financieros	(524,378)	(398,928)	(844,225)	(1,161,710)
Perdida en Cambio		(135,681)	(297,535)	(503,906)
Resultado antes de impuestos	643,621	2,882,435	2,132,383	1,172,226
Impuestos sobre la Renta		(933,490)	(687,556)	(558,618)
Ganancias netas	643,621	1,948,945	1,444,827	613,608

GRUPO SEVREN				
FLUJO DE EFECTIVO				
DOP				
	31 de diciembre	AL 31 DE DICIEMBRE		
	2018	Auditado		
Estado de Flujos de Efectivo	Interinos	2017	2016	2015
Flujo de fondos de Gasto Operativos				
Ganancias Netas	643,621	1,948,945	1,444,827	613,608
ITEM QUE NO REQUIEREN DESEMBOLSOS DE EFECTIVO				

Ajustes de años Anteriores		1,545	-	(49,461)
Depreciación y Amortización	(18,504,716)	1,891,273	2,085,942	2,280,611
Pérdida en Cambio			-	503,906
Cuenta por cobrar por ventas de activos		-	1,375,500	-
Ingreso por Retiro de activos fijo		-	(7,141,430)	-
	(17,861,095)	3,841,763	(2,235,161)	3,348,664
Cambio netos en activos y pasivo corrientes				
Efectivo Recibido				
Gastos pagados por adelantados		(100,266)	(182,384)	(472,896)
Otros Activos	371,734		-	(354,377)
Cuentas por Pagar	1,185,535	(1,168,129)	3,511,131	1,014,078
Depósitos recibidos de cliente		45,504	32,832	(195,184)
Acumulaciones y retenciones	(1,012,557)	20,071	(22,555)	14,443
Impuestos corrientes por pagar		245,934	128,938	253,056
Otras Cuentas por cobrar	-			
	544,711	(956,886)	3,467,962	259,120
Efectivo Neto provisto por actividades de operación	(17,316,384)	**2,884,877**	**1,232,801**	**3,607,784**
Flujo de Efectivo de Actividades de Financiamiento				
Préstamos otorgados a relacionadas		687,808	(526,040)	(181,242)
Prestamos pagados	(3,238,104)	(3,048,544)	(12,344,663)	(3,550,093)
Capital pagado			99,000	-
Préstamo Recibido				
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento	(3,238,104)	(2,360,736)	(12,771,703)	(3,731,335)
Flujo de fondos de Actividades de inversión				
Venta de Activos Fijos	37,825,462		12,190,000	-
Adquisicion de Activos		-		
Disminución (Incremento) Inversiones (Fideicomiso)	(18,414,274)			
Flujo de fondos de actividades de inversión	**19,411,188**	-	12,190,000	-
Incremento neto del efectivo durante el año	(1,143,300)	524,141	651,098	(123,551)
Efectivo al inicio del ejercicio	**1,182,136**	**657,995**	**6,897**	**130,448**
Efectivo al cierre del ejercicio	38,836	1,182,136	657,995	6,897

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
04 MAR 2019
APROBADO

FIDUCIARIA UNIVERSAL
Filial de Grupo Universal

7.4.3 GRUPO PARSON, S.R.L.

SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
SIMV
APROBADO
04 MAR 2019
La autorización e inscripción en el Registro no implica certificación ni responsabilidad por parte de la SIMV respecto la solvencia de los emisores ni sobre las bondades de los valores.

GRUPO PARSON				
Estado de Situación				
DOP				
	31 de diciembre	Al 31 de diciembre		
	2018	Auditado		
	Interinos	2017	2016	2015
ACTIVOS				
Activos corrientes				
Efectivo	195,195	993,708	287,393	422,624
Cuenta por cobrar US$	9,000			
cuenta por Cobrar Prima	443,700			
Gastos pagados por adelantado	553,872	699,102	495,265	478,392
Otras cuentas por cobrar	34,961			
Total de activos corrientes	1,236,729	1,692,810	782,658	901,016
Inversiones RD$				
Fideicomiso G- Patio	2,672,686			
Inversiones USD	90,000			
Prima Inversiones	4,437,000			
Activos no corrientes				
Propiedades de alquiler, neto		2,858,989	3,138,445	3,417,901
Préstamos por cobrar relacionadas		4,337,100	4,131,081	4,197,915
Total activos no corrientes	-	7,196,089	7,269,526	7,615,816
Total de Activos	**8,436,414**	**8,888,899**	**8,052,184**	**8,516,832**
PASIVOS Y PATRIMONIO				
Pasivos corrientes				
Porción corriente deuda a largo plazo		469,273	386,276	624,442
Prima Préstamos a Corto plazo USD	432,038			
préstamo a corto plazo	8,763			
Cuentas por pagar, proveedores		95,095	59,418	-
Acumulaciones y Retenciones por pagar		44,822	38,818	45,280
Impuestos por pagar	(24,987)	247,252	-	53,860
Total de pasivos corrientes	**415,814**	**856,442**	**484,512**	**723,582**
Pasivos no corrientes				
Depósitos recibidos de clientes	603,600	578,280	559,440	545,640
Deudas a largo plazo	10,204,319	10,132,739	10,459,617	11,148,495

Total de pasivos no corrientes	10,807,919	10,711,019	11,019,057	11,694,135
Total de pasivos	**11,223,733**	**11,567,461**	**11,503,569**	**12,417,717**
Patrimonio de los Accionistas				
Capital pagado	5,300,900	5,300,900	5,300,900	5,300,900
Reserva legal	85,849	85,849	50,443	25,196
Pérdidas acumuladas	(8,075,300)	(8,075,311)	(8,812,728)	(9,226,981)
Avance a futura compra de acciones	10,000	10,000	10,000	
Resultado del Ejercicio	(108,768)			
Total déficit de los accionistas	(2,787,319)	(2,678,562)	(3,451,385)	(3,900,885)
Total de pasivos y déficit de los accionistas	**8,436,414**	**8,888,899**	**8,052,185**	**8,516,832**

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
04 MAR 2019
La autorización e inscripción en el Registro no implica certificación ni responsabilidad por parte de la SIMV respecto la solvencia de los emisores ni sobre las bondades de los valores.

GRUPO PARSON				
Estados de Resultados				
DOP				
		Al 31 de diciembre		
	31 de diciembre	Auditados		
	2018	2017	2016	2015
	Interinos			
Ingresos				
TOTAL DE INGRESOS	3,348,889	3,987,352	3,683,464	3,421,406
Gastos Operacionales				
Gastos Generales y administrativo	1,881,879	1,877,392	1,848,171	1,913,361
Depreciación y Amortizaciones	186,304	279,456	279,456	279,456
Total de Gastos Operacionales	2,068,183	2,156,848	2,127,627	2,192,817
Ganancias en Operaciones	1,280,706	1,830,504	1,555,837	1,228,589
ingresos (costos) Financieros				
Otros ingresos		227	241	
Intereses Ganados		256,394	249,425	105,687
Gastos Financieros	(936,570)	(912,793)	(993,254)	(836,615)
Fluctuaciones Cambiarias	(452,904)	(218,965)	(245,432)	(193,738)
Ganancia antes de Impuestos	(108,768)	955,367	566,817	303,923
Impuestos sobre la Renta		(247,252)	(126,596)	(53,860)
Ganancia Neta	(108,768)	708,115	440,221	250,063

GRUPO PARSON
FLUJO DE EFECTIVO
DOP

FIDUCIARIA UNIVERSAL
Filial de Grupo Universal

		AL 31 DE DICIEMBRE		
	30 de diciembre		Auditado	
Estado de Flujos de Efectivo	2018	2017	2016	2015
	Interinos			
Conciliación entre la ganancia neta y efectivo neto				
(usado en) Provisto por las actividades de operación				
Ganancia neta	(108,768)	708,115	440,221	250,063
Ajustes años anteriores		64,708	(721)	-
Depreciación y Amortización	(2,730,126)	279,456	279,456	279,456
Diferencia Cambiaria		-	13,800	193,738
Cambios netos en activo y pasivos corrientes				
Gastos pagados por adelantado		(203,838)	(16,873)	(187,523)
Préstamo por cobrar relacionadas		(206,019)	66,834	(4,197,915)
Cuentas por cobrar	(452,700)			
Otras cuentas por cobrar	(224,861)			
Otros Activos	145,329			
Cuentas por pagar proveedores	(69,776)	35,678	59,418	(141,600)
Acumulaciones y retenciones por pagar		6,004	(6,462)	20,227
Depósitos Recibidos de clientes		18,840		
Impuestos por pagar	(317,061)	247,252	(53,860)	53,860
Efectivo neto (usado en) provisto por actividades de operaciones	**(3,757,963)**	**950,196**	**781,813**	**(3,729,694)**
Prestamos obtenidos	43,020		-	4,772,018
Aporte Futura Capitalización			10,000	
Prestamos pagados		(243,881)	(927,044)	(964,680)
Efectivos neto provisto por (usado en) las actividades de financiamiento	**43,020**	**(243,881)**	**(917,044)**	**3,807,338**
Flujo de Efectivo de Actividades de Inversión				
Venta (Compra) de Activos Fijos	5,589,116			
Disminución (Incremento) Inversiones Fideicomiso	(2,672,686)			
Flujo Neto Originado por Actividades de Inversión	**2,916,430**			
Aumento del efectivo durante el año	**(798,513)**	**706,315**	**(135,231)**	**77,644**
Efecto al inicio del año	**993,708**	**287,393**	**422,624**	**344,980**
Efectivo al inicio del año	**195,195**	**993,708**	**287,393**	**422,624**

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
04 MAR 2019
La autorización e inscripción en el Registro no implica certificación ni responsabilidad por parte de la SIMV respecto la solvencia de los emisores ni sobre las bondades de los valores.

GRUPO PARSON		
Estados de Resultados		
DOP		
		Al 31 de diciembre

	31 de diciembre	Auditados		
	2018	2017	2016	2015
	Interinos			
Ingresos				
TOTAL DE INGRESOS	3,348,889	3,987,352	3,683,464	3,421,406
Gastos Operacionales				
Gastos Generales y administrativo	1,881,879	1,877,392	1,848,171	1,913,361
Depreciación y Amortizaciones	186,304	279,456	279,456	279,456
Total de Gastos Operacionales	2,068,183	2,156,848	2,127,627	2,192,817
Ganancias en Operaciones	1,280,706	1,830,504	1,555,837	1,228,589
ingresos (costos) Financieros				
Otros ingresos		227	241	
Intereses Ganados		256,394	249,425	105,687
Gastos Financieros	(936,570)	(912,793)	(993,254)	(836,615)
Fluctuaciones Cambiarias	(452,904)	(218,965)	(245,432)	(193,738)
Ganancia antes de Impuestos	(108,768)	955,367	566,817	303,923
Impuestos sobre la Renta		(247,252)	(126,596)	(53,860)
Ganancia Neta	(108,768)	708,115	440,221	250,063

7.4.4 GRUPO QUINDY, S.R.L.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
04 MAR 2019
La autorización e inscripción en el Registro no implica certificación ni responsabilidad por parte de la SIMV respecto la solvencia de los emisores ni sobre las bondades de los valores.

GRUPO QUINDY				
ESTADOS DE SITUACION				
DOP				
	31 de diciembre	Auditados		
	Interinos	Al 31 de diciembre		
	2018	2017	2016	2015
ACTIVOS				
Activos corrientes				
Efectivo	404,408	913,692	833,976	1,425,754
Cuenta por Cobrar	719,538	392,353	404,958	-
Gastos pagados por adelantado	256,345	286,905	76,553	234,629
Otras cuentas por cobrar	126,977			
Total de activos corrientes	1,507,268	1,592,950	1,315,487	1,660,383

FIDUCIARIA UNIVERSAL
Filial de Grupo Universal

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
04 MAR 2019
La autorización y inscripción en el Registro no implica certificación ni responsabilidad por parte de la SIMV respecto la solvencia de los emisores ni sobre las bondades de los valores.

Inversiones RD$				
Inversiones G- Patio	9,241,213			
Inversiones	160,000			
Prima Inversiones	7,888,000			
Activos no corrientes				
Propiedades de alquiler, neto	3,245,135	13,691,198	15,262,156	16,833,114
Préstamos por cobrar relacionadas		7,710,400	7,459,200	7,462,960
Total activos no corrientes	3,245,135	21,401,598	22,721,356	24,296,074
Total de Activos	**22,041,616**	**22,994,548**	**24,036,843**	**25,956,457**
PASIVOS Y PATRIMONIO				
Pasivos corrientes				
Porción corriente deuda a largo plazo		1,473,032	1,354,574	2,088,233
Préstamo a corto plazo	28,774			
Prima Prestamos acorto plazo	1,418,573			
Cuentas por pagar, proveedores	97,674	146,035	112,335	-
Acumulaciones y Retenciones por pagar		44,421	48,525	26,393
Impuestos por pagar	(54,623)	151,431	83,822	185,080
Total de pasivos corrientes	**1,490,399**	**1,814,919**	**1,599,256**	**2,299,706**
Pasivos no corrientes				
Depósitos recibidos de clientes	30,353	1,124,437	1,087,803	1,060,970
Prima Deposito de clientes	1,496,423			
Deudas a largo plazo		11,757,692	12,751,920	14,287,879
Deudas a largo plazo USD	215,417			
Prima Deuda a Largo plazo	10,620,051			
Total de pasivos no corrientes	12,362,244	12,882,129	13,839,723	15,348,849
Total de pasivos	**13,852,643**	**14,697,048**	**15,438,979**	**17,648,555**
Patrimonio de los Accionistas				
Capital pagado	12,517,800	12,517,800	12,517,800	12,418,800
Reserva Legal	20,180	20,180	20,180	
Resultados Acumulados	(4,349,007)	(4,240,480)	(3,727,457)	(4,110,888)
Total patrimonio de los Accionistas	**8,188,973**	**8,297,500**	**8,810,523**	**8,307,912**
Total de pasivos y déficit de los accionistas	**22,041,616**	**22,994,548**	**24,249,502**	**25,956,467**

GRUPO QUINDY
Estados de Resultados
DOP

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
04 MAR 2019
La autorización e inscripción en el Registro no implica certificación ni responsabilidad por parte de la SIMV respecto la solvencia de los emisores ni sobre las bondades de los valores.

FIDUCIARIA UNIVERSAL
Filial de Grupo Universal

	31 de diciembre	Al 31 de diciembre		
	Interinos	Auditados		
	2018	2017	2016	2015
Ingresos				
Alquileres de Locales	6,682,966	7,682,264	6,732,557	8,007,314
Otros Ingresos	332,528	360	847	408,674
	7,015,494	7,682,624	6,733,404	8,415,988
Gastos Operacionales				
Gastos Generales y administrativo	(5,113,629)	(5,719,177)	(4,013,614)	(6,692,215)
Depreciación y Amortizaciones	(1,204,850)	(1,570,958)	(1,570,958)	(1,570,958)
Total de Gastos Operacionales	(6,318,478)	(7,290,135)	(5,584,572)	(8,263,173)
Ganancias en Operaciones	697,015	392,489	1,148,832	152,815
ingresos (costos) Financieros				
Intereses Ganados	484,227	456,172	443,422	187,951
Intereses Pagados	(708,228)			
Cargos Bancarios	(31,340)	(776,044)	(1,001,333)	(521,930)
Fluctuaciones Cambiarias	(550,200)	(221,190)	(187,310)	(165,104)
Total Gastos Financieros	(805,541)	(541,062)	(745,221)	(499,083)
Perdida antes de Impuestos	(108,525)	(148,573)	403,611	(346,268)
Impuestos sobre la Renta		(151,431)	(212,659)	(185,080)
Ganancia Neta	(108,525)	(300,004)	190,952	(531,348)

GRUPO QUINDY				
FLUJO DE EFECTIVO				
DOP				
		AL 31 DE DICIEMBRE		
	31 de Diciembre	**Auditado**		
Estado de Flujos de Efectivo	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**
	Interinos			
Conciliación entre la ganancia neta y efectivo neto				
(usado en) Provisto por las actividades de operación				
Resultado del ejercicio	(108,525)	(300,364)	190,952	(531,348.00)
Depreciación y Amortización	(9,273,101)	1,570,958	1,570,958.00	1,570,958.00
Diferencia Cambiaria		(196,250)	30,592	165,104.00

Cambios netos en activo y pasivos corrientes				
Cuenta por Cobrar	(426,735.68)	12,605.00	(404,958.00)	-
Otras cuentas por cobrar	(365,027.12)			
Gastos pagados por adelantado		(210,351)	158,076	(105,472.00)
Otros Activos	30,560			
Cuentas por pagar , proveedores	353,978	33,700	112,334.00	(3,956,705.00)
Depósitos recibidos de clientes		36,634	-	(805,020.00)
Acumulaciones y retenciones por pagar		(4,104)	22,130.00	(8,489.00)
Impuestos por pagar	(250,475)	67,609	(101,258.00)	(2,243.00)
Efectivo neto (usado en) provisto por actividades de operaciones	**(10,039,327)**	**1,010,437**	**1,578,826.00**	**(3,673,215.00)**
Flujos de Efectivos por Actividades de financiamientos				
Préstamos por Cobrar relacionada			-	(7,462,960.00)
Préstamo recibido	(947,908)		-	16,471,826.00
Capital Pagado			99,000.00	-
Préstamo Pagado		(930,721)	(2,269,604.00)	(4,238,126.00)
Efectivos neto provisto por (usado en) las actividades de financiamiento	**(947,908)**	**(930,721)**	**(2,170,604.00)**	**4,770,740.00**
Flujo de Efectivo de Actividades de Inversión:				
Venta (Compra) de Activos Fijos	19,719,164			
Disminución (Incremento) Inversiones Fideicomiso	(9,241,213)			
Flujo Neto Originado por Actividades de Inversión :	**10,477,951**			
Aumento del efectivo durante el año	(509,284.46)	79,716.00	(591,778.00)	1,097,525.00
Efecto al inicio del año	**913,692.00**	**833,976.00**	**1,425,754.00**	**328,229.00**
Efectivo al inicio del año	**404,407.54**	**913,692.00**	**833,976.00**	**1,425,754.00**

7.5. Análisis Financiero

A continuación mediante un extracto de los estados financieros se realiza el análisis de Variaciones Absolutas del Resultado Operacional, Deuda a largo plazo y la Propiedad inmobiliaria de los Fideicomitentes.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
04 MAR 2019
APROBADO

	AUDITADOS		VARIACION
Grupo Quindy	2017	2016	ABSOLUTA
INGRESO TOTALES	7,682,264	6,732,557	14.11%
GASTOS OPERACIONALES	(7,290,135)	(5,584,572)	30.54%
GANANCIAS OPERACIONALES	392,129	1,147,985	-65.84%
DEUDA A LARGO PLAZO	11,757,692	12,751,920	-7.80%
PROPIEDAD INMOBILIARIA	13,691,198	15,262,156	-10.29%

Existe un aumento porcentual del 14.11% en los ingresos totales de Grupo Quindy que se le atribuye a la ocupación de uno de sus locales que estaba desocupado. Así mismo hay un aumento en los gastos operacionales de un 30.54% que se debe al aumento correspondiente de acondicionamiento del local para ser ocupado, esto impulso el decrecimiento de las ganancias operacionales en un 65.84%. Podemos observar que el fideicomitente ha venido cumpliendo con sus compromisos financieros en una reducción del 7.80% del total de la deuda. Las variaciones absolutas de la propiedad inmobiliaria de se le atribuye al descuento de la depreciación correspondiente al periodo del 2017.

	AUDITADOS		VARIACION
Grupo Parson	2017	2016	ABSOLUTA
INGRESO TOTALES	3,987,352.00	3,683,464.00	8.25%
GASTOS OPERACIONALES	(2,156,848.00)	(2,127,627.00)	1.37%
GANANCIAS OPERACIONALES	1,830,504.00	1,555,837.00	17.65%
DEUDA A LARGO PLAZO	10,132,739.00	10,459,617.00	-3.13%
PROPIEDAD INMOBILIARIA	2,858,989.00	3,138,445.00	-8.90%

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
04 MAR 2019
APROBADO

Existe un aumento porcentual del 8.25% en los ingresos totales de Grupo Parson que se le atribuye al aumento contractual de alquiler. Así mismo hay un incremento en los gastos operacionales de un 1.37% que se aumentó de los gastos de operación, ambos hechos ayudaron al incremento de las ganancias operacionales en un 17.65%. Podemos observar que el fideicomitente ha venido cumpliendo con sus compromisos financieros en una reducción del 3.13% del total de la deuda. La variación absoluta de la propiedad inmobiliaria se le atribuye al descuento de la depreciación correspondiente al periodo del 2017.

	AUDITADOS		VARIACION
Grupo Sevren	2017	2016	ABSOLUTA
INGRESO TOTALES	8,680,076.00	8,118,898.00	6.91%
GASTOS OPERACIONALES	(5,526,041.00)	(12,243,705.00)	-54.87%
GANANCIAS OPERACIONALES	3,154,035.00	(4,124,807.00)	-176.47%
DEUDA A LARGO PLAZO	2,805,370.00	6,288,640.00	-55.39%
PROPIEDAD INMOBILIARIA	19,320,746.00	21,212,020.00	-8.92%

Existe un Aumento porcentual del 6.91% en los ingresos totales de Grupo Sevren que se le atribuye al crecimiento establecido en los contratos. Así mismo hay un notable decrecimiento en los gastos operacionales de un 54.87% que se debe que debido a la venta de un inmueble en el 2016 aumentaron los gastos operacionales considerablemente y a un aumento en otros gastos operacionales, como consecuencia de esto hubo una reducción considerable en de las ganancias operacionales en un 176.47%. Podemos observar que el fideicomitente ha cancelado una gran parte de sus compromisos financieros en una reducción del 55.39% del total de la deuda. La disminución de un 8.92% de la propiedad inmobiliaria se le atribuye al descuento de la depreciación correspondiente al periodo del 2017.

	AUDITADOS		VARIACION
Porto Madin	2018	2017	ABSOLUTA
INGRESO TOTALES	44,185,641.00	40,236,529.00	9.81%
GASTOS OPERACIONALES	(24,703,013.00)	(25,674,815.00)	-3.79%
GANANCIAS OPERACIONALES	19,482,628.00	14,561,714.00	33.79%
DEUDA A LARGO PLAZO	104,706,056.00	112,871,582.00	-7.23%
PROPIEDAD INMOBILIARIA	-	265,464,313.68	-100.00%

Existe un aumento porcentual del 9.81 % en los ingresos totales de Porto Madin que se le atribuye a los aumentos contractuales de alquileres. Así mismo hay un decrecimiento en los gastos operacionales de un 3.79% que se debe a la contrataciones de nuevos suplidores, que impulso el incremento de las ganancias operacionales en un 33.79%. Podemos observar que el fideicomitente de mantiene cumpliendo con sus compromisos financieros en una reducción del 7.23% del total de la deuda. Las variaciones absolutas de la propiedad inmobiliaria se le atribuyen al aporte de los inmuebles en el Fideicomiso objeto del presente prospecto.

Opinión de los Auditores Baker Tilly.

En la opinión de los Auditores de los Fideicomitentes los estados financieros se presentan razonablemente en todos los aspectos materiales, la situación de los Fideicomitentes al 31 de diciembre del 2016 para Grupo Parson, S.R.L., Grupo Sevren, S.R.L. y Grupo Quindy S.R.L. y al 30 de junio del 2017 para Porto Madin, S.R.L., su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado a esa fecha de acuerdo a las Normas internacionales de información financiera (NIIF).

7.6. Procesos Legales Importantes

Según la Oficina de Abogado Álvarez, Vicens & Asociados cuyas generales están en el acápite 5.5 del presente prospecto que esta apoderado y representa legalmente Grupo Parson, S.R.L., Grupo Quindy, S.R.L., Grupo Sevren, S.R.L. y Porto Madin, S.R.L. quienes fungen como Fideicomitentes han informado que no existe ningún proceso legales o litigios a la fecha de la elaboración del presente prospecto.

7.7. Regla de distribución de los fondos obtenidos por la colocación

En la medida que se vaya realizando la colocación de los Valores de Fideicomiso de Participación, en primer lugar los fondos que se obtengan servirán saldar los créditos de las entidades de intermediación financiera que se encuentran garantizadas con los activos inmobiliarios objeto del presente fideicomiso del presente prospecto, en segundo lugar saldar aquellos créditos privados descritos en el anexo XIV, en tercer lugar el fiduciario procederá a pagar a favor de los fideicomitentes el valor restante de los aportes realizados al fideicomiso para su constitución conforme al porcentaje descrito a continuación:

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
04 MAR 2019
APROBADO

Porto Madin	64.33%
Grupo Sevren	15.97%
Grupo Quindy	11.26%
Grupo Parson	8.44%

Con los recursos obtenidos de la explotación de los bienes inmobiliarios aportando al fidecomiso el fiduciario procederá a realizar las distribuciones conforme a la relación que se detalla continuación:

1) Pago de los gastos de emisión;
2) Pago gastos del Fideicomiso;
3) Pagos gastos de administración;
4) Retención 5% del flujo libre para fondo de liquidez;

Pago 95% de los rendimientos del flujo libre a favor de los tenedores de acuerdo a lo indicado en el numeral 13.6.

7.8. Esquema de Vinculación

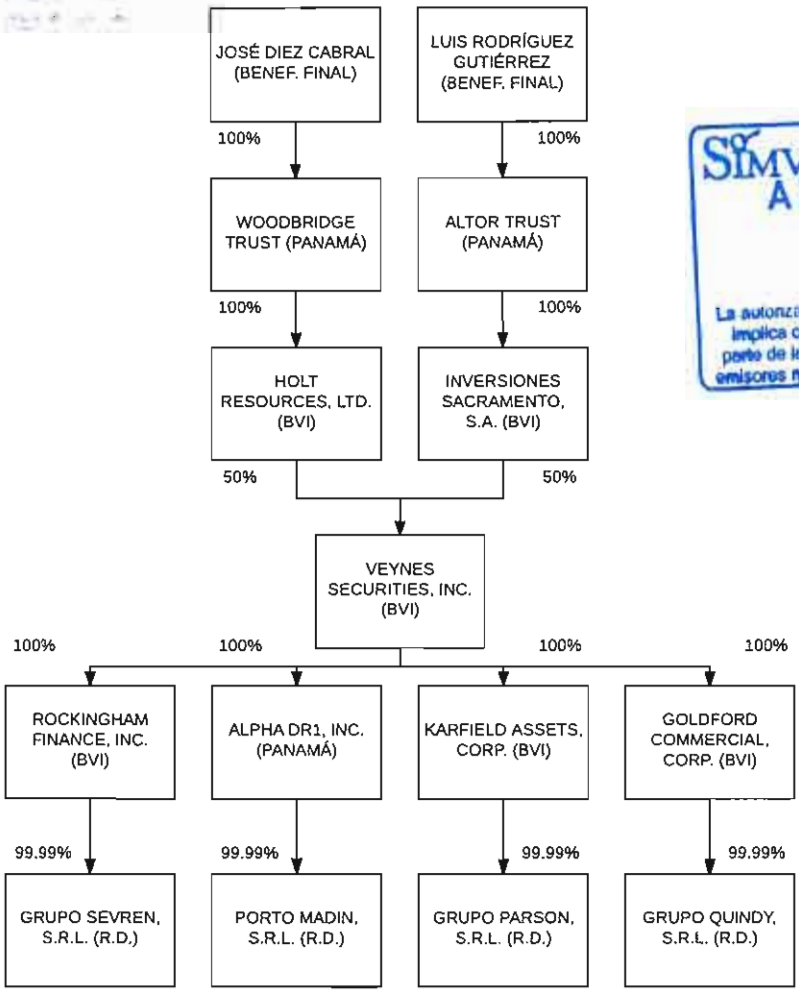
A continuación se presenta el listado de los directores de las entidades vinculadas a los Fideicomitentes que conforman el esquema que se presenta más adelante en este numeral con sus respectivos porcentajes.

ENTIDAD	DIRECTORES
Veynes Securities, Inc.	José Diez Cabral y Luis Rodríguez Gutiérrez
Rockingham Finance, Inc.	Luis Rodríguez Gutiérrez
Alpha DR1, Inc.	José Diez Cabral y Luis Rodríguez Gutiérrez
Karfield Assets, Corp.	José Diez Cabral
Goldford Commercial, Corp.	José Diez Cabral
Grupo Sevren, S.R.L.	Francisco Vicens De León
Porto Madin, S.R.L.	José Diez Cabral
Grupo Parson, S.R.L.	Francisco Vicens De León
Grupo Quindy, S.R.L.	Francisco Vicens De León

FIDUCIARIA UNIVERSAL
Filial de Grupo Universal

ESTRUCTURA FIDEICOMITENTES

FOP G-PATIO-01-FU



SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
04 MAR 2019
La autorización e inscripción en el Registro no implica certificación ni responsabilidad por parte de la SIMV respecto la solvencia de los emisores ni sobre las bondades de los valores.

7.9 Detalle de la Deuda

A continuación se presenta el detalle de las deudas bancarias y privadas pendientes de los fideicomitentes que serán canceladas con los fondos a percibir de la colocación a la fecha de la elaboración del presente prospecto. El mondo indicado en el cuadro es al 2 de Abril del 2019 lo cual que coincide con el último día de colocación.

Fideicomitente	Acreedor	Monto	Fecha
Porto Madin, S.R.L.	Banesco Banco Múltiple, S.A.	USD$ 2,229,853.36	2 / Abril / 2019
Grupo Parson, S.R.L.	Inversiones Sunev. S.R.L.	USD$ 145,000.00	2 / Abril / 2019
Grupo Parson, S.R.L.	Banco Dominicano del Progreso, S.A.	USD$ 65,839.22	2 / Abril / 2019
Grupo Sevren, S.R.L.	Banco Popular Dominicano, S.A.	USD$ 40,772.32	2 / Abril / 2019
Grupo Quindy, S.R.L.	Banco Dominicano del Progreso, S.A.	USD$ 241,502.94	2 / Abril / 2019
Total		**USD$ 2,722,967.84**	

Nota: los préstamos con instituciones bancarias están garantizados con los inmuebles, el prestamos privado está garantizado con un pagare notarial.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
04 MAR 2019
La autorización e inscripción en el Registro no implica certificación ni responsabilidad por parte de la SIMV respecto la solvencia de los emisores ni sobre las bondades de los valores.

VIII DESCRIPCIÓN DE LOS ACTIVOS INMOBILIARIOS

8.1. Locales Comerciales incluidos en Fideicomiso

En este acápite se encuentran informaciones relevantes a manera de resumen sobre los activos que se van a transferir al FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU.

Inquilinos	Plaza	Inicio de contrato	Vencimiento de contrato	Vigencia total en Años	Vigencia Restante en Años
	Patio del Norte				
FDH Consulting	Local No. 301	14-Julio-14	14-Julio-19	5.00	0.91
Grupo Carol, S. A.	Local 105A	10-Abril-12	10-Abril-22	10.01	3.65
Grupo Carol, S. A.	Local 105 B	10-Abril-12	10-Abril-22	10.01	3.65
GATNER Soluciones prácticas y Gastronómicas (La Locanda)	Local 104	01-Abril-13	04-Octubre-22	9.52	4.14
Mercatodo (La Cadena)	Local 102 a	02-Mayo-12	02-Mayo-22	10.01	3.72
Mercatodo (La Cadena)	Local 102 b	02-Mayo-12	02-Mayo-22	10.01	3.72
Mercatodo (La Cadena)	Local 103	02-Mayo-12	02-Mayo-22	10.01	3.72
Mercatodo (La Cadena)	Local 101a	02-Mayo-12	02-Mayo-22	10.01	3.72
Mercatodo (La Cadena)	Local 101b	02-Mayo-12	02-Mayo-22	10.01	3.72
Mercatodo (La Cadena)	Local 201	02-Mayo-12	02-May-22	10.01	3.72
	Local 204				
	Local 203				
Academia Europea, S.R.L.	Local 202	25-Mayo-17	25-Mayo-22	5.00	3.78
Academia Europea, S.R.L.	Local 205	15-Diciembre-17	15-Diciembre-22	5.00	4.34
PIONEER	Local 302	10-Agosto-16	10-Agosto-21	5.00	2.99
El Mundo de las Paletas 2D, S.R.L. (Paletas bajo cero)	Local 106	30-Julio-18	30-Julio-23	5.00	4.96
Santa Cruz	Local 107	02-Mayo-14	02-Mayo-22	8.01	3.72
Santa Cruz	Local 206	02-Mayo-14	02-Mayo-22	5.01	3.72
Banesco	Local 109 A	12-Marzo-12	12-Marzo-22	10.01	3.58
Banesco	Local 109 B	12-Marzo-12	12-Marzo-22	10.01	3.58
Asociación la Nacional	Local 108 A	14-Septiembre-12	14-Septiembre-22	10.01	4.08
Asociación la Nacional	Local 108 B	14-Septiembre-12	14-Septiembre-22	10.01	4.08
Inversiones Lopicaes, S.R.L. (Pasta Factory)	Local 111	10-Julio-18	10-Julio-23	5.00	4.90
	Local 112				
FDH Gestión del Talento	Local 303	04-Agosto-17	04-Agosto-22	5.00	3.97
GRUPO BARLOVENTO	Local 304	10-Mayo-17	10-Mayo-22	5.00	3.74
Grupo Punto S.R.L.	Local 401	02-Noviembre-17	02-Noviembre-22	5.00	4.22
	Bella Vista Mall				
Banco BHD León	Local Comercial 1 A	01-Marzo-07	30-Abril-23	16.18	4.71
Seguros Universal	Local Comercial 56 A	10-Abril-14	10-Abril-19	5.00	0.65
	Colinas Mall				
Claro	Local 136	10-Julio-07	10-Julio-22	15.01	3.90
Claro	Local 136A	10-Julio-07	10-Julio-22	15.01	3.90
Pay Less	Local 137	27-Mayo-03	01-Enero-22	18.61	3.38
Pay Less	Local 137A	27-Mayo-03	01-Enero-22	18.61	3.38
Pay Less	Local 137B	27-Mayo-03	01-Enero-22	18.61	3.38

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
04 MAR 2019
APROBADO

Pay Less	Local 137C	27-Mayo-03	01-Enero-22	18.61	3.38
	Plaza Centro Nacional del Este				
Banco del Reservas	Local 110	20-Febrero-08	20-Febrero-19	11.01	0.52
Banco del Reservas	Local 111	20-Febrero-08	20-Febrero-19	11.01	0.52

El Local 112, 203 y 204 de la plaza Patio del Norte se encuentran desocupados a la fecha de la elaboración del presente prospecto.

Por provincia:

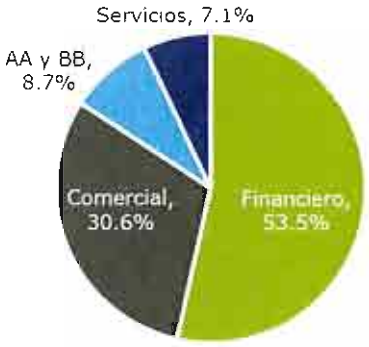
Santiago 6 locales
Distrito Nacional 29 locales
San Pedro de Macorís 2 locales

Ubicación	Cantidad de Locales	Tamaño
Plaza Patio del Norte, Santo Domingo	27	3,037.4 m2
Bella Vista Mall, Santo Domingo	2	284.1 m2
Colinas Mall, Santiago de los Caballeros	6	394.0 m2
Plaza Centro Nacional del Este, San Pedro de Macorís	2	195.0 m2
	37	3,910.50 M2

De la totalidad de los locales comerciales descritos anteriormente, treinta y siete (37) se encuentran agrupados en veintiún (21) contratos de alquiler y solamente tres (3) se encuentran desocupados. Los contratos de arrendamiento de dichos locales comerciales están estructurados en base a una renta fija mensual por metro cuadrado de ocupación.

A continuación se detallan el contrato y cantidad de locales según la plaza comercial de Patio del Norte, con sus respectivos tamaños y sector de operación.

Por sector, al 2018:



SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
04 MAR 2019
La autorización e inscripción en el Registro no implica certificación ni responsabilidad por parte de la SIMV respecto la solvencia de los emisores ni sobre las bondades de los valores.

Fuente: Contratos de Arrendamiento al mes de Agosto del 2018

Contratos Patio del Norte	Cantidad de Locales	Sector del Inquilino	M2 Ocupados
1	6	Comercial	775.3 m2
2	2	Financiero	314.5 m2
3	2	Financiero	155.4 m2
4	2	Comercial	133.4 m2
5	2	Financiero	137.6 m2
6	1	Servicios	60.2 m2
7	1	AA y BB	82.4 m2
8	1	AA y BB	71.3 m2
9	1	Servicios	71.8 M2
10	1	Financiero	558.3 m2
11	1	Financiero	232.7 m2
12	1	Financiero	129.6 m2
13	1	Financiero	58.9 m2
14	1	Servicio	20.0 m2
15	1	AA y BB	31.3 m2
16	1	AA y BB	73.00
Total	**24**		**2,833.20 M2**

Contratos Bella Vista Mall	Cantidad de Locales	Sector del Inquilino	M2 Ocupados
1	1	Financiero	155.0 m2
2	1	Financiero	129.1 m2
Total	2		284.1 m2

Contratos Colinas Mall	Cantidad de Locales	Sector del Inquilino	M2 Ocupados
1	4	Comercial	194.0 m2
2	2	Servicio	200.0 m2
Total	6		394.0 m2

Contratos Centro Nacional del Este	Cantidad de Locales	Sector del Inquilino	M2 Ocupados
1	2	Financiero	195.0 m2
Total	2		195.0 m2

Fuente: Contratos de Arrendamiento al mes de febrero del 2019

Según la estructura de los inquilinos, actualmente la mayor parte pertenece al sector financiero, seguido por el sector comercial y de servicios.

En las proyecciones de los flujos de caja que realizó Deloitte RD, S.R.L., firma de auditores que llevo a cabo la valoración financiera, se asume que aunque los locales cambien de inquilinos, estos se mantendrán ocupados por compañías que pertenecen al mismo sector en el que se encuentran actualmente. Es decir que la composición de la cartera de inquilinos mantiene su misma estructura por la vida del fideicomiso.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
04 MAR 2019
La autorización e inscripción en el Registro no implica certificación ni responsabilidad por parte de la SIMV respecto la solvencia de los emisores ni sobre las bondades de los valores.

Ingresos Operacionales por Plaza Comercial

Fuente: Contratos al 2018

Tasa de Ocupación

Debido a los locales que se encuentran actualmente ocupados, los inmuebles muestran una tasa de ocupación agregada de 94.74 %.

En la gráfica que se presenta a continuación se demuestra la ocupación histórica desde la adquisición de los bienes por parte de los fideicomitentes y la misma fue extraída del estudio de valoración realizado por la Firma Deloitte RD, S.R.L. al mes de Agosto del 2018.

Tasa de ocupación histórica de Patio del Norte y el resto de locales

Fuente: Contratos de Arrendamiento proporcionados por el Cliente.
Nota: El resto de locales incluye los 2 locales de Bella Vista Mall, 4 locales de Colinas Mall y 2 locales de Plaza Centro Nacional del Este.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
04 MAR 2019
La autorización e inscripción en el Registro no implica certificación ni responsabilidad por parte de la SIMV respecto la solvencia de los emisores ni sobre las bondades de los valores.

A continuación se desglosa por ubicación a laa fecha de la elaboración del presente prospecto:

Plaza	M²Ocupados	M² Disponibles	M² Totales	Tasa de Ocupación
Patio del Norte	2,833.20 m²	204.2 m²	3,037.40 m²	93.28%
Bella Vista Mall	284.1 m²	-	284.1 m²	100.0%
Colinas Mall	394.0 m²	-	394.0 m²	100.0%
Centro Nacional del Este	195.0 m²	-	195.0 m²	100.0%
Total	3,706.30 m²	204.20 m²	3,910.50 m²	94.78%

Fuente: Contratos de Arrendamiento a la fecha de la elaboración del presente prospecto

La ocupación histórica promedio anual de los inmuebles por Plaza Comercial es la siguiente:

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
04 MAR 2019
La autorización e inscripción en el Registro no implica certificación ni responsabilidad por parte de la SIMV respecto la solvencia de los emisores ni sobre las bondades de los valores.

Patio del Norte:

2013	62.46%
2014	79.82%
2015	97.34%
2016	97.34%
2017	98.40%

Colinas Mall: 100 %
Bella vista Mall: 100 %
Centro comercial del Este: 100 %

Morosidad Histórica

	2017	2016	2015
Colinas Mall	0.00%	0.00%	0.00%
Bella Vista Mall	0.00%	0.00%	0.00%
Centro Nacional del Este	0.00%	0.00%	0.00%
Patio del Norte	1.36%	1.43%	1.286%

Nota: El Análisis de Morosidad realizado por los Auditores de los Fideicomitentes está realizado con la data que la firma posee sobre los mismos.

8.2. Listado de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso

El listado que compone los activos del fideicomiso podrá variar a lo largo de la vida del fideicomiso de acuerdo con los términos del Acto Constitutivo de Fideicomiso. Una vez transferidos los bienes al fideicomiso, los mismos permanecerán allí hasta el vencimiento del mismo salvo que sea necesaria su sustitución por deterioro según lo indicado en el artículo cuarto (4to) del acto constitutivo. El listado que componen los activos del fideicomiso se encuentra acápite 8.1 del presente prospecto de emisión.

IX TRANSFERENCIA DE LOS ACTIVOS FIDEICOMITIDOS

9.1. Procedimiento para la transferencia de los activos

Los Activos Inmobiliarios se transfieren conforme a las Leyes Dominicanas a valor de la valorización de los flujos futuros descontados realizada por una firma de especializada inscrita en el Registro Nacional de Valores de acuerdo con lo establecido en el Fideicomiso.

Las transferencias de los Activos Inmobiliarios serán registradas por el Fiduciario dentro del Patrimonio Fideicomitido así como en las entidades correspondientes, como Cámara de Comercio y Dirección General De Impuestos Internos. La transferencia de cada uno de los inmuebles se perfeccionara en cuanto los títulos de propiedad se encuentren registrados a favor del "FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01-FU".

9.2. Obligaciones de saneamiento

Las obligaciones de saneamiento para el caso de evicción estarán a cargo de los Fideicomitentes en los términos de la legislación Dominicana impuestos para el vendedor, garantizando de esta manera el uso pacífico de los Activos Inmobiliarios. Es decir, los Fideicomitentes responderán ante el Fiduciario y ante los Tenedores de Valores en caso de que por sentencia judicial que adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgado fuere despojado de los Activos Inmobiliarios o por los vicios ocultos que los Activos Inmobiliarios que conforman el Patrimonio Fideicomitido. En este sentido, los Fideicomitentes deberán proveer al Fiduciario Activos Inmobiliarios que tengan cuando menos el mismo valor y características de los Activos que hubieren sido retirados del Fideicomiso, siguiendo la metodología del Procedimiento de Sustitución de Activos que se describe en el apartado 9.3. del presente prospecto.

9.3. Condiciones y procedimiento para la Sustitución de Activos Inmobiliarios

La venta o sustitución de los Activos Inmobiliarios deberá realizarse con la previa aprobación de la asamblea de tenedores después de analizar y resolver que por su deterioro o insuficiencia significativa de los Activos Inmobiliarios que conforman el Patrimonio Fideicomitido, considerándose deterioro o insuficiencia significativa aquella equivalente a un veinte por ciento (20%) de su valor con relación a la última valorización realizada, se podrá proceder con la sustitución de dichos bienes conforme a las decisiones que sean tomadas por la Asamblea de Tenedores.

Para estos fines FIDUCIARIA UNIVERSAL 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 bienes que sean incluidos en caso de sustitución, deberán cumplir con las mismas características de los anteriores y con las reglas especiales establecidas en el presente contrato, en el Reglamento de la Ley del Mercado de Valores y la Norma de Fideicomiso de la Superintendencia del Mercado de Valores. Los mismos serán incluidos al Fideicomiso mediante Addendum al Acto Constitutivo, en el cual se incluirá la descripción detallada, el valor de los mismos y la cesión de todos sus accesorios y garantías.

Una vez verificado el hecho descrito previamente, FIDUCIAIRA UNIVERSAL deberá notificarlo inmediatamente o a más tardar dos (2) días hábiles como hecho relevante a la Superintendencia del Mercado de Valores. Asimismo, los resultados de la decisión adoptada por la asamblea extraordinaria de tenedores deberán ser informados a la Superintendencia del Mercado de Valores, quién verificará que la decisión se ha tomado cumplimiento con los requisitos legales establecidos para estos propósitos.

X. CONDICIONES DE ADMINISTRACIÓN Y CUSTODIA DE LOS ACTIVOS FIDEICOMITIDOS

10.1. Administrador de los Activos Inmobiliarios.

El Fiduciario contratará Patio Capital Partners, S.R.L. para que funja como Administrador y custodio de los Activos del Fidecomiso conforme al contrato de prestación de servicios que en términos generales se anexa al presente Prospecto bajo el ANEXO IV.

La entidad Patio Capital Partners identifica oportunidades de inversión en bienes raíces que cumplan con los siguientes criterios:

1. Inversión en terrenos localidades donde se puedan desarrollar proyectos inmobiliarios que generen flujos.
2. La inversión en bienes raíces comerciales existentes.
3. Inversiones que representen la mayoría de propiedad y el control de los inmuebles donde invierte.

Cuenta con la experiencia de sus Gerentes José Diez Cabral y Luis Rodríguez

En términos generales el Administrador tendrá todas las obligaciones y responsabilidades sobre los activos en administración y custodia, mismos que podrán variar a lo largo del Programa de Emisiones.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
04 MAR 2019
APROBADO

10.1.1. Obligaciones del Administrador.

El Administrador se obliga a prestar los Servicios conforme a lo siguiente:

1) Prestar los Servicios de Administración que sean necesarios y convenientes para realizar la más eficiente administración, operación y mantenimiento de los Activos inmobiliarios que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en el presente Contrato y el Acto Constitutivo del Fideicomiso.

2) Mantener el servicio a los Inquilinos en forma armoniosa y satisfactoria, conforme a los estándares más altos de la materia.

3) Mantener disponibilidad en todo momento para atender las necesidades o requerimientos de los Inquilinos y visitantes de los Activos Inmobiliarios.

4) Encargarse de la dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la administración financiera y material de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso incluyendo sin limitar: (i) elaborar los programas de trabajo y el Presupuesto de Operaciones; (ii) revisar la correcta aplicación de los ingresos y egresos de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso, reportando a el Fiduciario y al Representante de Tenedores de Valores las causas de las principales desviaciones presupuestales, si las hubiere; (iii) ejecutar las funciones de caja y tesorería para la operación de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso, con respecto a los recursos del Fondo de Contingencias y Mantenimiento; y (iv) proporcionar las informaciones necesarias para la elaboración de los estados financieros de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso.

5) Supervisar el cumplimiento oportuno de todas las obligaciones del Fideicomiso relacionadas con los Activos Inmobiliarios a cargo del Fideicomiso.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
04 MAR 2019
APROBADO

6) Supervisar el cumplimiento oportuno de todas las obligaciones de los Inquilinos conforme a los Contratos de Alquiler.

7) Contratar, coordinar y supervisar las actividades relacionadas con los recursos humanos que requieren los Activos o bienes que integren el Patrimonio del Fideicomiso para su operación, verificando que los responsables de las relaciones laborales paguen puntual y totalmente los salarios, prestaciones de seguridad social, honorarios y demás compensaciones que correspondan al personal del administrador, a efecto de evitar contingencias a cargo del Patrimonio del Fideicomiso.

8) Coordinar las actividades con el Asesor, si lo hubiere, o de la persona que sean designadas, contratadas por el Fiduciario conforme a los términos del Acto Constitutivo del Fideicomiso, con respecto a la detección de oportunidades de negocio, incluyendo la realización de: (i) estudios de factibilidad, (ii) auditorías, (iii) estudios de mercado, y (iv) análisis financieros, a los fines de que la Asamblea de Tenedores pueda tomar las decisiones necesarias para el máximo aprovechamiento de los Activos Inmobiliarios.

9) Llevar a cabo, negociar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para proponer a la Asamblea de tenedores la enajenación o liquidación de los Activos inmobiliarios que cuando así convenga para la sustitución de Activos Inmobiliarios del Fideicomiso por desmejoras de los mismos y, en su caso, conforme a los términos establecidos en el Artículo Quinto del Acto Constitutivo del Fideicomiso, con respecto al deterioro o insuficiencia significativa de los Activos Inmobiliarios.

10) Llevar a cabo, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para mantener los Activos inmobiliarios en buen estado de operación y funcionamiento, incluyendo sin limitar: (i) elaboración del Presupuesto de Operaciones anual y someterlos a la aprobación de la Asamblea de Tenedores; (ii) conforme a los presupuestos, determinar y notificar a los inquilinos el incremento en las cuotas de mantenimiento en condiciones de mercado, en los casos que haya sido establecido contractualmente en los Contratos de Alquiler; (iii) contratar los servicios de insumos necesarios para ejecutar el Presupuesto de Operaciones; (iv) proporcionar, mantener, monitorear y, en su caso, mejorar los sistemas de seguridad de los Activos inmobiliarios; y (v) establecer reglas y reglamentos para el uso, arrendamiento, mejora, conservación y mantenimiento de los Activos inmobiliarios.

11) Administrar el Fondo de Contingencias y Mantenimiento, conforme las mejores prácticas del mercado para la administración de activos similares a los Activos Inmobiliarios y los locales comerciales que conforman dichos activos, siempre bajo la supervisión del fiduciario. A tales fines, el administrador deberá remitir dentro de los primeros cinco (05) días de cada mes, un Informe detallado, donde se indique de forma clara los gastos en los cuales ha incurrido contra el Fondo de Contingencias y Mantenimiento, su concepto, y sus facturas o soportes

12) Notificar al fiduciario en un período no mayor de veinticuatro (24) horas, en caso de suscitarse reparaciones urgentes que pongan en riesgo y peligro la operación y funcionamiento de los Activos Inmobiliarios, y tomar las medidas previsibles para evitar cualquier daño a los inquilinos y visitantes de los locales comerciales. .

13) Cumplir con todas las obligaciones puestas a su cargo derivadas de las leyes y normas vigentes en la República Dominicana en materia ambiental, y velar porque los inquilinos de los Locales Comerciales cumplan con los reglamentos internos y normas de conducta de las plazas comerciales donde se encuentren dichos Locales Comerciales.

14) Gestionar todos los requerimientos necesarios para mantener los Activos inmobiliarios asegurados contra todo riesgo; incluyendo sin limitar: (i) negociar las pólizas de seguro; (ii) proponer a el fiduciario la contratación por parte del Fideicomiso de la o las empresas aseguradoras correspondientes, con cargo al Patrimonio Fideicomitido; y (iii) en su caso, tramitar y obtener el pago de las cantidades aseguradas a favor del Fideicomiso, siempre de conforme con los acuerdos tomados.

15) Llevar a cabo las actividades de mercadotecnia necesarias para promover los Activos inmobiliarios, incluyendo sin limitar: (i) efectuar las campañas de publicidad de los Activos inmobiliarios; y (ii) negociar, contratar y supervisar las actividades de los agentes independientes que promuevan el arrendamiento de los Activos inmobiliarios, con cargo al Patrimonio Fideicomitido.

16) Realizar la dirección, planeación y ejecución de las actividades relacionadas con el cobro de los alquileres y cuotas de mantenimiento bajo los Contratos de Arrendamiento; incluyendo sin limitar: (i) la gestión, coordinación, control y supervisión de todas las actividades de cobros respecto de cada uno de los Contratos de Arrendamiento; (ii) la gestión y coordinación del cobro extrajudicial, con cada uno de los Arrendatarios de los Activos inmobiliarios.

17) La negociación y gestión de renovaciones y/o prórrogas de los Contratos de Arrendamientos a ser suscrito con el Fideicomiso, de conformidad con las políticas, términos y condiciones que para tal efecto autorice el fiduciario, así como los términos y condiciones de este Contrato.

18) Contar en todo momento con el personal adecuado, suficiente y capacitado para prestar los servicios descritos en el presente Contrato.

19) Evitar que cualquier conflicto laboral con el personal a su cargo limite el cumplimiento de sus obligaciones conforme al presente Contrato, o afecte la funcionalidad, accesos, servicios y/o las áreas comunes y/o alquileres de los Activos inmobiliarios.

20) Cumplir con todas las obligaciones puestas a su cargo derivadas de Ley Aplicable a los Activos Inmobiliarios.

21) Brindar todas las facilidades necesarias a efecto de que el Representante de los Tenedores y el Fiduciario realicen visitas a los Activos inmobiliarios y comprueben su estado de conservación y tengan acceso a los documentos e información relativos a los mismos.

22) Remitir al fiduciario dentro de un plazo no mayor de dos (02) días laborables de ser recibida, todo documento, documentación, notificación, correspondencia, paquetes, etc., que sea enviado a los inmuebles del Fideicomiso, y cuyo destinatario sea el fiduciario.

23) Mantener al fiduciario y al Representante de la Masa de Tenedores de Valores debida y prontamente informada sobre todo hecho, acontecimiento, novedad o evento, que ocurra en los Activos Inmobiliarios, tanto de carácter material como de carácter personal.

24) El Apoyarse en la opinión, asesoría o información que reciba de su asesor jurídico o de sus funcionarios, en el entendido de que dicha opinión, asesoría o información no limitará ni ~~afectará la responsabilidad~~ del Administrador frente al Fiduciario conforme al presente Contrato.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
04 MAR 2019
APROBADO

25) Responder por aquellos errores que constituyan una omisión en el cumplimiento de sus obligaciones en una forma que no sea diligente, honesta y de buena fe de conformidad con la Ley Aplicable.

26) Permitir al fiduciario verificar el cumplimiento de las disposiciones establecidas en el presente Contrato, con un aviso previo de tres (3) días hábiles por parte de este último al administrador.

27) Proporcionar al fiduciario cualquier información requerida por este último que se relacione a la administración de los Activos Inmobiliarios y las obligaciones asumidas por el administrador a través del presente contrato, en un plazo no mayor de tres (03) días laborables luego de haber recibido la solicitud por parte del fiduciario.

En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente administración, operación y mantenimiento de los Activos inmobiliarios que integran el Patrimonio del Fideicomiso y de los Contratos de Arrendamiento.

10.1.2. Responsabilidad del Administrador:

Deberá contar y ejecutar planes, programas de administración, cobros, facturación, comercialización y de seguros por cada Activo Inmobiliario.

Deberá llevar un registro pormenorizado de los pagos de los alquileres, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo los arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento, por cada Activo Inmobiliario.

Llevar un registro pormenorizado de la cartera vencida, respecto de los alquileres, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento, por cada Activo Inmobiliario.

Deberá contar en todo momento con el personal adecuado, suficiente y capacitado para prestar los Servicios.

Deberá evitar que cualquier conflicto laboral con el personal a su cargo limite el cumplimiento de sus obligaciones conforme al presente Contrato, o afecte la funcionalidad, accesos, servicios y/o las áreas comunes y/o alquileres de los Activos inmobiliarios.

Deberá vigilar que en todo momento que se cumpla con la Ley Aplicable a los Activos inmobiliarios, tanto por sus inquilinos como usuarios de los mismos; debiendo verificar visitas y realizar las entrevistas que fueren necesarias.

Deberá brindar todas las facilidades necesarias a efecto de que el Representantes Común de los Tenedores y el Fiduciario realicen visitas a los Activos inmobiliarios y comprueben su estado de conservación y tengan acceso a los documentos e información relativos a los mismos.

El Administrador podrá apoyarse en la opinión, asesoría o información que reciba de su asesor jurídico o de sus funcionarios, en el entendido de que dicha opinión, asesoría o información no limitará ni afectará la responsabilidad del Administrador frente al Fiduciario conforme al presente Contrato.

El Administrador solicitará a la fiduciaria a en caso de ser necesario la contratación o designación a uno o más administradores sustitutos respecto de cualquiera de sus obligaciones o facultades como administrador conforme a este Contrato. Asimismo, podrá subcontratar con terceros la ejecución de algunos de los Servicios pero en todo caso, será el único responsable de la prestación de los Servicios frente al Fiduciario, así como el costo del mismo correrá a cuenta del administrador

El Administrador será responsable de cualquier error de criterio cometido de buena fe, salvo que sus errores constituyan una omisión en el cumplimiento de sus obligaciones en una forma que no sea diligente, honesta y de buena fe de conformidad con la Ley Aplicable.

XI. CALIFICACIÓN DE RIESGO

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
04 MAR 2019
La autorización e inscripción en el Registro no implica certificación ni responsabilidad por parte de la SIMV respecto la solvencia de los emisores ni sobre las bondades de los valores.

11.1.1. Nombre de la entidad calificadora

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
04 MAR 2019
La autorización y registro en el Registro no implica certificación ni responsabilidad por parte de la SIMV respecto la solvencia de los emisores ni sobre las bondades de los valores.

Feller Rate Calificadora de Riesgo	**Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo** Calle Hector Salcedo Freddy Gaton Arce # 2 Arroyo Hondo Santo Domingo, República Dominicana Tel.: (809) 566-8320 Fax: (809) 567-4423 www.feller-rate.com.do Registro Nacional del Contribuyente No. 1-30-13185-6 Registrado ante la SIMV bajo el número SVCR-002

11.1.2. Calificación de riesgo asignada de la sociedad fiduciaria.

La calificación "A +sf" asignada a Fiduciaria Universal, S.A. (Fiduciaria Universal) indica que ésta posee un buen nivel de estructuras y políticas para la administración de fideicomisos de oferta pública.

11.1.3. Calificación de Riesgo

Las calificaciones otorgadas por **Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo.** La calificación de sociedades fiduciarias es una opinión sobre la capacidad de la sociedad de administrar en forma profesional e idónea los fideicomisos bajo su gestión. Esta metodología de calificación es un subconjunto de la Metodología de Calificación de Fideicomisos, y corresponde a la parte de Análisis que la Calificadora efectúa de la Sociedad Fiduciaria.

11.1.4. Fecha de la Calificación de Riesgo

La calificación fue realizada en Abril 2018.

11.1.5. Resumen del Informe de los calificadores

El alza en la calificación asignada a Fiduciaria Universal, S.A. (Fiduciaria Universal) se fundamenta en el importante crecimiento de sus negocios y un entorno de control más sólido, así como su pertenencia a un importante grupo financiero de República Dominicana, con adecuadas políticas de administración para los fideicomisos, con buen nivel de estructuras y equipos para su gestión, control y seguimiento. En contrapartida, considera que el mercado de fideicomisos se encuentra en una etapa de madurez intermedia en República Dominicana.

La calificación A + sf asignada, indica que ésta posee un buen nivel de estructuras y políticas para la administración de fideicomisos.

Fiduciaria Universal es una filial del Grupo Universal S.A., holding formado en 2013 y que posee más de 50 años de experiencia en el mercado financiero y asegurador de República Dominicana mediante su principal inversión, Seguros Universal S.A., aseguradora líder en el mercado.

Fiduciaria Universal fue constituida en noviembre de 2012, con el objetivo de impulsar los negocios fiduciarios en el país. Al cierre de diciembre 2017 gestionaba una cartera de 70 fideicomisos, con cerca de RD$4.929 millones bajo administración.

La estructura organizacional de Fiduciaria Universal es adecuada, potenciando las sinergias existentes con las otras empresas del grupo. Sus ejecutivos principales son profesionales experimentados, con amplio conocimiento del mercado. Durante el último año han continuado robusteciendo su estructura producto del crecimiento de los fideicomisos y activos bajo administración.

Los lineamientos de la sociedad fiduciaria son definidos por el Consejo de Administración, recayendo la responsabilidad de su ejecución en el Vicepresidente Ejecutivo.

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

Fiduciaria Universal posee políticas y procedimientos claros y precisos, necesarios para el control de las operaciones de los fideicomisos. Éstos se encuentran definidos en los documentos" Manual de Administración de riesgo Fiduciaria Universal", " Políticas del comité de Riesgo de Fiduciaria Universal" y "Políticas del Comité de Riesgos y Cumplimiento Fiduciaria universal", " Manual de Prevención de Lavados de Activos y financiamiento al Terrorismo", "Código de ética y Conducta", entre otros. Para la gestión de los fideicomisos, la sociedad fiduciaria se guía por lo establecido en los contratos y documentos constituyentes. Además, por ser filial del Grupo Universal, la sociedad fiduciaria está sometida a auditorías internas y externas completas de sus procedimientos.

Debido a la etapa que transita la industria de fideicomisos en República Dominicana, la fiduciaria aún no ha logrado el equilibrio financiero. No obstante, del punto de vista de solvencia regulatoria, la fiduciaria cumple con los estándares requeridos, mejorando sus ratios en relación a años anteriores y permitiéndole seguir incrementando sus negocios.

Adicionalmente, la sociedad fiduciaria posee procedimientos que, unidos al marco legal vigente, alcanzan una adecuada guía y establecen controles suficientes para evitar y mitigar posibles conflictos de interés que puedan surgir respecto de la gestión de fideicomisos y las personas relacionadas.

Por último, la valorización de las inversiones de los fideicomisos es realizada utilizando metodologías diferenciadas para cada tipo de activo, de acuerdo a la normativa vigente.

Fortaleza

Perteneciente al Grupo Universal, Importante grupo financiero, con una participación de liderazgo en el mercado asegurador de República Dominicana

Adecuadas y completas políticas y procedimientos

Estructura y equipos suficientes y con experiencia para la gestión de fideicomisos

Importante número de fideicomisos gestionados por la sociedad fiduciaria.

Riesgos

Industria de Fideicomiso en etapa intermedia en República Dominicana

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
04 MAR 2019
La autorización e inscripción en el Registro no implica certificación ni responsabilidad por parte de la SIMV respecto la solvencia de los emisores ni sobre las bondades de los valores.

XII RIESGOS DE LA EMISIÓN

12.1. Factores de Riesgo más significativos

El público inversionista debe considerar cuidadosamente toda la información contenida en el Prospecto y en especial en los factores de riesgo que se describen a continuación. Dichos factores de riesgo no son los únicos a los que se enfrentan Inversionistas. Existen otros riesgos que se desconocen o que actualmente se considera que no son significativos y que podrían afectar en forma adversa a los Inversionistas.

Riesgo de interés: existe un riesgo de un aumento en las tasas de los préstamos que tomen después de haber sido transferidos los activos al patrimonio al Fideicomiso para remodelación de los activos por deterioro o la realización de mejoras. Otro riesgo es que si la tasa disminuye y en las condiciones de los préstamos tomados no permita el ajuste a las tasas del mercado, dejando al préstamo no competitivo.

Así mismo si disminuyen los intereses en los instrumentos de corto plazo de las inversiones realizadas en instrumentos de liquidez por el patrimonio en el mercado financiero, esto puede afectar negativamente el rendimiento de los recursos líquidos.

Mitigación:
Estos son riesgos inherentes de los ciclos económicos, por ende no se pueden mitigar.

Riesgo de la oferta. Existe el riesgo de la no existencia de un mercado secundario para los Valores de este Fideicomiso. Esto se le puede atribuir a la carencia de este tipo de productos en el mercado, no se puede asegurar la existencia de un mercado secundario para los valores u ofrecer garantía alguna respecto a las condiciones que puedan afectar el mercado de dichos valores en el futuro, ni las condiciones en las cuales podrían en su caso enajenar dichos valores.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
04 MAR 2019
APROBADO

Mitigación:
Estos son riesgos inherentes a la figura, por ende no se pueden mitigar.

Riesgo de la duración de los contratos de arrendamiento. El Fiduciario no puede asegurar la continuidad de los contratos de arrendamiento de los Activos Inmobiliarios, lo cual provee al Fiduciario de los recursos y flujos para la conformación del activo líquido del Patrimonio Fideicomitido y, por tanto los recursos para el pago de los Valores de Fideicomiso. No obstante el Fiduciario a través del Administrador contratado para tales efectos, tiene la obligación de procurar que los Activos Inmobiliarios se encuentren en óptimas condiciones y procurar su arrendamiento.

Mitigación:
La mayoría de los contratos cuenta con renovación automática y sus inquilinos han realizado inversiones en mejoras a los locales, lo que puede dar indicios de que este riesgo no afecte los ingresos del patrimonio.

Riesgo de fallas de las plataformas tecnológicas. El Fiduciario es vulnerable al fallo de los sistemas de tecnología de información y de seguridad. Cualquier degradación, interrupción significativa, fallo o falta de capacidad de cualquiera de los sistemas de la plataforma tecnológica del Emisor, podría ocasionar el fallo en completar transacciones a tiempo o en registrarlas correctamente en sentido general.

Mitigación:
Se puede intentar controlar este riesgo realizando las actualizaciones y mejoras protecciones de los sistemas de información y el software de la fiduciaria. Este riesgo a pesar de los esfuerzos que se realicen es impredecible su mitigación porque es dependiente tecnologías y su desarrollo.

Riesgo Legal de efectividad en la aplicación de las leyes. La correcta y oportuna aplicación de las leyes y la habilidad de los tribunales dominicanos de hacer cumplir las mismas y de proteger los derechos de los agentes económicos es esencial para el buen desenvolvimiento de los negocios. El Fiduciario depende del marco legal y jurídico para llevar a cabo los fines del Fideicomiso. El riesgo legal puede considerarse como la perdida potencial o peligro en que se puede incurrir en la operación fiduciaria ocasionada por varios factores entre los que se destaca el incumplimiento de las disposiciones legales y administrativas aplicables al Fideicomiso.

Mitigación:
Para la mitigación de este riesgo la fiduciaria se encuentra preparada con el personal jurídico interno y externo necesario que brindara la asesoría para el conocimiento y cumplimiento de la normatividad y legislación aplicable, para que los inversionistas tengan la mayor seguridad jurídica posible.

Riesgos de los Activos Limitados del Fideicomiso. El Fiduciario responderá del pago de los Valores de Fideicomiso exclusivamente con cargo al patrimonio del Fideicomiso y hasta donde este alcance, cuyos flujos consisten en los recursos que se deriven de la renta, operación, uso, y explotación de los Activos Inmobiliarios. Por tanto los inversionistas deben estar conscientes que la fuente de pago de los Valores de Fideicomiso consiste exclusivamente en las utilidades que genere el Fideicomiso derivadas de la renta, operación, uso y explotación del Patrimonio Fideicomitido.

Mitigación:
Estos son riesgos inherentes a la figura, por ende no se pueden mitigar.

Riesgos Operativos relacionados con la gestión del Fideicomiso. Es el riesgo de pérdidas directas o indirectas resultantes de procesos inadecuados o fallidos, o actos de personal del Fiduciario. Este tipo de riesgo es el más común en la práctica fiduciaria por lo cual la Fiduciaria debe contar con personal experto y calificado. El Fiduciario cuenta con el personal calificado para la operación y administración fiduciaria, no obstante el riesgo operativo atañe a su vez a los errores humanos que el momento de la operación llegasen a ocurrir.

Mitigación:
El Fiduciario cuenta con un personal calificado para la constitución, administración y operación de los fideicomisos que tiene en su cartera. El personal directivo como sus asesores, cuentan con experiencia fiduciaria nacional e internacional. Este riesgo se puede mitigar a través de manuales, medidas y controles utilizados en las mejores prácticas fiduciarias.

Riesgos del orden público. El fiduciario tiene la obligación de realizar todos los registros o de cumplir con la normatividad aplicable al Fideicomiso como los registros y actualizaciones de la inscripción del Fiduciario como Fiduciario en la Superintendencia del Mercado de Valores, ya que el incumplimiento de esta obligación puede traer como consecuencia la imposición de multas o sanciones con cargo al Fideicomiso.

Mitigación:
Es en responsabilidad de la Fiduciaria cumplir con las obligaciones legales correspondientes para prevenir este tipo de inconvenientes.

Riesgo de tipo de cambio. En este fideicomiso existe un riesgo cambiario, la razón principal es que la emisión se está realizando en una moneda distinta a la moneda local, en consecuencia cualquier variación negativa de la tasa cambiaria puede afectar el desempeño de los valores del fideicomiso al momento de cubrir sus obligaciones en peso dominicano.

Mitigación
Estos son riesgos inherentes del mercado, por ende no se pueden mitigar, sin embargo los contratos están pactados en dólares para evitar fluctuaciones en la recepción de los ingresos.

Riesgos de disminución o detrimento del Patrimonio del Fideicomiso. El Fiduciario tiene la obligación de conservar los Activos Inmobiliarios en su integridad, el riesgo de no proporcionar un adecuado mantenimiento estaría en detrimento del patrimonio fideicomitido, del cual provienen los recursos que generan las utilidades consideradas como beneficios para los Tenedores, por lo cual es obligación del Fiduciario verificar que se lleve a cabo el mantenimiento y proteger a los Activos Inmobiliarios frente a terceros estando obligado a notificar y llevar las acciones que se indican en el Fideicomiso.

Mitigación:
Este riesgo puede mitigar realizando mejoras de los inmuebles y realizando el mantenimiento necesario. Está definido en la política de endeudamiento tomar los mismos con un límite de un 44 % para la realización de mejoras y completar el CAPEX para los casos que las remodelaciones excedan el dinero reservado en el fondo de contingencia, se tomara el restante del fondo de liquidez del 5% para cubrir las mejoras necesarias.

Riesgos del sector inmobiliario Este riesgo corresponde a las variaciones significativas de los ciclos económicos que pueda afectar directamente el valor del inmueble que forma el patrimonio fideicomitido.

Mitigación
Estos son riesgos inherentes a la figura, por ende no se pueden mitigar.

Riesgos por desastres naturales: Este riesgo se refiere a la ocurrencia de un desastre natural causado por las variaciones climáticas (Ciclón, huracán, Terremotos, inundaciones, incendios, etc...) que pueda causar una pérdida significativa o total del inmueble afectando los ingresos durante el periodo de su reparación o reconstrucción.

Mitigación:
Este riesgo se mitiga la perdida física con la póliza de seguro solicitada del 100% del valor de tasación de los activos inmobiliarios. El riesgo de los flujos se va a mitigar mediante una póliza de interrupción de negocio que aseguran los flujos de los tenedores para en caso de un siniestro el fideicomiso siga recibiendo los flujos. Estos acontecimientos de fuerza mayor que interrumpan el cobro de los alquileres no afectarían el flujo de los inversionistas durante la reconstrucción del activo inmobiliario utilizando la remuneración recibida de la póliza todo riesgo del valor del activo aunque no es muy común que un suceso de esta índole ocurra. Esta póliza solo cubriría la interrupción por daños directo a estos locales en base a las cobertura de la póliza de seguros de incendio vigente al momento de la pérdida. Se entiende que el periodo de doce (12) meses seria en periodo estimado de reconstrucción y puesta en operación de la plaza o local.

Riesgos de morosidad: Este riesgo se refiere a la posibilidad de ocurran acumulaciones de impagos o tardanzas de los alquileres y sus cargos adicionales que puedan generar.

Mitigación:
Incluir penalidades a los contratos de alquileres que garantice el flujo esperado.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
04 MAR 2019
APROBADO

Riesgo por desocupación de los inmuebles: Este riesgo se refiere a la desocupación que pueda ocurrir debido a situaciones no pronosticadas de que los inquilinos necesiten otro local por temas de espacios, precios u otra características que el inquilino considere importante para hacer un cambio.

Mitigación:
Las renegociaciones de los contratos de alquiler pueden hacerse a largo plazo con una clausura de renovación automática con diferentes precios indexados a un índice (la inflación, IPC, etc. o un porcentaje fijo después de haber pasado un periodo determinado como ya se están realizando en los que se han renovado.

Riesgos de concentración de Inquilinos: En razón de que los Activos Inmobiliarios son locales comerciales, en algunos casos un inquilino ocupa más de un local, por tanto la desocupación de un Inquilino puede implicar la desocupación de uno o más locales comerciales.

Mitigación
Una manera de mitigar es negociar los contratos de forma escalonada para que los vencimientos no coincidan con el otro. Por otra parte el hecho de que los inquilinos estén concentrados, tengan más de un local y que en los mismos hayan realizado remodelaciones para acomodar dichos inmuebles a sus necesidades, proyecta confianza y planificación por parte de los inquilinos. Realización de mejoras que amplíen los inmuebles que tengan esta posibilidad aumentando la cantidad de locales del inmueble y a medida que se alquilen va reduciendo la diversificación.

Riesgo de concentración de cantidad de locales en una misma plaza: El 70% de la fuente de ingreso se encuentra en la plaza patio del norte.

Mitigación
En caso de que ocurra un siniestro que cause que la plaza no pueda operar, los flujos se mitigarían mediante una póliza de interrupción de negocio donde se aseguran los flujos de los tenedores para en caso de un siniestro el fideicomiso siga recibiendo los flujos

Riesgo de Liquidez Inmediata de los Tenedores de Valores: Este riesgo se refiere a la tolerancia que deben poseer los tenedores para enfrentar la falta de liquidez al corto plazo que tendrán al obtener los valores.

Mitigación:
Este Riesgo se puede mitigar al seleccionar correctamente los tenedores que inviertan en los valores de Fideicomiso.

Como Anexo VI al Acto Constitutivo de Fideicomiso y con fundamento en el inciso j) del Artículo 79 inciso j) de La Norma de Fideicomisos de Oferta Pública el Fiduciario ha elaborado un Documento de Determinación de Riesgos y la responsabilidad de mitigarlos; con la finalidad de que los Fideicomisarios lo conozcan.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
04 MAR 2019
APROBADO

XIII ESTRUCTURA Y RÉGIMEN LEGAL DE LA EMISIÓN

13.1. Creación, del Fideicomiso

El FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU, se constituyó mediante Acto Constitutivo de Fideicomiso de fecha dieciocho [18] de diciembre de Dos mil diecisiete [2017]. Para fines de referencia ver acto constitutivo en el ANEXO VII del presente prospecto.

13.2. Documentos y autorizaciones para la constitución del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU y su programa de emisiones.

El Programa de Emisiones cuenta con la aprobación del Consejo Nacional de Valores mediante la Primera Resolución de fecha doce (12) de Septiembre (09) de Dos Mil Diecisiete (2017) e inscrita en el Registro del Mercado de Valores bajo el Registro No. SIVFOP-005 y la aprobación otorgada por el Consejo Nacional de Valores mediante la quinta Resolución del Consejo Nacional de Valores de fecha once (11) de Diciembre de Dos mil Dieciocho (2018) (R-CNMV-

2018-14-FOP), inscrita en el Registro de Mercado de Valores bajo el No. SIVFOP-005, mediante la cual se aprobó el aumento del monto del programa de emisiones del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G Patio 01 FU de hasta Doce Millones Cuatrocientos Treinta y Ocho Mil Dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 Centavos (USD 12,438,000.00.).

El acuerdo y deliberación por el que se procede a la realización del presente Programa de Emisiones y cuya vigencia consta en las actas y contratos remitidos a la SIMV, que se enuncian a continuación:

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
04 MAR 2019
APROBADO

a) Acta del Consejo de Administración del Fiduciaria Universal de fecha (18) dieciocho de abril del 2017 inscrita en la Cámara de comercio con el número de Registro 1761109MO, donde se autoriza la Emisión y Colocación de Valores de Fideicomiso, a través de una Oferta Publica en el Mercado de Valores de la Republica Dominicana, por un monto de hasta USD11, 100,000.

b) Acta de la Asamblea General Extraordinaria Anual de fecha Primero (1) de Noviembre del 2018 de Fiduciaria Universal. que conoce la modificación de las condiciones del programa de emisión Fideicomiso de Oferta Pública de títulos de Valores objeto del presente prospecto, hasta USD 12, 500,000.00

c) Actas del consejo de Administración de los Fideicomitentes de fecha catorce (14) de marzo del 2017 inscrita en la cámara de Comercio con el número de Registro 1722758RD para Grupo Quindy, 1722141RD para Porto Madin, 1722216RD para Grupo Sevren y 1722130RD para Grupo Parson donde se autoriza la transferencia de los activos inmobiliarios y la constitución del FIDEICOMISO DE OFERTA PIUBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU.

d) Acto Constitutivo de Fideicomiso de fecha Dieciocho [18] de Diciembre de Dos mil diecisiete [2017].

e) Adenda 1 Acto Constitutivo de Fideicomiso de fecha Veintitrés [23] de Agosto de Dos mil dieciocho [2018], la cual quedó sin efecto, a razón de la Adenda 2 al Acto Constitutivo.

f) Adenda 2 Acto Constitutivo de Fideicomiso de fecha Seis [06] de Febrero de Dos mil diecinueve [2018].

g) Contrato de Programa de Emisiones de fecha [14] Catorce de Mayo del dos mil dieciocho [2018], entre Fiduciaria Universal, S.A. en carácter de Fiduciario del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU y Salas Piantini & Asociados S.R.L., en su carácter de Representante de los Tenedores de los VALORES DE PARTICIPACION FIDUCIARIAS DE FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU.

h) Contrato de Colocación Primaria con base en mejores esfuerzos de fecha Veintitrés [23] de Agosto de 2018, entre CCI Puesto de Bolsa, S.A, como Agente Colocador y Fiduciaria Universal, S.A. en carácter de Fiduciario del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU.

i) Adenda I al Contrato del Programa de Emisiones firmada en fecha veintiocho (28) agosto de 2018 por el Fiduciario y el Representante de los Tenedores de Valores.

j) Adenda II al Contrato del Programa de Emisiones firmada en fecha Seis (06) Febrero de 2019 por el Fiduciario y el Representante de los Tenedores de Valores.

k) Contrato de Depósito y Custodia de fecha Nueve [09] de Julio de 2018, entre Fiduciaria Universal S.A. en carácter de Fiduciario del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU cómo depositante, y CEVALDOM como depositario.

l) Declaración Jurada del Representante de Tenedores de fecha [14] Catorce de Mayo del dos mil dieciocho [2018] en donde este hace constar que este no está enmarcado dentro de las prohibiciones establecidas en los Artículos 60 y 61 del Reglamento 664-12 del Mercado de Valores.

m) Acto Auténtico de fecha Veintidós [22] de Mayo de dos mil dieciocho [2018] mediante el cual el Fiduciario por cuenta y orden del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU hace constar los VALORES DE PARTICIPACION FIDUCIARIAS DE FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU de la Emisión representada mediante anotación en cuenta de conformidad con lo establecido en el Artículo 92 del Reglamento de Mercado de Valores.

n) Adenda 1 del Acto Auténtico de fecha Veintiocho [28] de Agosto de dos mil dieciocho [2018] mediante el cual el Fiduciario por cuenta y orden del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU hace constar los VALORES DE PARTICIPACION FIDUCIARIAS DE FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU.

o) Adenda 2 del Acto Auténtico de fecha Seis [06] de Febrero de dos mil diecinueve [2019] mediante el cual el Fiduciario por cuenta y orden del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU hace constar los VALORES DE PARTICIPACION FIDUCIARIAS DE FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU.

13.3. Plazo de duración:

El FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU tendrá una duración de 15 años contados a partir de la fecha de emisión del Programa de Emisiones. El plazo de 15 años señalado podrá ser prorrogado para extender su proceso de liquidación si la Asamblea de Tenedores lo acuerda y la aprobación de la Superintendencia del Mercado de Valores, por lo que el "FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU" tendrá como nuevo plazo el que se acuerde.

13.3.1. Régimen legal y normas aplicables al fideicomiso de oferta pública

El FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU pertenece al sector fiduciario negociado en el mercado bursátil de la República Dominicana, por lo que está regulado de manera principal por la Ley de Mercado de Valores, el Reglamento de Mercado de Valores y la Norma de Fideicomisos de Oferta Pública. Este se encuentra regulado en su mayor parte por las resoluciones y regulaciones emitidas por la Superintendencia del Mercado de Valores.

En detalle general el régimen legal aplicable es:

a) La Ley del mercado de valores: la misma tiene por objeto Esta ley tiene por objeto regular, supervisar, desarrollar y promover un mercado de valores ordenado, eficiente y transparente, con la finalidad de proteger los derechos e intereses del público inversionista, minimizar el riesgo sistémico, fomentar una sana competencia y preservar la confianza en el mercado de valores, estableciendo las condiciones para que la información sea veraz, suficiente y oportuna, con la finalidad de contribuir con el desarrollo económico y social del país;

b) El Reglamento del Mercado de Valores: que establece las disposiciones de carácter general que guiarán el accionar de la Superintendencia del Mercado de Valores en el cumplimiento de sus responsabilidades, respecto al objeto de negociación del Mercado de Valores dominicano; la autorización y tratamiento de la oferta pública de valores y sus emisores; el funcionamiento de los mercados primario y secundario de valores; la organización, apertura y funcionamiento de los participantes en el Mercado de Valores y el régimen de supervisión y fiscalización de los mismos y de los emisores de valores; el sistema de sanciones; los conceptos por los servicios prestados a los emisores y demás participantes del mercado; así como todos los aspectos necesarios para garantizar un adecuado funcionamiento del Mercado de Valores y una efectiva aplicación de la Ley;

c) La Ley 189-11: que tiene por objeto crear las figuras jurídicas necesarias y fortalecer las existentes, para poder desarrollar el mercado hipotecario dominicano, canalizando recursos de ahorro voluntario obligatorio, para el financiamiento a largo plazo a la vivienda y a la construcción en general, profundizando el mercado de capitales con la ampliación de alternativas para los inversionistas institucionales y fomentando el uso de instrumentos de deuda que faciliten dicha canalización, que, unido a la creación de incentives especiales, aportes del Estado y economías de procesos, sirvan para promover proyectos habitacionales, especialmente los de bajo costo, esto como fomentar el ahorro para la adquisición de viviendas por la población, a fin de mitigar el importante déficit habitacional en la Republica Dominicana;

d) El Reglamento No. 95-12: que tiene por objeto regular los aspectos que en forma complementaria a la Ley No. 189-11, se requieren para el funcionamiento de la figura del fideicomiso en sus distintas modalidades, incorporando los procedimientos aplicables al momento de su constitución, operatividad y extinción, y a la conformación del patrimonio separado que se crea con dicha figura, en cumplimiento con las disposiciones contenidas en la referida Ley;

e) La Norma de Fideicomisos de Oferta Pública: que tiene por objeto establecer los requisitos a los que deben sujetarse las personas jurídicas que deseen fungir como fiduciarios de fideicomisos de oferta pública de valores e inscribirse como tales en el Registro del Mercado de Valores; así como los requisitos que deben acompañar una solicitud de oferta pública de valores de fideicomiso con cargo al patrimonio del Fideicomiso.

f) La Norma 01-2015 modificada de la Dirección General de Impuestos Internos de fecha veintidós (22) de abril del de dos mil quince (2015): que tiene como finalidad establecer los requerimientos y procedimientos que deberán cumplir, ante la Administración Tributaria, los fideicomisos y las partes que intervienen desde su conformación hasta su extinción y las disposiciones aplicables de la DGII.

g) Adicional a estas disposiciones las demás normativas aplicables vigentes a la fecha de la elaboración del presente prospecto.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
04 MAR 2019
APROBADO

13.4. Destino específico de los activos del fideicomiso

Los Activos Inmobiliarios emplearán su actividad económica actual; operar, rentar y explotar de plazas comerciales dentro de Santo Domingo específicamente en el Distrito Nacional, San Pedro de Macorís y en Santiago de los Caballeros en la República Dominicana.

13.5. Aspectos sobre la contabilidad independiente del fideicomiso

El Fiduciario llevará la contabilidad independiente de cada fideicomiso que administre y separada de su patrimonio; conforme al artículo 62 de la Norma que regula las sociedades fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública.

13.6. Derechos económicos derivados del Fideicomiso y su Distribución.

Los Valores de fideicomiso no tienen un rendimiento fijo. Con los recursos obtenidos por la explotación de los Activos Inmobiliarios el Fiduciario procederá a realizar las distribuciones conforme a la prelación que se detalla a continuación: (i) Pago de Gastos de Emisión. (ii) Pagos Gastos del Fideicomiso. (iii) Pago Gastos de Administración. (iv) Retención del cinco por ciento (5%) del flujo de caja libre destinado al fondo de liquidez (V) Pago del noventa y cinco por ciento (95%) del flujo de caja libre del Fideicomiso a favor de los Beneficiarios y Fideicomisarios, conforme a la metodología que se establece en el presente artículo. En adición, el cinco por ciento (5%) que fue reducido previo al 95% del flujo de caja libre del Fideicomiso estará destinado a conservar un fondo de liquidez que será aplicado conforme a la Política de Inversión establecida en el artículo 13.15 del presente prospecto, a efectos de garantizar la inversión en posibles mejoras de los Activos Inmobiliarios, y conservación del Patrimonio del Fideicomiso, así como a hacer frente a alguna contingencia legal, procesal, fiscal o administrativa que pudiera presentarse, entre otros factores a los que pudiera destinarse dicho fondo, siempre procurando el beneficio de los Valores de Fideicomiso y de los Tenedores.

Las distribuciones del Flujo de Caja Libre del "FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 – FU" serán repartidas a los Beneficiarios de forma trimestral, siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto, conforme a la operación de las cuentas, ingresos, inversiones y egresos. 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, el mismo será el resultado de dividir equitativamente los flujos de caja libre del fideicomiso entre el número total de valores que respaldan el patrimonio conforme a lo establecido en el artículo décimo quinto (15°) del Acto Constitutivo.

Pare mejor entendimiento de la metodología de distribución de los dividendos al primer trimestre, a modo de ejemplo se presenta el siguiente ejercicio:

EJEMPLO DE DISTRIBUCION DE BENEFICIOS COLOCACION EN USD	
Total Patrimonio	12,438,000
Total Colocado	9,500,000
Cantidad de Valores	12,438
Cantidad de Valores Colocados	9,500
% colocado	76%
	Marzo
Total de ingresos	399,930
Total de Gastos	113,809
Ingresos Netos (Flujo Libre)	286,122
Fondo de Liquidez (5% del Flujo Libre)	14,306
Beneficio por Valor de Fideicomiso (USD)	21.85
Flujo de Caja Libre total a pagar Tenedores(USD)	207,610

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
04 MAR 2019
La autorización e inscripción en el Registro no implica certificación ni responsabilidad por parte de la SIMV respecto la solvencia de los emisores ni sobre las bondades de los valores.

El porcentaje colocado es el resultado de dividir la Cantidad de Valores Colocados entre la Cantidad de valores de fideicomiso totales que respaldan el patrimonio.

La fecha de pago será el día dos (2) laborable del mes inmediato posterior al trimestre correspondiente en que se hayan generados los beneficios y/o las utilidades (diciembre, marzo, junio, septiembre), es decir los días dos de enero, abril, de julio, octubre, de ser un día no laborable el día de pago de las distribuciones, el mismo será realizado al día hábil siguiente. Todas las distribuciones en efectivo a los Tenedores relacionadas a los VALORES DE PARTICIPACION FIDUCIARIAS DE FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través de CEVALDOM.

13.7. Vigencia del programa de emisiones de valores de fideicomiso

El programa de emisión constará de una emisión única VALORES DE PARTICIPACION FIDUCIARIAS DE FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU registrado ante la SIMV cuyo plazo de vigencia será de hasta 3 años para su colocación desde su inscripción en el Registro.

13.8. Procedimiento de valoración de los activos del fideicomiso

El Patrimonio del Fideicomiso estará compuesto por diferentes tipos de activos y cada uno se valorará de manera independiente metodologías distintas.

Los Activos Inmobiliarios se aportaron al Fideicomiso conforme al valor de la valoración sobre el valor presente neto de los flujos de efectivo proyectados para los contratos de alquiler de propiedades inmobiliarias que constituyen el Patrimonio del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU. La misma ha sido realizada por Deloitte RD, S.R.L. cuyo informe se adjunta al presente Prospecto en el anexo VI. Existirá uniformidad en las valorizaciones que se realicen a los activos del Fideicomiso, así como en el cálculo del rendimiento de dichos.

El valor de los Activos que componen el Fideicomiso se determinará después del cierre operativo de cada día. La actualización de las valorizaciones se llevaran a cabo una vez al año a partir de la fecha de elaboración de la primera valorización correspondiente al momento de transferir los inmuebles y será remitida a la Superintendencia por parte del Fiduciario en un plazo no mayor al indicado en la normativa vigente. Esta actualización deberá seguir las indicaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). El costo de dichas valorizaciones correrá por cuenta del patrimonio del fideicomiso, conforme a la Ley Aplicable. Los valuadores deben tener plena independencia del fiduciario y los Fideicomitentes, aprobados por la Asamblea de Tenedores, a fin de establecer que el precio corresponde a las condiciones de mercado vigentes en ese momento.

"La valorización de los instrumentos financieros en los que invierta el Fideicomiso serán determinados según lo establecido en 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**).

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
04 MAR 2019
La autorización e inscripción en el Registro no implica certificación ni responsabilidad por parte de la SIMV respecto la solvencia de los emisores ni sobre las bondades de los valores.

Los depósitos a plazo y de ahorro serán valorizados de la siguiente manera:

$$VA_t = MD * (1 + r)^n$$

V At : Valor Actual en el t

MD : Monto depositado o saldo acumulado (inversión inicial más los intereses capitalizados) al día t, con derechos a intereses

r : Intereses de Tasa Efectiva

n : Fecha de Valorización - fecha de inicio de pago de Intereses + 1

Tratándose de depósitos que establezcan el pago de una tasa de interés no capitalizable (interés simple), la valorización se efectuará de la siguiente manera.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
04 MAR 2019
La autorización o inscripción en el Registro no implica certificación ni responsabilidad por parte de la SIMV respecto la solvencia de los emisores ni sobre las bondades de los valores.

$$VA_t = MD * \left[1 + \left(\frac{n * RS}{PB}\right)\right]$$

VA : Valor actual en el día t
MD : Monto depositado o saldo acumulado al día t, con derecho a intereses.
RS : Tasa de interés simple del periodo señalado por la entidad financiera.
PB : Número de días calendario del periodo de la tasa.

Las cuotas de Fondo Abierto se toman el valor cuota que esté disponible al momento de realizar el cierre realizado por la Administradora de fondos de inversión y se calcula de acuerdo a la cantidad de cuotas que tenga fideicomiso.

Los instrumentos representativos de deuda se valorizan al precio o valor de mercado del instrumento considerando las transacciones en el mercado. A estos fines se considerará el precio promedio del día anterior al día de la valoración según se publican en el mecanismo centralizado de negociación donde se transen.

13.9. Política de endeudamiento del fideicomiso.

El FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 – FU no contraerá créditos o endeudamientos de ninguna índole adicionales a los señalados en el Preámbulo del Acto Constitutivo salvo que se apruebe por la Asamblea de Tenedores y justifique por escrito a la SIMV que se contraerán, en provecho del fideicomiso y de los tenedores de valores del fideicomiso. En todo caso, las deudas o créditos que se contraigan no podrán exceder del 44% del valor de los Activos Inmobiliarios arrojado en el último estado financiero interino para los fines del financiamiento y debe ser contraída en una institución bancaria que se rija por la regulaciones establecidas por la junta monetaria y supervisada por la superintendencia de Bancos de la Republica Dominicana. La finalidad de estos endeudamientos es para mejoras que se deban realizar en los inmuebles que conforman el patrimonio fideicomitido.

13.10. Fuente de pago de las obligaciones con cargo al Patrimonio del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 – FU.

Los VALORES DE PARTICIPACION FIDUCIARIAS DE FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU se pagan exclusivamente con los recursos que se generen de las utilidades del Patrimonio del Fideicomiso mismos que se obtendrán de la renta, operación, explotación de los Activos Inmobiliarios fideicomitidos y demás activos que pertenezcan al fideicomiso, de conformidad al acto constitutivo del mismo.

13.11. Cambio de fiduciaria, el administrador y calificadora de riesgos

13.11.1. Cambio, sustitución o renuncia del Fiduciario

La sustitución del Fiduciario sólo podrá llevarse a cabo en caso de ocurrencia de las causales que establece el Artículo Cincuenta y Siete (57) de la Norma de Fideicomiso de la Superintendencia del Mercado de Valores o algunas de las causales aplicables conforme al Artículo Treinta y Seis (36) de la Ley ciento ochenta y nueve guion once (189-11), conforme al procedimiento establecido en el presente artículo y en los Artículos Tres punto Cinco (3.5) y Tres punto Seis (3.6) del Contrato de Programa de Emisiones de Valores del Fideicomiso de Oferta Pública. Hasta en tanto la sustitución se concrete el Fiduciario deberá continuar con la administración del Fideicomiso en tanto preservar los Fines y no causar algún detrimento al Patrimonio Fideicomitido. Previo a concretar la sustitución el Fiduciario procederá a la rendición de cuentas con la finalidad de obtener de los Fideicomitentes y de los Tenedores de Valores de Fideicomiso, a través de su representante, el finiquito y descargo legal más amplio que en derecho fuera suficiente. La designación del Fiduciario Sustituto corresponderá a la Asamblea de Tenedores o la Superintendencia del Mercado de Valores según sea el caso, de conformidad con las disposiciones establecidas en los Artículos cincuenta y siete (57) y cincuenta y ocho (58) de la Norma de Fideicomiso de la Superintendencia del Mercado de Valores.

El Fiduciario podrá renunciar en cualquier momento, comunicando su intención a la Asamblea de Tenedores con una anticipación no menor de treinta (30) días calendarios a la fecha efectiva de su renuncia, en caso de que se produzcan una de las causas que se establecen a continuación:

(i)Cuando los Fideicomisarios no pudieren recibir o se negaren a recibir las prestaciones o bienes de acuerdo con el Acto Constitutivo del Fideicomiso.

(ii) Cuando los Fideicomitentes, sus causahabientes, o los Fideicomisarios, en su caso, se negaren a pagar las compensaciones estipuladas a favor del Fiduciario.

(iii) Cuando los bienes o derechos dados en fideicomiso no tuvieren el rendimiento suficiente para cubrir la compensación del Fiduciario.

SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
04 MAR 2019
APROBADO

En los casos anteriores, la renuncia del Fiduciario deberá ser presentada por ante el Juzgado de Primera Instancia competente, el cual deberá decidir sobre la aceptación o no de la misma, previa notificación a la Dirección General de Impuestos Internos y la Superintendencia del Mercado de Valores. Una vez notificada la renuncia del Fiduciario, la Asamblea de Tenedores en representación de los Fideicomitentes tendrá la obligación de designar a un fiduciario sucesor en un plazo no mayor de treinta (30) días calendarios, debiendo indicar a Fiduciaria Universal el nombre de la entidad o sociedad que actuará como su sucesor, a efectos de que éste pueda hacer la entrega del Patrimonio Fideicomitido, conforme a la decisión tomada por el tribunal competente. En todos los casos de renuncia del Fiduciario, el mismo tendrá el deber de mantenerse en sus funciones hasta tanto no haya sido debidamente nombrado su sustituto provisional o definitivo, sustituto que deberá ser aprobado por la Superintendencia del Mercado de Valores, de conformidad con lo previsto en el presente artículo.

El Fiduciario podrá renunciar en cualquier momento, comunicando su intención a la Asamblea de Tenedores con una anticipación no menor de treinta (30) días calendarios a la fecha efectiva de su renuncia, en caso de que se produzcan una de las causas que se establecen a continuación:

(i) Cuando los Fideicomisarios no pudieren recibir o se negaren a recibir las prestaciones o bienes de acuerdo con el Acto Constitutivo del Fideicomiso.

(ii) Cuando los Fideicomitentes, sus causahabientes, o los Fideicomisarios, en su caso, se negaren a pagar las compensaciones estipuladas a favor del Fiduciario.

(iii) Cuando los bienes o derechos dados en fideicomiso no tuvieren el rendimiento suficiente para cubrir la compensación del Fiduciario. En los casos anteriores, la renuncia del Fiduciario deberá ser presentada por ante el Juzgado de Primera Instancia competente, el cual deberá decidir sobre la aceptación o no de la misma, previa notificación a la Dirección General de Impuestos Internos y la Superintendencia del Mercado de Valores.

Una vez notificada la renuncia del Fiduciario, la Asamblea de Tenedores en representación de los Fideicomitentes tendrá la obligación de designar a un fiduciario sucesor en un plazo no mayor de treinta (30) días calendarios, debiendo indicar a Fiduciaria Universal el nombre de la entidad o sociedad que actuará como su sucesor, a efectos de que éste pueda hacer la entrega del Patrimonio Fideicomitido, conforme a la decisión tomada por el tribunal competente. En todos los casos de renuncia del Fiduciario, el mismo tendrá el deber de mantenerse en sus funciones hasta tanto no haya sido debidamente nombrado su sustituto provisional o definitivo. El sustituto que deberá ser aprobado por la Superintendencia del Mercado de Valores de conformidad con lo previsto en el presente artículo.

En caso de que **EL FIDEICOMITENTE** requiera la sustitución de **FIDUCIARIA UNIVERSAL** deberá notificar a ésta por escrito su decisión, conjuntamente con la causa justificada que le dio origen, y ésta luego de haber obtenido la liquidación de la totalidad de sus honorarios y gastos generados hasta la fecha efectiva de sustitución tendrá un plazo de treinta (30) días hábiles por hacer entrega de los bienes fideicomitidos a la nueva fiduciaria que designe **EL FIDEICOMITENTE.**

Previa a la entrega de los bienes fideicomitidos a la nueva fiduciaria designada, FIDUCIARIA UNIVERSAL deberá presentar al FIDEICOMITENTE un estado de rendición de cuentas que comprenda desde el último informe que hubiera rendido hasta la fecha en que sea efectiva dicha sustitución. Esta rendición de cuenta aplicará de igual forma en los casos de remoción judicial y renuncia por parte de FIDUCIARIA UNIVERSAL.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
04 MAR 2019
APROBADO

13.11.2. Honorarios del Fiduciario.

Como contraprestación por sus servicios bajo el Acto Constitutivo, el Fiduciario tendrá derecho a recibir los honorarios de USD 80, 000.00 anual los primeros dos años y USD 88,765.55 a partir del tercer año a ser liquidados mensualmente, Sera cobrado dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes el fiduciario emitirá a nombre del Fideicomiso una factura con Número de Comprobante Fiscal (NCF) con valor para crédito fiscal, en la que detallará el monto de la comisión cobrada por concepto de administración del presente Fideicomiso. Este monto deberá ser saldado dentro de los cinco (5) días siguientes a la recepción de la factura con cargo al Patrimonio Fideicomitido. Este honorario será aplicado al valor de la emisión. Los montos previamente indicados no contemplan cualesquiera impuestos que puedan ser aplicados tales como ITBIS y cualquier otro impuesto al valor agregado o selectivo al consumo, sean presentes o futuros, los cuales eran asumidos con cargo al patrimonio fideicomitido.

13.11.3. Cambio o sustitución del Administrador.

El Administrador podrá ser destituido mediante la terminación del contrato de administración, por: (i) la existencia, respecto del mismo, de una Conducta de Destitución; (ii) por el acuerdo de la Asamblea de Tenedores que represente la mayoría decisoria de la asamblea, previa presentación de una causa justificada; (iii) por las causas de terminación del contrato establecidas en el Artículo Décimo Séptimo del contrato de administración; o (iv) por el incumplimiento por parte del administrador, conforme a lo establecido en el Artículo Décimo Octavo del contrato de administración.

En virtud de lo anterior en el contrato de administración se detalla lo siguiente:

En el evento de presentarse los supuestos descritos en el párrafo anterior, el Fiduciario, mediante un aviso de sustitución dado al Administrador por escrito con por lo menos treinta (30) días calendarios de anticipación a la fecha efectiva de sustitución, podrá, iniciar el procedimiento de sustitución del Administrador bajo el presente Contrato señalando en dicho aviso la Fecha de Sustitución en favor de un administrador sustituto.

El administrador sustituto deberá ser una Persona con amplia experiencia en la administración, operación y mantenimiento de Activos Inmobiliarios de uso mixto en República Dominicana, comprobable a satisfacción del Fiduciario y el mismo debe ser aprobado por la Asamblea de Tenedores.

Al llegar la Fecha de Sustitución y únicamente después de que el administrador sustituto designado haya aceptado su designación, todos los derechos y obligaciones del Administrador bajo el presente Contrato serán transferidos y asumidos por el administrador sustituto; en el entendido, sin embargo que el Administrador continuará desempeñando sus funciones hasta la Fecha de Sustitución. A partir de la Fecha de Sustitución, el Administrador dejará de tener derechos y obligaciones bajo el presente Contrato, salvo por las obligaciones pendientes de cumplir o que correspondan a cualquier fecha anterior a que surta efectos su remoción, las obligaciones descritas en la presente Cláusula y las obligaciones de indemnizar de acuerdo con lo establecido en el presente Contrato y el Fideicomiso. No obstante, para formalizar la contratación del administrador sustituto será necesario suscribir un nuevo acuerdo con éste, que contendrán las mismas condiciones y disposiciones que el presente Contrato.

El Administrador cooperará con el Fiduciario y con el administrador sustituto en relación con la terminación de todos sus derechos y obligaciones bajo el presente Contrato, en la presentación de notificaciones a los arrendatarios de los Activos inmobiliarios, en su caso, y el cumplimiento de todos los actos y gestiones que requieran conforme a la Ley Aplicable y en la transmisión al administrador sustituto de todas las facultades del Administrador. En adición, el Administrador deberá transferir a las cuentas del Fideicomiso, todos los recursos que posea a la Fecha de Sustitución pertenecientes al Fideicomiso, que se encuentren bajo su custodia en virtud de su calidad de administrador. En adición el administrador deberá transferir a las cuentas del fideicomiso, todos los recursos que posee a la fecha de sustitución pertenecientes al fideicomiso, que se encuentren bajo su custodia en virtud de su calidad de administrador.

El Administrador, en la Fecha de Sustitución (i) entregará física y jurídicamente al administrador sustituto toda la información documentos, programas, reportes, bases de datos, expedientes relativos a los Activos inmobiliarios y los Contratos de Arrendamiento actualizados a la Fecha de Sustitución y que contengan todos los datos que el administrador sustituto solicite de manera razonable para efecto de prestar los servicios en los términos del

presente Contrato; (ii) depositará cualquier cantidad en efectivo que haya recibido en gestiones de cobro en las Cuentas del Fideicomiso; y (iii) realizará todos aquellos actos que sean necesarios a fin de lograr una transición efectiva en las tareas de administración previstas del Contrato de administración.

El administrador sustituto y el Fiduciario, suscribirán en la Fecha de Sustitución un acta de entrega, declarando haber recibido la documentación e información que le sea entregada conforme a los párrafos anteriores. El administrador sustituto asumirá el depósito de los expedientes relativos a los Contratos de Arrendamiento.

A partir de la Fecha de Sustitución, todas las referencias hechas en este Contrato, el Fideicomiso y cualesquier otros documentos relacionados al Administrador, se entenderán hechas a la persona que actúa como administrador sustituto y ésta adquirirá todos los derechos y estará sujeta a todas las obligaciones, responsabilidades y deberes del Administrador de conformidad con los términos y condiciones del presente Contrato, en el entendido de que el administrador sustituto no será responsable de los actos u omisiones del Administrador al que sustituya.

Sin perjuicio de lo señalado en los párrafos anteriores, el Fiduciario estará autorizado y facultado, ante la falta de cooperación del Administrador, para actuar en sustitución del Administrador y firmar todos los documentos y realizar todos los actos que sean necesarios para realizar la sustitución.

La sustitución del Administrador deberá ser notificado por el fiduciario como hecho relevante a la Superintendencia del Mercado de Valores.

13.11.4. Honorarios del administrador de los activos

Como contraprestación por sus servicios bajo el Acto Constitutivo con cargo al patrimonio del fideicomiso, el Administrador de Activos tendrá derecho a recibir los honorarios un pago anual de USD 70, 000 para los dos primeros años, con un incremento para el segundo año de un uno por ciento (1%) y el tercer año la suma de USD 103, 000, a partir del cuatro año y durante la vigencia restante del fideicomiso la contraprestación del administrador presentara un índice de incremento anual de 1% con respecto al año anterior. Los montos previamente indicados no contemplan cualesquiera impuestos que puedan ser aplicados tales como ITBIS y cualquier otro impuesto al valor agregado o selectivo al consumo, sean presentes o futuros, los cuales eran asumidos con cargo al patrimonio fideicomitido.

13.11.5. Sustitución, Remoción o Renuncia de las calificadoras de Riesgo

Las causas para su sustitución serán establecidas por decisión de la asamblea extraordinaria de tenedores en razón por algún incumplimiento de sus deberes.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
04 MAR 2019
APROBADO

13.12. Modificaciones al Contrato de Programa de Emisiones.

Conforme a lo dispuesto en el Reglamento No. 664-12, corresponde a la Asamblea de Tenedores de Valores de Fideicomiso aprobar cambios en el Contrato de Emisión con el procedimiento descrito en el artículo 24° del mismo.

13.13. Solucion de Controversias

Los presentes Valores su emisión, vigencia y extinción se rigen por las Leyes de la República Dominicana y se interpretarán de acuerdo con las mismas. Según las disposiciones establecidas en el artículo 19° del contrato del programa de emisión sobre la solución de controversia entre la Fiduciaria y el Representante de Tenedores se describe el proceso siguiente:

Período de Negociación: Cualesquiera conflictos, diferendos y/o litigios que puedan surgir con motivo de la aplicación, ejecución o interpretación de este convenio, serán sometidos a un preliminar de conciliación entre ellas mismas, para lo cual, las partes que se considere lesionada deberá llamar en conciliación a la otra parte, por simple carta con acuse de recibo. Si transcurren cuarenta y cinco (45) días calendarios después de la fecha en que una parte llamó en conciliación a la otra, sin que se produzca acuerdo entre ellas, el asunto será sometido a arbitraje, conforme a lo dispuesto en el párrafo siguiente

Arbitraje: Una vez agotada la fase conciliatoria y no dirimidos los conflictos, serán resueltos de conformidad con las disposiciones establecidas en la Ley No. 50-87, sobre Cámaras de Comercio y Producción y en el Reglamento de Arbitraje del Centro de Resolución Alternativa de Controversias de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, Inc., del 21 de Julio del año 2011 o el que esté vigente a la fecha en que surja algún conflicto.

El procedimiento a seguir será de acuerdo al indicado en el Reglamento de Arbitraje del Centro de Resolución Alternativa de Controversias de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, Inc., del 21 de Julio del año 2011 o, en su defecto, el que esté vigente al momento en que surja el conflicto arbitrable. El arbitraje será llevado a cabo en español, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana. El tribunal arbitral estará compuesto por tres (3) árbitros. Cada parte designará a un (1) árbitro y el tercer árbitro, quien presidirá el tribunal arbitral, será designado por el Bufete Directivo del Centro de Resolución Alternativa de Conflictos de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo.

13.14. Acciones a seguirse en caso de Incumplimiento del Fiduciario y/o el Representante de Tenedores de Valores de Fideicomiso.

En caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en el presente Prospecto o en el Acto Constitutivo de Fideicomiso, habrá lugar a la solicitud de sustitución de cualquiera de las partes intervinientes en los términos del Acto Constitutivo, así como a las acciones de arbitraje previstas el numeral 13.13 del presente prospecto así en el artículo 19 del contrato del programa de emisión.

13.15. Política de Inversión.

El Fiduciario invertirá los recursos en efectivo que se encuentren dentro del Patrimonio del Fideicomiso en el tipo de moneda en que se reciban los fondos, según considere. Se realizaran inversiones en instrumentos que sean de vencimiento al corto plazo emitidos por el Ministerio de Hacienda o el Banco Central de la República Dominicana, en instrumentos de deuda del mercado de valores transados en el mercado bursátil emitidos o avalados por el Estado Dominicano a través del Ministerio de Hacienda o la Banca de la República Dominicana reguladas por la Ley Monetaria Financiera y la Superintendencia de Bancos, así como en fondos de inversiones que se encuentren administrados por la Administradora de fondos de Inversión (AFI) Universal con un pacto de permanencia máximo de un año y tanto los instrumentos como las instituciones financieras deberán contar con calificación de riesgo con grado de inversión, dichos valores deben tener un nivel alto de liquidez. Para fines de transparencia y control de riesgo de inversión las partes han acordado un límite de inversión de los recursos líquidos de un 50% con respecto a las entidades vinculadas al Fiduciario y a los Fideicomitentes.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
04 MAR 2019
APROBADO

XIV ACTIVIDADES DESARROLLADAS POR LAS PARTES INTERVINIENTES

14.1. Entidad Fiduciaria.

Fiduciaria Universal, S.A. es el administrador del patrimonio fideicomitido realizará las funciones y actividades necesarias para el cumplimiento del Objeto del Fideicomiso, siempre conforme a lo establecido en el Acto Constitutivo de Fideicomiso, en la legislación vigente y conforme a las instrucciones que en el marco de sus facultades le instruya la asamblea de tenedores. El Fiduciario podrá ser sustituido por las causales y conforme el procedimiento que se señala en el numeral 13.11.1.

14.2. Auditor Externo del Fideicomiso.

El Fiduciario celebrará un contrato con **BDO AUDITORÍA S.R.L.** con la finalidad de que sea el Auditor Externo del Fideicomiso. El contrato del auditor estará disponible en todo momento para que la Asamblea de Tenedores tenga acceso al mismo. Los honorarios por los servicios de auditorías realizados por la firma serán remunerados de manera anual totalizando 6,749.60 USD y por servicios impositivos 1,038.40 USD totalizando 7,788.00 USD. Los mismos se detallan en el contrato firmado con la firma de auditores como sigue:

Descripción	Auditoria (US$)	Impuestos (US$)
Honorarios brutos	5,500.00	800.00
Descuento primer año	-300.00	-
Honorarios netos	5,200.00	800.00

Gastos incidentales 10%	520.00	80.00
ITBIS 18%	1,029.60	158.40
Honorarios totales netos	6,749.60	1,038.40

El Auditor Externo conforme a su contrato de prestación de servicios, tendrá la obligación de llevar a cabo la auditoría anual de los Estados Financieros del Fideicomiso en los términos establecidos en el Acto Constitutivo y en su contrato de prestación de servicios.

El Auditor Externo podrá ser removido o sustituido de sus funciones en caso de que la Asamblea de Tenedores así lo instruya al Fiduciario y/o se hayan ocasionado las causas de sustitución establecidas en el contrato suscrito con éste, en el entendido, de que el Auditor Externo sustituto deberá ser una entidad de contadores públicos, independiente del Administrador de Activos, de los Fideicomitentes y del Fiduciario, y debe estar debidamente autorizado por la SIMV.

14.2.1. Remoción y sustituir al Auditor Externo

El Fiduciario podrá recomendar a la Asamblea de tenedores la designación, remoción y/o sustitución del Auditor Externo debidamente sustentado por las causas pautadas en el artículo 21 contrato de prestación de servicio del auditor externo; en el entendido, que el Auditor Externo inicial que contratará el Fiduciario será **BDO AUDITORÍA, S. R. L.**, y en el entendido, además, que cualquier Auditor Externo sustituto será un despacho de contadores públicos e independiente del Administrador de Activos, de los Fideicomitentes y del Fiduciario y debe estar debidamente autorizado por la SIMV.

El audito Externo podrá ser removido o sustituido por las causas que se detallan a continuación:

a) Por voluntad de la Asamblea de Tenedores;

b) Incumplimiento a las obligaciones que se detallan en el cuerpo del contrato de prestación de servicios del auditor externo;

c) Renuncia por parte del auditor;

d) Vinculación o conflictos de intereses con LA FIDUCIARIA, los Fideicomitentes y el administrador de los activos;

e) Por disolución, quiebra o liquidación del auditor.

De presentarse cualquiera de las causas establecidas previamente, LA FIDUCIARIA, dentro de los próximos diez (10) días hábiles de producirse la causa de terminación, deberá comunicar este evento al Representante de la Masa de Tenedores de Valores, a los fines de que convoque una Asamblea Extraordinaria de los Tenedores de Valores para que designe un Auditor sustituto.

14.3. Representante de Tenedores de VALORES DE PARTICIPACION FIDUCIARIAS DE FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU.

14.3.1. Designación, remoción y sustitución del Representante de Tenedores.

El Representante de los Tenedores será **SALAS PIANTINI & ASOCIADOS, S.R.L.** o quien lo sustituya en sus funciones acepta su designación como Representante de los Tenedores de los Valores de Participación Fiduciaria en virtud de la celebración de este Acto Constitutivo y los contratos y documentos que del mismo se desprenden, y acuerda actuar de conformidad con los términos y condiciones del "FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU" y los de la Ley Aplicable. El Representante de Tenedores de los VALORES DE PARTICIPACION FIDUCIARIAS DE FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU comparece a la firma del contrato del programa de emisiones, lo suscribe como evidencia del conocimiento de contenido y conformidad con su encargo.

Causas de Destitución o Sustitución.

EL REPRESENTANTE DE TENEDORES o quien le sustituya en esas funciones podrá ser destituido de su cargo o sustituido por las siguientes causas que no son limitativas:

a) Por voluntad de la Asamblea de Tenedores;

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
04 MAR 2019
APROBADO

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
04 MAR 2019
APROBADO

b) Renuncia a su cargo ante una Asamblea de Tenedores;

c) Vinculaciones o Conflictos de intereses con EL FIDUCIARIO o con los administradores, gerentes, comisario o empleados de EL FIDUCIARIO y con los Fideicomitentes;

d) Por reunir uno cualquiera de los impedimentos establecidos en el artículo 98 de la Norma R-CNV-2013-26-MV;

e) Incumplimiento de lo dispuesto en la Ley de Mercado de Valores No.19-00 o en su Reglamento de Aplicación No. 664-12 o en 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 o en el presente contrato;

f) Por revocación o incapacidad judicial declarada de EL REPRESENTANTE DE TENEDORES;

g) Por disolución, quiebra o liquidación de EL REPRESENTANTE DE TENEDORES.

De presentarse, con posterioridad a la suscripción del contrato del programa de emisiones, algunas de las situaciones descritas en el Art. 98 de la norma R-CNV-2013-26-MV (Impedimentos) u otros impedimentos o prohibiciones de la normativa vigente, EL REPRESENTANTE DE TENEDORES deberá revelar, por lo menos en los tres (3) días hábiles siguientes a que se produzca tal situación y tenga conocimiento efectivo, a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Asamblea de Tenedores a efectos de que se proceda a nombrar a su reemplazante.

En caso de que EL REPRESENTANTE DE TENEDORES sea relevado por la Asamblea de Tenedores de Valores de Fideicomiso de Participación, el que lo sustituya en esas funciones por designación de la Asamblea General Ordinaria de Tenedores de Valores de Fideicomiso de Participación asumirá de pleno derecho todas las obligaciones y los deberes resultantes del contrato del programa de emisiones, de la Ley 19-00 sobre Mercado de Valores, del Reglamento No. 664-12, de la Ley de Sociedades y la Norma R-CNV-2013-26-MV, y quedará subrogado en los derechos y obligaciones resultantes del contrato del programa de emisiones, sin limitaciones ni reservas, incluyendo los términos y condiciones para el pago de sus gastos y honorarios que se le impondrán de pleno derecho, incluso, la obligación de perseguir y recuperar los montos que puedan ser debidos a favor del antiguo representante de tenedores, para la entrega y saldo a favor de éstos, sin perjuicio de las penalidades o indemnizaciones de las que el antiguo representante de tenedores sea acreedor u ostente tales derechos. Queda expresamente convenido entre las Partes, que dicha destitución sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un Representante de Tenedores sustituto haya sido designado, y el Representante de Tenedores sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo.

Homologando lo establecido por la Ley General de Sociedades, los representantes de los tenedores de Valores de Fideicomiso de Participación, sea cual fuere la forma en que hayan sido designados, podrán ser relevados de sus funciones por la Asamblea General Ordinaria de los Tenedores de Valores de Fideicomiso de Participación, de conformidad con lo establecido en el artículo 335 de la Ley de Sociedades. Las reglas para la convocatoria, celebración y quórum de las asambleas de tenedores de Valores de Fideicomiso de Participación serán las que establece el Reglamento No. 664-12 en su artículo 490, la Norma R-CNV-2013-26-MV en su Título VI, Capítulo I relativa a la Asamblea de Tenedores de Valores de Fideicomiso, la Ley de Sociedades y el presente contrato.

Como contraprestación por sus servicios está suscrito en el artículo 12.3 Acto Constitutivo que el representante de las masas tendrá derecho a recibir los honorarios de USD 4,000 anual. El monto previamente indicado no contempla cualesquiera impuesto que puedan ser aplicables, tales como Impuesto a las Transferencias de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS) y cualquier otro impuesto al valor agregado o selectivo al consumo, sean presentes o futuros, los cuales serán asumidos con cargo al Patrimonio Fideicomitido.

14.3.2. Obligaciones del Representante de Tenedores.

El Representante de los Tenedores o quien lo sustituya en sus funciones tendrá las obligaciones, derechos y facultades previstos en la Quinta Resolución Del Consejo Nacional De Valores del tres (03) de marzo de dos mil dieciséis (2016) R-CNV-2016-14-MV, Norma que establece disposiciones sobre el representante de la masa en virtud de una emisión de oferta pública de valores ,en virtud de lo dispuesto en el Artículo 414 del Reglamento 664-12 de la Ley del Mercado de Valores, en lo que sea aplicable al "FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU" En cualquier circunstancia no prevista en el Título, en El "FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU", o en la Ley del Mercado de Valores el Representante de los Tenedores actuará de conformidad con las instrucciones de la Asamblea de Tenedores. El Representante de los Tenedores representa a los Tenedores en su conjunto y no a cualquiera de ellos individualmente.

En adición a lo dispuesto en el artículo 488 del Reglamento No. 664-12 (Obligaciones del representante de la masa de obligacionistas), en este Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso de Participación, en la Norma R-CNV2013-26-MV y en las normativas vigentes del mercado de valores, EL REPRESENTANTE DE TENEDORES DE VALORES DE FIDEICOMISO DE PARTICIPACIÓN se compromete a realizar y cumplir con las siguientes obligaciones:

1) 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 de Participación.

2) En lo referente al programa de emisiones de Valores de Fideicomiso de Participación objeto del presente contrato, representar a los tenedores en todo lo concerniente a su interés común o colectivo, frente a EL FIDUCIARIO o a terceros, cuando corresponda.

3) Convocar y presidir la asamblea 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 EL FIDUCIARIO los informes y certificaciones que considere necesarios respecto al FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU y las revisiones indispensables de los libros de contabilidad y demás documentos del Fideicomiso.

5) Las demás funciones que se establezcan en el presente Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso de Participación y el Prospecto de Emisión respectivo o, aquellas que le asigne la asamblea de tenedores de valores.

6) 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.

7) 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 del Fideicomiso 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 del Fideicomiso.

8) Proteger los intereses de los tenedores de valores.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
04 MAR 2019
APROBADO

9) Actuar con el grado de diligencia propio de un profesional y con el cuidado de un buen hombre de negocios.

10) 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 notarizado que los acredite como tal.

11) 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.

12) Remitir un informe respecto a las condiciones de la emisión y el cumplimiento de las obligaciones por parte del emisor, conforme a lo dispuesto en el artículo 11 (Informe a la Superintendencia) de la Norma R-CNV-2016-14-MV.

13) 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.

14) 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.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
04 MAR 2019
APROBADO

15) Llevar a cabo los actos de disposición para los cuales lo faculte la asamblea general de tenedores de valores, en los términos legalmente dispuestos.

16) Representar a los tenedores de valores en todo lo concerniente a su interés común o colectivo.

17) 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.

18) 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.

19) Supervisar y vigilar que el pago de los rendimientos o intereses y del capital se realicen de acuerdo a lo establecido en la emisión y, en general, cautelar los derechos de los tenedores de valores.

20) Supervisar la ejecución del proceso de permuta de valores, de aplicar.

21) Verificar que las garantías de la emisión hayan sido debidamente constituidas, comprobando la existencia, el valor de los bienes afectados y que las garantías se mantienen, en todo momento, conforme a las disposiciones establecidas en el contrato de emisión, en caso de existir.

22) Cuidar que los bienes dados en garantía se encuentren, de acuerdo a su naturaleza, debidamente asegurados a favor del representante de la masa, en representación de los tenedores, en caso de que se hayan otorgado en garantía.

23) Verificar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del contrato de emisión, reglamento interno, prospecto de emisión o del contrato de servicios, según corresponda.

24) 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 de fideicomiso.

25) Llevar el libro de actas de asamblea general de tenedores de valores, de forma organizada y actualizada.

26) Ejercer en nombre de la masa de tenedores de valores las acciones que correspondan contra el emisor, contra los administradores o liquidadores y contra quienes hubieran garantizado la emisión.

27) 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.

28) 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.

29) Solicitar la información que considere necesaria respecto del emisor y de la emisión.

30) Responder frente a los tenedores de valores y, 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.

31) Los demás deberes y funciones que se establezcan en el contrato de emisión, el prospecto de emisión, contrato de servicios o reglamento interno, según corresponda o las que le asignen la asamblea general de tenedores de valores u otras normativas aplicables.

32) De conformidad a lo establecido en el artículo 11 de la Norma R-CNV-2016-14-MV, el REPRESENTANTE DE TENEDORES, de conformidad con las disposiciones 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, cumpliendo con las consideraciones e informaciones que en dicho Artículo se establecen.

33) EL REPRESENTANTE DE TENEDORES deberá cumplir con lo establecido en la Norma R-CNV-2016-14-MV que Establece Disposiciones Generales sobre la Información que deben Remitir Periódicamente los Participantes del Mercado de Valores.

34) Asimismo, EL REPRESENTANTE DE TENEDORES deberá remitir a la Superintendencia, dentro de los cinco (5) días hábiles sucesivos a la fecha de ocurrencia de los hechos que se estipulan en el Artículo 12 de la Norma R-CNV-2016-14-MV que establece disposiciones sobre el representante de la masa en virtud de una emisión de oferta pública de valores.

35) Examinar los valores objeto de oferta pública, con el propósito de verificar su autenticidad.

36) Verificar que el emisor utilice los fondos provenientes de la emisión para los fines especificados en el contrato de programa de emisiones y en el prospecto de emisión.

37) Notificar a los obligacionistas y a la Superintendencia cualquier incumplimiento por parte del emisor de las obligaciones asumidas por él en ocasión de la emisión.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
04 MAR 2019
APROBADO

38) Notificar a la Superintendencia y CEVALDOM respecto de cualquier retraso del Fiduciario en el cumplimiento de sus obligaciones de pago.

39) Rendir cuentas de su gestión, cuando le sean solicitadas o al momento de concluir su encargo

40) Guardar reserva sobre toda la información de carácter confidencial que conozca en ejercicio de su función como representante de la masa de obligacionistas, en cuanto no fuere indispensable para la protección de los intereses de sus representados.

41) Cumplir con los demás deberes y atribuciones que le imponga la Ley de Sociedades, el Código Civil, la Ley, el Reglamento, las normas que establezca la Superintendencia, el contrato de programa de emisiones suscrito

con el emisor y los acuerdos adoptados en las asamblea de obligacionistas.

Para cualquier información adicional sobre las relaciones entre EL FIDUCIARIO y EL REPRESENTANTE DE TENEDORES, el inversionista puede consultar la Ley de Sociedades, el Reglamento No. 664-12 (Artículos 58 al 71), la Norma la Norma R-CNV-2013-26-MV que Establece Disposiciones sobre del Representante de la Masa en virtud de una Emisión de Oferta Pública de Valores en los acápites correspondientes, el presente contrato, la Declaración Jurada de EL REPRESENTANTE DE TENEDORES, y cualquier otra disposición aplicable.

Toda representación de todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante de los Tenedores en por cuenta de los Tenedores de conformidad con los términos establecidos en el contrato, el título respectivo y los demás documentos de los que sea parte o la Ley Aplicable, serán obligatorios para los Tenedores y se considerarán como aceptados por los mismos.

14.3.3. Sustitución Representante de Tenedores.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
04 MAR 2019
APROBADO

EL REPRESENTANTE DE TENEDORES sólo podrá presentar renuncia de conformidad con el artículo 94 de la Norma R-CNV-2013-26-MV de su cargo por:

1) Incapacidad física, técnica u operativa para ejercer sus funciones.
2) Encontrarse envuelto en situaciones de hecho que pudieran entorpecer el desempeño de sus funciones en perjuicio de sus representados.
3) Conflicto de intereses.
4) Cualquier otra circunstancia le impida ejercer sus funciones como Representante.

Sustitución por renuncia del Representante de Tenedores.

Para el caso de renuncia del Representante de los Tenedores, deberá proporcionar al Fiduciario con no menos de 60 (sesenta) días calendario de anticipación, un aviso por escrito de dicha renuncia. Luego del Fiduciario haber recibido el aviso de renuncia por parte del Representante de Tenedores deberá convocar a la Asamblea de Tenedores de Valores de Fideicomiso en un plazo no mayor de diez (10) hábiles para que éstos tomen conocimiento de la renuncia del Representante de Tenedores de Valores y nombren, mediante resolución adoptada por dicha asamblea, a su sustituto. Queda expresamente convenido entre las partes, que dicha renuncia no entrará en vigor hasta que dicho Representante de Tenedores haya aceptado su nombramiento y tomado posesión del cargo.

Las funciones del Representante de los Tenedores concluirán cuando el FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 – FU haya concluido, su patrimonio liquidado y en consecuencia se lleve a cabo el acto de extinción.

14.3.4. Independencia.

No existe relación de propiedad, negocios o parentesco entre el Fiduciario y/o los Fideicomitentes con el Representante de los Tenedores de VALORES DE PARTICIPACION FIDUCIARIAS DE FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU.

14.3.5. Fiscalización

El Representante de los Tenedores manifiesta y declara que no se encuentra inhabilitado para desarrollar sus funciones de conformidad con el contrato del programa de emisiones suscrito con la fiduciaria y que conoce el régimen legal aplicable a la función de Representante de los Tenedores, así como lo establecido en el presente Prospecto.

El Representante de los Tenedores tendrá todas las atribuciones que le confieren las disposiciones legales vigentes y el contrato del programa de emisiones, además de las facultades que se le otorguen por la Asamblea de Tenedores. Especialmente corresponde al Representante de los Tenedores el ejercicio de todas las acciones judiciales que competan a la defensa de los intereses comunes de sus representados.

De conformidad con los requerimientos de la Reglamentación aplicable, el Representante de los Tenedores ha realizado la siguiente declaración jurada en el Contrato del Programa de Emisiones: "Aceptar, por parte del Fiduciario la designación de Representante de los Tenedores de los Valores de Fideicomiso, declarando conocer el régimen legal aplicable a dicha gestión".

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
04 MAR 2019
APROBADO

14.3.6. Información adicional

Disposiciones Especiales Relativas a las Asambleas de Tenedores de Valores de Fideicomiso de Participación.-

Convocatoria y Reuniones de la Asamblea de Tenedores de Valores de Fideicomiso de Participación. La convocatoria para la Asamblea de Tenedores de Valores de Fideicomiso de Participación será efectuada por EL FIDUCIARIO o por EL REPRESENTANTE DE TENEDORES DE VALORES DE FIDEICOMISO DE PARTICIPACIÓN. El funcionamiento de la Asamblea de Tenedores de Valores de Fideicomiso de Participación se rige por lo establecido en el presente Contrato, en el Reglamento No. 664-12, la Norma R-CNV-2013-26-MV y, en lo no contemplado por las referidas disposiciones, se regirá por lo establecido en la Ley de Sociedades en lo referente a la Asamblea de la Masa de Obligacionistas.

Los tenedores de VALORES DE PARTICIPACION FIDUCIARIAS DE FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU, que representen no menos del diez por ciento (10%) del valor nominal de la emisión, podrán exigir a EL FIDUCIARIO o a EL REPRESENTANTE DE TENEDORES DE VALORES DE FIDEICOMISO DE PARTICIPACIÓN, que convoque a la asamblea. Si la asamblea no fuese convocada en el plazo de un (1) mes a partir de la solicitud de su convocatoria, los autores de esa solicitud podrán encargar a uno de ellos para solicitar al juez de los referimiento la designación de un mandatario que convoque la asamblea y fije el orden del día de la misma. Este hecho deberá ser previamente comunicado a la Superintendencia del Mercado de Valores, acompañado de la copia de la solicitud de convocatoria presentada en la que se consigne la constancia de recepción.

La Superintendencia del Mercado de Valores podrá convocar a la asamblea de tenedores de Valores de Fideicomiso de Participación u ordenar su convocatoria a EL FIDUCIARIO o a EL REPRESENTANTE DE TENEDORES DE VALORES DE FIDEICOMISO DE PARTICIPACIÓN, cuando ocurran hechos que deban ser conocidos por los tenedores de Valores de Fideicomiso de Participación o que puedan determinar que se le impartan instrucciones a EL REPRESENTANTE DE TENEDORES DE VALORES DE FIDEICOMISO DE PARTICIPACIÓN o que se revoque su nombramiento.

Cualquier decisión de la asamblea de tenedores de Valores de Fideicomiso de Participación que pueda afectar negativamente los intereses de LOS FIDEICOMITENTES, debe contar con la aprobación de éstos.

De conformidad con el artículo 342 de la Ley de Sociedades la convocatoria de la asamblea general de los tenedores de Valores de Fideicomiso de Participación será hecha en las mismas condiciones que la asamblea de accionistas, salvo los plazos a ser observados. Asimismo, el aviso de convocatoria contendrá las siguientes menciones especiales: a) La indicación del programa de emisiones correspondiente a los tenedores de Valores de Fideicomiso de Participación de la masa cuya asamblea es convocada; b) El nombre y el domicilio de la persona que haya tomado la iniciativa de la convocatoria y la calidad en la cual actúa; y, c) En su caso, la fecha, número y tribunal de la decisión judicial que haya designado el mandatario encargado de convocar la asamblea.

En virtud de lo establecido en el artículo 343 de la Ley de Sociedades, el aviso de convocatoria será insertado en más de un periódico de amplia circulación nacional. El plazo entre la fecha de la convocatoria y la de la asamblea deberá ser de quince (15) días por lo menos en la primera convocatoria y de seis (6) días en la convocatoria siguiente. En caso de convocatoria por decisión judicial, el juez podrá fijar un plazo diferente. Cuando una asamblea no pueda deliberar regularmente, por falta de quórum requerido, la segunda asamblea será convocada en la forma precedentemente indicada haciendo mención de la fecha de la primera. El orden del día de la asamblea de tenedores de Valores de Fideicomiso de Participación será fijado por el autor de la convocatoria.

Derecho de Voto y Quórum: Cada VALORES DE PARTICIPACION FIDUCIARIAS DE FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU dará derecho a un (1) voto al tenedor del mismo. Todo tenedor de un Valor de Fideicomiso podrá participar en las asambleas generales de Tenedores de Valores de Fideicomiso de Participación.

De conformidad con lo establecido en los artículos 190 y 191 de la Ley de Sociedades, la asamblea general ordinaria de tenedores de Valores de Fideicomiso de Participación deliberará válidamente en la primera convocatoria con tenedores de los Valores de Fideicomiso de Participación presentes o representados que sean titulares por lo menos del cincuenta por ciento (50%) de los Valores de Fideicomiso de Participación colocados y en circulación; y en la segunda convocatoria con tenedores de Valores de Fideicomiso de Participación presentes o representados que sean titulares de por lo menos el veinticinco por ciento (25%) de los Valores de Fideicomiso de Participación colocados y en circulación. La asamblea general ordinaria de tenedores de Valores de Fideicomiso de Participación adoptará sus decisiones por mayoría de votos de los tenedores presentes o representados.

Por su parte, la asamblea general extraordinaria de tenedores de Valores de Fideicomiso de Participación deliberará válidamente en la primera convocatoria con tenedores de los Valores de Fideicomiso de Participación presentes o representados que sean titulares por lo menos de las dos terceras (2/3) partes de los Valores de Fideicomiso de Participación colocados y en circulación; y en la segunda convocatoria con tenedores de los Valores de Fideicomiso de Participación presentes o representados que sean titulares de la mitad (1/2) de los Valores de Fideicomiso de Participación colocados y en circulación. La asamblea general extraordinaria adoptará sus decisiones por la mayoría de las dos terceras (2/3) partes de los votos de los tenedores de Valores de Fideicomiso de Participación presentes o representados.

Mayorías decisorias especiales. La asamblea de tenedores de los Valores de Fideicomiso de Participación podrá tomar decisiones de carácter general con miras a la protección colectiva de los tenedores de los Valores de Fideicomiso de Participación. Para el caso de liquidación anticipada del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU, deberá contarse con la resolución tomada por los Tenedores que representen el 90% (noventa por ciento) de los VALORES DE PARTICIPACION FIDUCIARIAS DE FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU acordada en una Asamblea Extraordinaria de Tenedores en la que se apruebe la disolución del Fideicomiso. En este caso la Asamblea también determinará y hará del conocimiento del Fiduciario el proceso de liquidación del mismo, salvaguardando el derecho de readquisición de los Activos Inmobiliarios que conservan de los Fideicomitentes. La asamblea de tenedores de Valores de Fideicomiso de Participación, con las mayorías y requisitos que se establecen en el presente Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso de Participación, en el Acto Constitutivo de Fideicomiso y en la Ley 189-11, deberá consentir sobre los asuntos indicados en los incisos a), b), c) y d) del artículo 490 del Reglamento No. 664-12 y otros que, por su importancia e impacto, se establezcan según lo estipulado en el párrafo I inciso e) artículo 490 (Asamblea de tenedores de valores utilizados o de Valores de Fideicomiso de Participación) del Reglamento No. 664-12.

Sin perjuicio de lo establecido por la normativa vigente, le compete a la Asamblea de Tenedores de Valores de Fideicomiso de Participación las siguientes funciones:

a) Aprobar las modificaciones al contrato de programa de emisiones y sus anexos.
b) Aprobar las operaciones de endeudamiento del patrimonio separado o del patrimonio autónomo en los términos previstos por el Acto Constitutivo de fideicomiso o en el contrato de programa de emisiones de los valores de fideicomisos.
c) Remover en cualquier momento al Representante de Tenedores de valores.
d) Aprobar la liquidación anticipada del patrimonio separado o del fideicomiso.
e) Las demás previstas en el contrato de programa de emisiones y/o prospecto de emisión y las que establezca la Superintendencia mediante norma de carácter general.
f) Aprobar una distribución menor al 95% de las utilidades o beneficios que genere el FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU.
g) Aprobar la venta o sustitución de Activos Inmobiliarios del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU.
h) Designar Fiduciario sustituto si fuese necesario.
i) Aprobar la prórroga del plazo de vencimiento del Fideicomiso si fuera el caso.
j) Aprobar la estrategia de liquidación del Patrimonio del Fideicomiso.
k) Aprobar la sustitución del Administrador de los Activos Inmobiliarios

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
04 MAR 2019
APROBADO

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
04 MAR 2019
APROBADO

l) Aprobar cualquier modificación a los honorarios del Administrador de los Activos Inmobiliarios.
m) Aprobar modificaciones a los conceptos determinados como Gastos de Administración o Gastos del Fideicomiso relacionados contemplados en el Fideicomiso y/o del Prospecto de Emisión.
n) Aprobar las acciones que en virtud del Acto Constitutivo del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU y/o del Prospecto de Emisión sean de incumbencia de los tenedores de los VALORES DE PARTICIPACION FIDUCIARIAS DE FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU

Las decisiones que adopte la asamblea en el marco de lo dispuesto por el presente artículo deberán ser remitidas a la Superintendencia para su no objeción. Para este fin, esta institución comprobará previamente que dichas decisiones se hayan adoptado dentro de los lineamientos establecidos por el presente Reglamento y demás normas aplicables.

Para el caso de los Valores de Fideicomiso de Participación, con los recursos del fideicomiso se sufragarán los gastos que ocasionen la convocatoria y la realización de la asamblea de tenedores de valores, lo cual deberá establecerse en el Acto Constitutivo del fideicomiso, el contrato de programa de emisiones y en el prospecto de emisión.

Otros aspectos de las Reuniones de Asamblea de Tenedores de Valores de Fideicomiso de Participación. En lo correspondiente a la forma en que se desarrollará la asamblea de tenedores de Valores de Fideicomiso de Participación se aplicará lo establecido en la Norma R-CNV-2013-26-MV y en lo no contemplado se regirá por lo establecido en la Ley de Sociedades, en lo referente a la asamblea de la masa de obligacionistas.

Conocimiento por parte de la Superintendencia de los acuerdos tomados por la asamblea y verificación de su legalidad. Las decisiones que adopte la asamblea deberán ser remitidas a la Superintendencia para su conocimiento y verificación de que se ha cumplido con las condiciones necesarias en las que se llevó a cabo la asamblea dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a su celebración, a cuyos fines, la Superintendencia del Mercado de Valores comprobará que dichas decisiones se hayan adoptado dentro de los lineamientos establecidos por la Norma R-CNV-2013-26-MV y demás disposiciones aplicables.

De manera supletoria a las disposiciones establecidas previamente la Asamblea de Tenedores de Valores de Fideicomiso de Participación se regirá por las siguientes previsiones legales establecidas en la Ley General de Sociedades Comerciales para las Asambleas Generales de los Obligacionistas:

La asamblea general de los obligacionistas de una misma masa podrá reunirse en cualquier momento (Artículo 340);

La asamblea general de los obligacionistas podrá ser convocada por el consejo de administración de la sociedad deudora (el Emisor), por los representantes de la masa o por los liquidadores durante el período de la liquidación de la sociedad (Artículo 341 modificado por la Ley No. 31-11 de fecha 08 de febrero de 2011, que introduce nuevas modificaciones a la Ley No. 479-08 sobre Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada.);

Uno o varios obligacionistas que tengan por lo menos la décima parte (1/10) de los títulos de la masa, podrán dirigir a al representante de la masa una solicitud para la convocatoria de la asamblea, por comunicación con acuse de recibo que indique el orden del día propuesto para ser sometido a la asamblea (Artículo 341, párrafo I modificado por la Ley No. 31-11 de fecha 08 de febrero de 2011, que introduce nuevas modificaciones a la Ley No. 479-08 sobre Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada.);

Si la asamblea no fuese convocada en el plazo de dos (2) meses a partir de la solicitud de su convocatoria, los autores de esa solicitud podrán encargar a uno de ellos para solicitar al juez de los referimientos la designación de un mandatario que convoque la asamblea y fije el orden del día de la misma (Artículo 341, párrafo II);

La convocatoria de la asamblea general de obligacionistas será hecha en las mismas condiciones que la asamblea de accionistas, salvo los plazos a ser observados. Además, el aviso de convocatoria contendrá las siguientes menciones especiales (Artículo 342):

El nombre y el domicilio de la persona que haya tomado la iniciativa de la convocatoria y la calidad en la cual actúa; y En caso de que aplique, la fecha, número y tribunal de la decisión judicial que haya designado el mandatario encargado de convocar la asamblea.

Todo obligacionista tendrá el derecho de participar en la asamblea o hacerse representar por un mandatario de su elección (Artículo 347, párrafo I);

El derecho de voto atribuido a las obligaciones deberá ser proporcional a la parte del monto del empréstito que representen. Cada obligación dará derecho a un voto por lo menos (Artículo 353).

La asamblea será presidida por un representante de la masa. En ausencia de los representantes o en caso de desacuerdo entre ellos, la asamblea designará una persona para ejercer las funciones de presidente. Cuando se trate de convocatoria por un mandatario judicial, la asamblea será presidida por este último. Asimismo, la asamblea designará su secretario. (Artículo 350)

A falta de representantes de la masa designados en las condiciones previstas en los Artículos 333 y 334, la primera asamblea será abierta bajo la presidencia provisional de titular que tenga o del mandatario que represente el mayor número de obligaciones.

Otras disposiciones sobre la asamblea obligacionista de tenedores de la ley de sociedades son los artículos;

Artículo 340. *La asamblea general de los obligacionistas de una misma masa podrá reunirse en cualquier momento.*

Artículo 344. *El derecho de participar en las asambleas de obligacionistas podrá estar subordinado a la inclusión de éstos en el registro de obligaciones nominativas o a la orden de la sociedad, o al depósito en los lugares indicados por el aviso de convocatoria, de las obligaciones al portador o de un certificado de custodia expedido por un depositario calificado. La fecha antes de la cual estas formalidades deberán ser cumplidas, no podrá ser fijada más de cinco (5) días antes de aquélla prevista para la reunión de la asamblea y deberá indicarse en la convocatoria.*

Párrafo.- *Toda asamblea irregularmente convocada podrá ser anulada. Sin embargo, la acción en nulidad no será admisible cuando todos los obligacionistas de la masa interesada estuvieren presentes o representados.*

Artículo 345. *Salvo cláusula contraria del contrato de emisión, la asamblea general de obligacionistas se reunirá en la sede del domicilio de la sociedad deudora o en cualquier otro lugar.*

Artículo 346. *El orden del día de la asamblea será fijado por el autor de la convocatoria.*

Párrafo I.- *Sin embargo, uno o varios obligacionistas que reúnan las condiciones previstas en el Párrafo I del*

Artículo 341, *podrán requerir la inscripción de proyectos de resoluciones en el orden del día, para ser sometidos por el presidente de la sesión al voto de la asamblea.*

Párrafo II.- *La asamblea no podrá deliberar sobre una cuestión que no esté inscrita en el orden del día.*

Párrafo III.- *En una segunda convocatoria, el orden del día de la asamblea no podrá ser modificado.*

Párrafo IV.- *En cada asamblea se formulará una nómina de asistencia cuyas menciones serán similares a las indicadas en el Artículo 205, pero referidas a obligacionistas y obligaciones.*

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
04 MAR 2019
APROBADO

Artículo 347. *Si existen varias masas de obligacionistas, éstas no podrán, en ningún caso, deliberar en el seno de una asamblea común.*

Párrafo I.- *Todo obligacionista tendrá el derecho de participar en la asamblea o hacerse representar por un mandatario de su elección.*

Párrafo II.- *Podrán participar en la asamblea los portadores de obligaciones redimibles pero no reembolsadas como consecuencia del incumplimiento de la sociedad deudora o en razón de un litigio sobre las condiciones de reembolso.*

Artículo 190.- (Modificado por la Ley 31-11, de fecha 11 de febrero de 2011)

La asamblea general ordinaria podrá tomar todas las decisiones no mencionadas en el artículo anterior que conciernan al conjunto de los accionistas y las relativas a una categoría de acciones en la forma indicada más

adelante en el artículo 191. Deliberará válidamente en la primera convocatoria con accionistas presentes o representados que sean titulares por lo menos de la mitad (1/2) de las acciones suscritas y pagadas; y en la segunda convocatoria con por lo menos la cuarta parte (1/4) de las acciones suscritas y pagadas.

***Párrafo I.**- (Modificado por la Ley 31-11, de fecha 11 de febrero de 2011) La asamblea general ordinaria se reunirá por lo menos una vez al año, dentro de los ciento veinte (120) días que sigan al cierre del ejercicio social anterior. Deberá ser convocada con por lo menos quince (15) días de anticipación para conocer de los asuntos incluidos en el orden del día, que contendrá siempre, para esta reunión anual, lo siguiente:*

a) Deliberar y estatuir sobre las cuentas anuales, después de oído el informe de los comisarios de cuentas y tomar las medidas que juzgue oportunas;
b) Nombrar y revocar a los administradores y a los comisarios de cuentas, cuando procediere;
c) Fijar las retribuciones a los miembros del consejo de administración y los comisarios, si no están determinadas en los estatutos;
d) Resolver sobre la aplicación de los resultados del ejercicio social;
e) Tomar acta de las acciones suscritas y pagadas durante el año, con cargo al capital autorizado; y,
f) Nombrar los auditores externos.

***Párrafo II.**- (Modificado por la Ley 31-11, de fecha 11 de febrero de 2011) Salvo disposición especial, la asamblea general ordinaria adoptará sus decisiones por mayoría de votos de los miembros presentes o representados.*

***Artículo 490.** Asamblea de tenedores de valores titularizados o de valores de fideicomiso. En el contrato de programa de emisiones y en el prospecto de emisión, debe preverse la existencia de una asamblea de tenedores de valores. La asamblea de tenedores de valores es el máximo órgano de decisión del patrimonio separado o del patrimonio autónomo, a través del cual los tenedores de los valores emitidos en procesos de titularización o de los valores emitidos por el fideicomiso expresan su voluntad. Las atribuciones y funcionamiento de esta asamblea se regirán por las disposiciones aplicables para la asamblea de tenedores, según establezca la Superintendencia mediante norma de carácter general.*

***Párrafo I.** Sin perjuicio de lo establecido por la normativa vigente, le compete a la asamblea de tenedores de valores titularizados o de valores de fideicomiso las siguientes funciones:*

i. Aprobar las modificaciones al contrato de programa de emisiones y sus anexos.

ii. Aprobar las operaciones de endeudamiento del patrimonio separado o del patrimonio autónomo en los términos previstos por el acto constitutivo de fideicomiso o en el contrato de programa de emisiones de los valores titularizados.

iii. Remover en cualquier momento al representante de la masa de tenedores de valores.

iv. Aprobar la liquidación anticipada del patrimonio separado o del fideicomiso.

v. Las demás previstas en el contrato de programa de emisiones y/o prospecto de emisión y las que establezca la Superintendencia mediante norma de carácter general.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
04 MAR 2019
APROBADO

***Párrafo III.** Las decisiones que adopte la asamblea en el marco de lo dispuesto por el presente artículo deberán ser remitidas a la Superintendencia para su no objeción. Para este fin, esta institución comprobará previamente que dichas decisiones se hayan adoptado dentro de los lineamientos establecidos por el presente Reglamento y demás normas aplicables.*

***Párrafo V.** Para el caso de los valores de fideicomiso, con los recursos del fideicomiso se sufragarán los gastos que ocasionen la convocatoria y la realización de la asamblea de tenedores de valores, lo cual deberá establecerse en el acto constitutivo del fideicomiso, el contrato de programa de emisiones y en el prospecto de emisión.*

c) Según las disposiciones del reglamento de aplicación de la ley de mercado de valores 664-12:

***Artículo 71.**- Deberes y obligaciones del emisor para con el representante. El emisor, en relación con las funciones del representante de la masa de obligacionistas, está sujeto en adición a lo establecido en la Ley de Sociedades a los deberes y obligaciones siguientes:*

i. Suministrarle la información financiera, técnica, contable, o de cualquier naturaleza que fuere necesaria para el cabal cumplimiento de sus funciones.

ii. Notificarle, con suficiente anterioridad, la redención anticipada de las obligaciones y suministrarle una exposición razonada de dicha decisión y del procedimiento para el rescate, de conformidad a lo establecido en el contrato de programa de emisiones.

iii. Informarle todo hecho o circunstancia que implique el incumplimiento de las condiciones del contrato de programa de emisiones.

iv. Pagarle sus honorarios en ocasión de sus funciones de conformidad a lo establecido en el contrato de programa de emisiones.

14.5. Depósito de valores

CEVALDOM Depósito Centralizado de Valores, S.A.	**CEVALDOM Depósito Centralizado de Valores** **R.N.C.1-30-03478-8** Calle Gustavo Mejía Ricart No. 54 Edificio Solazar, Piso 18 Santo Domingo, República Dominicana Tel.: (809) 227-0100 Fax: (809) 562-2479 **www.cevaldom.com**, Contacto **Carmelly Morel** Registro del Mercado de Valores SVDCV-001

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
04 MAR 2019
APROBADO

Las comisiones y tarifas cobradas por CEVALDOM están detalladas en el tarifario de su página Web, además están incluidas las vigentes a la elaboración del presente prospecto en el acápite 6.19.3 del mismo.

Al momento de la elaboración del presente Prospecto de Emisión, el Emisor o ninguno de los participantes del presente fideicomiso tiene ninguna relación de propiedad, negocios o parentesco con CEVALDOM.

14.5.1. Sustitución del Depósito Centralizado de Valores (CEVALDOM).

El depósito centralizado de valores contratado, puede ser sustituido mediante una resolución adoptada por la asamblea extraordinaria de tenedores por otra entidad que pueda asumir sus funciones.

14.6. Calificadora de riesgos

Feller Rate Calificadora de Riesgo	**Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo.** **R.N.C. 1-30-13185-6** Freddy **Gatón** Arce No. 2, Arroyo Hondo, Sto. Dgo., Rep. Dom. Tel.: (809) 566-8320; Fax: (809) 567-4423 **www.feller-rate.com.do** Contacto: **Ernesto Molina** Registro del mercado de Valores SVCR-002

Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo es una agencia calificadora de riesgos inscrita en el Registro del Mercado de Valores de la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana bajo el registro SVCR-002 desde el 4 de abril del 2005.

La calificación de las emisiones de valores de un fideicomiso de oferta pública es una opinión sobre el riesgo propio de los activos o derechos que conforman el fideicomiso y la probabilidad que sean administrados en forma profesional e idónea por una sociedad fiduciaria. Todo lo anterior, conforme a lo establecido en el contrato y prospecto de emisión.

La metodología de calificación de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, agencia designada para la presente emisión, comprende dos procesos complementarios: la evaluación de la sociedad fiduciaria y el análisis del fideicomiso específico.

Como contraprestación por sus servicios está suscrito en el artículo 13.2 del Acto Constitutivo que la calificadora de riesgo tendrá derecho a recibir los honorarios de USD 6,000 anual los primeros dos años y el USD 5,000 anual a partir del tercer año. El monto previamente indicado no contempla cualesquiera impuesto que puedan ser aplicables, tales como Impuesto a las Transferencias de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS) y cualquier otro impuesto al valor agregado o selectivo al consumo, sean presentes o futuros, los cuales serán asumidos con cargo al Patrimonio Fideicomitido.

14.7. Administrador de los Activos

PATIO CAPITAL PARTNERS	**Patio Capital Partners, S.R.L.** R.N.C. 1-31-50837-5, Av. Roberto Pastoriza No. 360, Piantini, Santo Domingo, República Dominicana Teléfono (809)-562-6534

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
04 MAR 2019
La autorización o inscripción en el Registro no implica certificación ni responsabilidad por parte de la SIMV respecto la solvencia de los emisores ni sobre las bondades de los valores.

El Fiduciario nombra a Patio Capital Partners, S.R.L. como Administrador de Activos de los Activos del "FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU", con las responsabilidades y obligaciones y bajo los términos y condiciones establecidos en el Acto Constitutivo y en el contrato de prestación de servicios de administración. La designación del Administrador de Activos no exime al Fiduciario de responsabilidad por tal designación. En Caso de sustitución del Administrador se sigue el procedimiento descrito en el acápite 13.11.3 del presente prospecto.

14.7.1. Objeto social de la Sociedad

La actividad principal de la sociedad es la adquisición, venta, alquiler, administración y desarrollo de bienes inmuebles tanto en territorio nacional como extranjero. Así como cualquier acto de lícito comercio. Asimismo la Sociedad podrá fungir como representante de marcas y sociedades tanto nacionales como extranjeras, y poseer participaciones en otras empresas de objeto similar. La sociedad puede ejercer todas las operaciones que se relacionen directa o indirectamente con el objeto antes mencionado o sea de naturaleza tal que favorezcan y faciliten el desarrollo del objeto social.

14.7.2. Remuneracion del Administrador de los Activos.

Como contraprestación por sus servicios bajo el Contrato de Administración, el Administrador tendrá derecho a recibir los honorarios de USD 70, 000 Anual los primeros dos años con un incremento anual para el segundo año de un 1% y el tercer año la suma de USD 103, 000, a partir del cuatro año y durante la vigencia restante del fideicomiso la contraprestación del administrador presentara un índice de incremento anual de 1% con respecto al año anterior en los términos que se especifican en el Contrato de administración que se celebre con el Fiduciario.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
04 MAR 2019
La autorización e inscripción en el Registro no implica certificación ni responsabilidad por parte de la SIMV respecto la solvencia de los emisores ni sobre las bondades de los valores.

14.8. Entidad de Valoracion de los Inmuebles.

Deloitte.	**Deloitte RD, S.R.L.** R.N.C. 1-30-23844-8 Calle Rafael augusto Sánchez No. 65, Edificio Deloitte Sector Piantini Santo Domingo, República Dominicana Tel (809)-563-5151 Fax (809) 563-8585 www.deloitte.com Número de Registro del Mercado de Valores SIVAE-025 Contacto Francis Caamaño

Como contraprestación por sus servicios está suscrito que la Firma de Auditores Valuadora del inmueble tendrá derecho a recibir los honorarios de USD 9,500.00 anual. El monto previamente indicado no contempla cualesquiera impuesto que puedan ser aplicables, tales como Impuesto a las Transferencias de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS) y cualquier otro impuesto al valor agregado o selectivo al consumo, sean presentes o futuros, los cuales serán asumidos con cargo al Patrimonio Fideicomitido.

Proceso de Sustitución

Mediante una resolución adoptada por la asamblea extraordinaria de tenedores por sugerencia de la fiduciaria por otro que tenga la capacidad de realizar las funciones de valuadores.

EL EXPERTO encargado de realizar el informe de valoración de los Bienes Fideicomitidos podrá ser sustituido por las causas que se detallan a continuación:

Por voluntad de la Asamblea de Tenedores;

Incumplimiento a las obligaciones de realizar el informe de valoración de los Bienes Fideicomitidos, conforme a los requerimientos que le sean indicados;

Vinculación o conflictos de intereses con LA FIDUCIARIA, los Fideicomitentes y el Administrador de los activos; y,

Por disolución, quiebra o liquidación de EL EXPERTO.

De presentarse cualquiera de las causas establecidas previamente, LA FIDUCIARIA, dentro de los próximos diez (10) días hábiles de producirse la causa de sustitución, deberá comunicar este evento al Representante de la Masa de Tenedores de Valores, a los fines de que convoque una Asamblea Extraordinaria de los Tenedores de Valores para que designe un Experto sustituto.

14.9. Bolsa de valores

Bolsa de Valores de la República Dominicana	**Bolsa de Valores de la República Dominicana (BVRD)** **R.N.C. 1-01-87151-2** José Brea Peña No. 14, Edificio District Tower, Evaristo Morales, Santo Domingo, República Dominicana Tel.: (809) 567-6694; **www.bolsard.com** Contacto **Jeele de los Santos**

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

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
04 MAR 2019
La autorización e inscripción en el Registro no implica certificación ni responsabilidad por parte de la SIMV respecto la solvencia de los emisores ni sobre las bondades de los valores.

XV INFORMACIÓN DEL FIDUCIARIO

15.1. Identificación General

FIDUCIARIA UNIVERSAL. Filial de Grupo Universal.	**Fiduciaria Universal, S.A.,** es una sociedad comercial que tiene por objeto único y exclusivo la administración de fideicomisos, se encuentra registrada en el Registro Mercantil de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, Inc., bajo el No. 92634SD, y se encuentra inscrita en el Registro Nacional del Contribuyente (RNC) con el número 1-30-95165-9, su domicilio social se encuentra ubicado en la Avenida Winston Churchill esquina Andrés Julio Aybar, 9no Piso de la Torre Acrópolis Center, Santo Domingo, República Dominicana. Teléfono: 809-544-7899. Autorizada con el número SIVSF-004 del Registro del Mercado de Valores de la SIMV.

15.2. Fecha de Constitución y Plazo de Duración

La sociedad Fiduciaria Universal, S.A., fue constituida el 12 del mes de septiembre de 2012, con una duración ilimitada de tiempo.

A la fecha la sociedad cuenta con un Capital Social Autorizado de Ciento Cincuenta Millones de Pesos Dominicanos con 00/100 (RD$150,000, 000.00), y con un Capital Suscrito y Pagado de Ciento Cuarenta Millones de Pesos Dominicanos con 00/100 (RD$140,000,000.00).

15.3. Estructura Organizativa y Funcional

La estructura organizacional de Fiduciaria Universal, S.A. cuenta con distintos pilares para soportar adecuadamente las gestiones y responsabilidades adquiridas en el desarrollo de cada negocio fiduciario.

- **Asamblea General de Accionistas**: En esta instancia se toman las decisiones de mayor relevancia para el funcionamiento de Fiduciaria Universal, ya sea en sus reuniones ordinarias como extraordinarias. Las principales obligaciones de esta instancia se encuentran comprendidas en la Ley No. 479-11 de Sociedades Comerciales y sus modificaciones. Entre otros aspectos, la Junta de Accionistas debe amparar y facilitar el ejercicio de los derechos de los accionistas, entre los que se encuentran el asegurar su participación y voto; la elección y revocación de los Miembros del Consejo de Administración, Comisario de Cuentas y Auditores externos; y la participación en los beneficios de la sociedad. Los accionistas deben poder participar en las decisiones que impliquen cambios relevantes en la sociedad y ser informados sobre las mismas.

  Dentro de los poderes de la Asamblea General de Accionistas se encuentran las modificaciones en los estatutos; modificaciones al capital; y las transacciones extraordinarias, incluida la transferencia de la totalidad o de una parte sustancial de los activos que, en la práctica, suponga la venta de la sociedad. Asimismo, en las juntas, los

accionistas deberán tener la oportunidad de participar y votar los acuerdos presentados a su consideración, debiendo ser debidamente informados sobre las normas que las rigen, incluidos los procedimientos de votación.

- **Consejo de Administración**: Conforme la Ley No. 479-11 de Sociedades Comerciales y sus modificaciones, la sociedad Fiduciaria Universal debe ser administrada por un Consejo de Administración (en lo adelante "el Consejo de Administración"), el cual tendrá la labor de dirigir y controlar su funcionamiento. El Consejo de Administración de la Fiduciaria Universal estará integrado por una cantidad establecida de Miembros y sus obligaciones son las contenidas en la Ley y en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
04 MAR 2019
APROBADO

Dentro de los cargos del Consejo de Administración se encuentran:

- **Presidente del Consejo de Administración:** El Presidente será el principal funcionario ejecutivo de la sociedad y tendrá, las atribuciones que le confieren los Estatutos Sociales de la Sociedad. Este cargo es representado por el sr, Rafael Ernesto Izquierdo De León.
- **Vicepresidente del Consejo de Administración**: El Vicepresidente del Consejo de Administración fungirá como sustituto del Presidente cuando este por cualquier circunstancia pueda realizar sus funciones. Actualmente, el sr. Luis Fernando Vásquez Hirujo desempeña esta función.
- **Secretario del Consejo de Administración:** Tiene las atribuciones conferidas por los Estatutos, además de aquellas otras que le sean conferidas en las Asambleas. La Sra. Persia Catalina Álvarez de Hernández es quien desempeña esta función.

Gestor Fiduciario y Vicepresidencia Ejecutiva: El Gestor Fiduciario y/o Vicepresidente Ejecutivo es el representante legal encargado de la conducción y dirección del o los fideicomisos bajo administración, asumiendo responsabilidad por los actos, contratos y operaciones que se relacionen con los referidos fideicomisos.

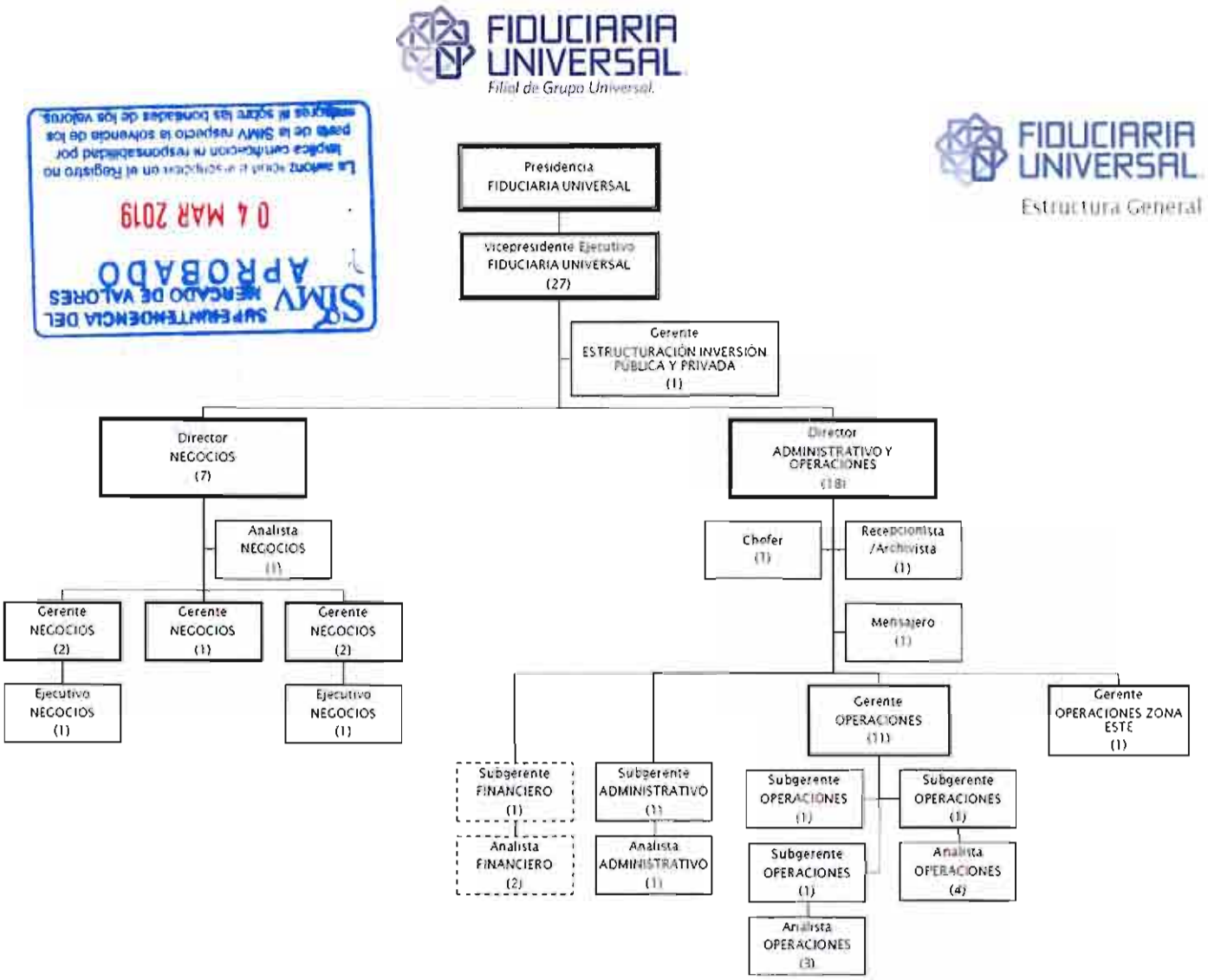
Esta función es ocupada por el Lic. Roberto Carlo Millán Pérez, el cual posee amplia experiencia de la industria de las Sociedades Fiduciarias, y así cumplir con la responsabilidad de poner en marcha la compañía y además de dirigir a la organización en pos de conseguir los objetivos estratégicos planteados.

La Vicepresidencia Ejecutiva depende directamente del Consejo de Administración y su Presidencia, teniendo a cargo a la Gerencia Legal, Dirección Administrativa y de Operaciones, Gerencia de Inversión Pública y Privada y a la Dirección de Negocios, quien brinda los lineamientos estratégicos para toda la organización, tomando decisiones y estando en estrecha relación con el Consejo de Administración.

- **Gerencia Legal Financiera:** Soporte en el cumplimiento y alcance de las obligaciones legales y contractuales adquiridas por la Sociedad Fiduciaria Universal. Asesoría permanente en la estructuración de Fideicomisos, en su operación y liquidación. Actualmente, el Lic. Néstor Alcides Beltré Féliz desempeña este puesto.
- **Dirección Administrativa y Operativa:** Administración de los Fideicomisos y cumplimiento de las obligaciones y gestiones adquiridas por la sociedad Fiduciaria Universal frente a sus clientes. A la realización de este prospecto, la fiduciaria no cuenta con nadie desempeñando el puesto de Director de Operaciones.
- **Dirección de Negocios:** Esta Dirección se encarga de la estructuración de los contratos de Fideicomiso administrados por Fiduciaria Universal. Al igual que brinda acompañamiento y asesoría permanente al cliente. La Lic. Marilyn Lissette Rodríguez se encuentra desempeñando esta función.

La organización cuenta con el apoyo directo de las áreas de: (i) Contabilidad, (ii) Inversiones y Tesorería, y (iii) Control Interno de Grupo Universal, S.A., mediante acuerdo de servicios suscritos con las mismas.

- **Inversiones y Tesorería:** Diseño y administración de los diferentes tipos de portafolios de inversión. Asesoría en vehículos y alternativas de inversión.
- **Dirección de Contabilidad:** Responsable de la contabilización de cada una de las operaciones y asientos derivados en la administración de los diferentes tipos de Fideicomisos administrados por Fiduciaria Universal.
- **Control Interno:** Auditoria y monitoreo, mediante la identificación de información oportuna y objetiva que facilita la toma de decisiones de la gerencia de la Fiduciaria y la administración de los contratos de Fideicomiso.



SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES APROBADO 04 MAR 2019
La autorización a la Superintendencia en el Registro no implica certificación ni responsabilidad por parte de la SIMV respecto la solvencia de los emisores ni sobre las bondades de los valores.

15.4. Recursos Humanos e Infraestructura Técnica y Administrativa

Fiduciaria Universal, S.A., cuenta con una estructura administrativa que le permite el manejo de los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores, de conformidad con lo indicado en el artículo 60 y demás disposiciones aplicables de la Ley 189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana No. 189-11, el Reglamento de Aplicación establecido mediante el Decreto No. 95-12, la del Mercado de Valores, el Reglamento de Aplicación de la Ley del Mercado de Valores, establecido mediante el Decreto No. 664-12, y la Primera Resolución del Consejo Nacional de Valores de fecha cuatro (04) del mes de octubre de dos mil trece (R-CNV-2013-26-MV), que regula las sociedades fiduciarias y los fideicomisos de oferta pública de valores.

La estructura de Fiduciaria Universal, S.A., cuenta con un Gerente General quien es el Gestor Fiduciario, y una Dirección Administrativa y de Operaciones, cuyas funciones y lineamientos son regidos por el Manual de Organización y Funciones de la sociedad.

La sociedad Fiduciaria Universal cuenta con un Manual de Políticas, Procedimientos y Control Interno en Administración de Fideicomisos de Oferta Pública de Valores, cuyo objeto se enmarca en regular la realización de los procedimientos siguientes:

- Estructuración y debida diligencia en la administración de los Fideicomiso de Oferta Pública de Valores;
- Constitución y Liquidación de los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores;
- Administración y Control de los activos aportados por Fideicomitentes al Fideicomiso;
- Administración y control de Patrimonio de los Fideicomisos;

- Pago de los Valores de Fideicomiso.

En otro plano, la sociedad Fiduciaria Universal, S.A., cuenta con las licencias correspondientes del Software Gestor Fiducia Web de la empresa Gestor, sociedad que tiene más de 15 años de experiencia en el desarrollo y entrega de soluciones tecnológicas especializas para el sector financiero. Dicho Software permite el manejo de todo tipo de fideicomisos, mediante los siguientes módulos del sistema:

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
04 MAR 2019
APROBADO

El módulo de Titularización cumple con las especificaciones y requerimientos técnicos para la administración de Fideicomisos de Oferta Pública.

15.5. Principales Funcionarios y Apoderados Legales

DEPARTAMENTO	POSICIÓN
Vicepresidencia Ejecutiva: Roberto Millán Pérez	Vicepresidente Ejecutivo/ Gestor Fiduciario
Dirección de Negocios: Marilyn Lissette Rodríguez Castillo	Directora
Dirección Administrativa y de Operaciones: Carol Milena Pérez Peralta	Directora
Gerencia Legal: Nestor Alcides Beltré Féliz	Gerente Legal Financiero

La conformación actual del Consejo de Administración de la sociedad Fiduciaria es la siguiente:

NOMBRES	CARGO
Rafael Ernesto Izquierdo De León	Presidente
Luis Fernando Vásquez Hirujo	Vicepresidente
Persia Álvarez de Hernández	Secretaria
Jose Antonio Acebal Doorly	Miembro
Luis Enrique Grullón Finet	Miembro

15.6. Principales Ejecutivos

Fiduciaria Universal, S.A., cuenta con un equipo de trabajo con un alto grado de especialización en el negocio fiduciario, fundamentando en la probada experiencia de sus funcionarios, en las áreas administrativa, comercial y legal y de alta dirección gerencial de diferentes sociedades fiduciarias y financieras:

EQUIPO GERENCIAL

Nombres	Cargos	Experiencia (Gestión Fiduciaria y Administrativa)
Roberto Millán Pérez	Vicepresidente ejecutivo/ Gestor Fiduciario	21 años
Marilyn Rodríguez Castillo	Director de Negocios	7 años
Carol Milena Pérez Peralta	Directora de Operaciones	11 años
Nestor Alcides Beltré Féliz	Gerente Legal	4 años
Orlando López Veloz	Gerente de Inversión Pública y Privada	1.5 años

ROBERTO MILLÁN PÉREZ	
Fiduciaria Universal, S.A. Santo Domingo, Rep. Dom.	Vicepresidente Ejecutivo (2013- Actual)
Fiduciaria Colseguros, S.A. Bogotá, Colombia	Gerente General (2012-2013)
Fiduciaria Fiducor, S.A. Bogotá, Colombia	Gerente Comercial (2008-2012)
Helm Fiduciaria, S.A. Bogotá, Colombia	Gerente Comercial Fiducias Estructuradas (2003-2008)
Fiduciaria La Previsora, S.A. Bogotá, Colombia	Coordinador de Negocios- VP Comercial (2003-2003)
Fiduciaria Cafetera, S.A. Bogotá, Colombia	Jefe Unidad de Garantías y Títulos Valores (2001-2002) Ejecutivo de Fiducia en Garantía (1998-2001) Abogado (1997-1998)
Licenciado en Derecho de la Universidad de La Sabana en Colombia, con Especialización en Legislación Financiera de la Universidad Los Andes. Cuenta con más de 18 años de experiencia en la estructuración y administración de diferentes contratos de Fideicomiso, y ha sido gerente general de diferentes sociedades fiduciarias. Actualmente es el Gerente General de la sociedad Fiduciaria Universal en República Dominicana.	
MARILYN RODRÍGUEZ CASTILLO	
Fiduciaria Universal, S.A. Santo Domingo, Rep. Dom.	Directora de Negocios (2016- Actual) Gerente Legal Financiera (2014-2016) Gerente Legal Filiales Financiera (2013-2014)
Licenciada en Derecho egresada de la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM), con Máster en Derecho de los Negocios Corporativos y especialización en Negocios Fiduciarios en la Universidad Tecnológico de Monterrey. Su experiencia laboral desempeñándose como Gerente Legal y Abogada Corporativa en empresas del sector asegurador, financiero y fiduciario le ha permitido tener amplios conocimientos en estructuración, elaboración de prospecto y comercialización de diferentes esquemas fiduciarios de carácter inmobiliario, de planificación patrimonial, inversiones corporativas a nivel privado y en el mercado de capitales.	

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
04 MAR 2019
APROBADO

FIDUCIARIA UNIVERSAL
Filial de Grupo Universal.

CAROL PEREZ PERALTA	
Fiduciaria Universal, S.A.	Directora de Operaciones Mayo 2017 – Actual)
Fiduciaria de Occidente S.A. Bogotá, Colombia	Ejecutiva Gestión Negocios Fiduciarios 2011-2017
Fiduciaria de Popular S.A. Bogotá, Colombia	Analista de Negocios Fiduciarios 2008-2011
Consorcio Fideicomiso Concesión Aburra Oriente Fiduciaria Popular S.A. – Fiduciaria Bancolombia S.A. Bogotá, Colombia	Analista de Negocios Fiduciarios 2007-2008
Licenciada en Contabilidad egresada de la Universidad Nacional de Colombia, con Especialización en Finanzas y Administración Pública. Experiencia laboral desempeñándose como Ejecutiva en Gestión de Negocios Fiduciarios y Analista de Negocios Fiduciarios en productos inmobiliarios como Inmobiliarios, administración y pagos, garantías y concesiones.	

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
04 MAR 2019
APROBADO

NESTOR ALCIDES BELTRE FELIZ	
Fiduciaria Universal, S.A. Santo Domingo, Rep. Dom.	Gerente Legal Financiero (2016- Actual) Abogado (2015-2016)
Licenciado en Derecho egresado de la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM). Ha realizado diversos diplomados y cursos de especialización concentrados en la gestión de Negocios Fiduciarios y otras ramas afines al Derecho. Actualmente se encuentra cursando la Maestría sobre el Derecho de los Negocios Corporativos en la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM). Posee una amplia experiencia sobre el Derecho de los Negocios Corporativos, en el ejercicio de sus funciones dentro del Departamento Corporativo y Administrativo de Grupo Universal y actualmente se desempeña como Gerente Legal Financiero de la Fiduciaria Universal.	

ORLANDO MANUEL LOPEZ VELOZ	
Fiduciaria Universal	Gerente de estructuración de Inversión Pública y Privada (2017- Actual)
Superintendencia del Mercado de Valores	Analista de Autorización de Oferta Publicas (2014-2016)
Banco Nacional del Fomento a la Vivienda	Analista de Factibilidad Crediticia (2012-2014)
Licenciado en Administración de Empresas egresado de la Universidad Iberoamericana (UNIBE), con una doble titulación de Máster en Dirección y Gestión financiera otorgado por EAE Business School y Dirección Financiera y Contable otorgado por la Universidad Politécnica de Barcelona. Su experiencia laboral del sector bancario como analista de factibilidad crediticia le permite obtener conocimiento sobre el análisis crediticio de clientes con necesidades de financiamientos. La experiencia obtenida siendo Analista de Autorización de Ofertas Públicas en el regulador del Mercado de Valores le permitió obtener amplios conocimientos sobre estructuración, diseño y elaboración de prospectos de diferentes instrumentos comercializados en el mercado de valores. En la actualidad diseña diferentes esquemas fiduciarios de carácter público y privado.	

15.7. Grupo Económico

La sociedad Fiduciaria Universal, S.A., es una filial de Grupo Universal, S.A., sociedad comercial constituida conforme las leyes de la República Dominicana, con domicilio y asiento social en la Avenida Winston Churchill No. 1100, Santo Domingo, República Dominicana, con Registro Mercantil No. 85086SD, y Registro Nacional del Contribuyente No. 1-30-84725-8, la cual tiene por objeto establecer, gestionar e implementar en general los negocios de inversiones, corredurías, garantías, consultorías, suscripción y venta de valores mercantiles, compra y venta de bienes, fabricación, exportación, importación de productos, construcción, comercio marítimo, transporte, publicidad, hoteles, alimentos, bebidas, minería, pesquería , comunicaciones y financiamientos y, en general, llevar a cabo cualquier otro comercio, negocio o actividad lícita, aunque dicho comercio, negocio o actividad sea o no similar a los objetos antes mencionados.

15.8. Accionistas del Fiduciario con participación influyente.

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

Accionista	Número de acciones	Porcentaje
Grupo Universal, S.A.	1,178,499	99.9999%
Ernesto Marino Izquierdo Méndez	1	0.0001%

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
04 MAR 2019
APROBADO

Total de Acciones por los 2 accionistas: 1, 178,500.

15.9. Personas Vinculadas al Fiduciario

Las siguientes Sociedades y personas son las que guardan vinculaciones y relaciones con Fiduciaria Universal, S.A.:

Miembros del Consejo de Administración de la sociedad Fiduciaria Universal:

Rafael Ernesto Izquierdo De León, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0094142-6, domiciliado y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional, en calidad de Presidente del Consejo de Administración;

Luis Fernando Vásquez Hirujo, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0099658-6, domiciliado y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional, en calidad de Vicepresidente del Consejo de Administración;

Persia Catalina Álvarez de Hernández, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-0090332-7, domiciliada y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional, en calidad de Secretaria del Consejo de Administración.

José Antonio Acebal Doorly, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0790313-0, domiciliado y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional, en calidad de Miembro del Consejo de Administración;

Luis Enrique Grullón Finet, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 031-0095963-8, domiciliado y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional, en calidad de Miembro del Consejo de Administración.

Ejecutivos y Empleados Fiduciaria Universal:

Roberto Carlo Millán Pérez, de nacionalidad colombiana mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 402-2647080-1, domiciliado y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional, en su calidad de Vicepresidente ejecutivo y Gestor Fiduciario.

Carol Milena Pérez Peralta de nacionalidad colombiana mayor de edad, portadora del pasaporte No. AO889574, domiciliada y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional, en su calidad de Directora Administrativa y de Operaciones.

Marilyn Lissette Rodríguez Castillo, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-1770282-9, domiciliada y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional, en su calidad de Directora de Negocios.

Nestor Alcides Beltré Féliz, quien es dominicano, mayor de edad, abogado, portador de la cedula de identidad y electoral no. 402-2147190-3 domiciliado y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional, en su calidad de Gerente Legal.

Orlando Manuel Lopez Veloz quien es dominicano, mayor de edad, abogado, portador de la cédula de identidad y electoral no. 001-1622232-4 domiciliado y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional, en su calidad de Gerente de Estructuración de Inversión Pública y Privada.

Accionistas:

Grupo Universal, S.A., sociedad comercial constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con domicilio y asiento social en la Avenida Winston Churchill No. 1100, Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, con Registro Mercantil No. 85086SD, y Registro Nacional de Contribuyentes No. 1-30-84725-8, la sociedad tiene por objeto establecer, gestionar, e implementar en general los negocios de inversiones, correduría, garantías, consultorías, suscripción y venta de valores mercantiles; compra y venta de bienes, fabricación, exportación, importación de productos, construcción, comercio marítimo, transporte, publicidad, hoteles, alimentos, bebidas, minería, pesquería, comunicaciones y financiamientos y, en general, llevar a cabo cualquier otro comercio, negocio o actividad lícita, aunque dicho comercio, negocio o actividad sea o no similar a los objetos antes mencionados, debidamente representada por el señor Ernesto Marino Izquierdo, dominicano, mayor de edad, ejecutivo de empresas, con domicilio y residencia en la ciudad de Santo Domingo, República Dominicana, portador de la cédula de identidad y electoral número 001-0094143-4, domiciliado y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional. Sus miembros del Consejo de Administración son los siguientes:

Nombres	Cargos
Ernesto E. Izquierdo De León	Presidente
Marino Ginebra	Vicepresidente
Andrés Bobadilla	Secretario
Félix Garcia Castellanos	Miembro
Luis F. Vázquez	Miembro
Noris Perelló	Miembro
María Isabel Bellapart	Miembro
Lina García	Miembro
Luis Rodríguez	Miembro
José Antonio Acebal	Miembro
José Manuel Pellerano Gómez	Miembro
Julio Bustamante Jeraldo	Miembro

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
04 MAR 2019
La autorización e inscripción en el Registro no implica certificación ni responsabilidad por parte de la SIMV respecto la solvencia de los emisores ni sobre las bondades de los valores.

Ernesto Marino Izquierdo Méndez, dominicano, mayor de edad, ejecutivo de empresas, con domicilio y residencia en la ciudad de Santo Domingo, República Dominicana, portador de la cédula de identidad y electoral número 001-0094143-4, domiciliado y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional.

Empresas Vinculadas

Seguros Universal, S.A., sociedad comercial constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, provista del registro nacional de contribuyentes número 1-01-00194-1 y Registro Mercantil No. 17093SD, con su domicilio social en la Avenida Winston Churchill No. 1100, de esta ciudad, con Capital Social de RD$2,000,000,000.00 y Capital Suscrito y Pagado de RD$1,499,373,300.00, debidamente representada por el señor Ernesto Marino Izquierdo Méndez, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral número 001-0094143-4, cuyo objeto es la realización de operaciones de seguros en general (pólizas, fianzas, certificados y similares). Sus miembros del Consejo de Administración son los siguientes:

Nombres	Cargo
Ernesto Marino Izquierdo Méndez	Presidente
Marino Ginebra Hurtado	Vicepresidente
Andrés Bobadilla	Secretario
Félix María Garcia Castellanos	Miembro
Luis Fernando Vásquez Hirujo	Miembro
Noris Perelló	Miembro
María Isabel Bellapart	Miembro
Lina García	Miembro
Luís Rodríguez	Miembro
José Antonio Acebal	Miembro
Christopher Paniagua	Miembro

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES APROBADO 04 MAR 2019 La autorización e inscripción en el Registro no implica certificación ni responsabilidad por parte de la SIMV respecto la solvencia de los emisores ni sobre las bondades de los valores.

Administradora de Riesgos de Salud Universal, S.A. (ARS UNIVERSAL), sociedad comercial constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, provista del registro nacional de contribuyentes número 1-24-00560-4 y número de Registro Mercantil 11905SD, la cual tiene un Capital Social de RD$600,000,000.00 y un Capital Suscrito y Pagado de RD$564,805,700.00con su domicilio social en la Avenida Winston Churchill No. 1100, de esta ciudad, debidamente representada por el señor Ernesto Marino Izquierdo Méndez, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral número 001-0094143-4, cuyo objeto es la administrar los riesgos relativos a la salud en general, atendiendo las leyes en vigor y las normas complementarias. Sus miembros del Consejo de Administración son los siguientes:

Nombres	Cargos
Ernesto E. Izquierdo De León	Presidente
Marino Ginebra	Vicepresidente
Andrés Bobadilla	Secretario
Noris Perelló	Miembro
Félix Garcia	Miembro

María Isabel Bellapart		Miembro
Luis F. Vásquez		Miembro
Lina García		Miembro
Luis Rodriguez		Miembro
José Antonio Acebal		Miembro

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
04 MAR 2019
La autorización e inscripción en el Registro no implica certificación ni responsabilidad por parte de la SIMV respecto la solvencia de los emisores ni sobre las bondades de los valores.

Suplidora Propartes, S.A., sociedad comercial constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, provista del registro nacional de contribuyentes número 1-24-00277-1 y Registro Mercantil No. 13327SD, la cual tiene un Capital Social de RD$100,000,000.00 y Capital Suscrito y Pagado de RD$95,000,000.00, con su domicilio social en la Avenida Winston Churchill No. 1100, de esta ciudad, debidamente representada por el señor Ernesto Marino Izquierdo Méndez, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral número 001-0094143-4, cuyo objeto es la importación, exportación de pieza de motor en general y ofrecer servicios automotriz. Sus miembros del Consejo de Administración son los siguientes:

Nombres	Cargos
Ernesto E. Izquierdo De León	Presidente
Rafael Ernesto Izquierdo	Vicepresidente
Alexia Michelle Espinal Di Cristina	Secretaria
Franklin Vásquez Rijo	Miembro
José Antonio Fuentes Izquierdo	Miembro

Universal Asistencia, S.A., sociedad comercial constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, provista del registro nacional de contribuyentes número 1-30-55234-7 y Registro Mercantil No. 63787SD y Capital Social de RD$30,000,000.00 y Capital Suscrito y Pagado de RD$5,000,500.00, con su domicilio social en la Avenida Winston Churchill No. 1100, de esta ciudad, debidamente representada por el señor Ernesto Marino Izquierdo Méndez, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral número 001-0094143-4 cuyo objeto es dar servicios de asistencia y especialmente de los viajeros, con independencia del medio de transporte que utilicen , conductores de vehículos o acompañantes que puedan requerir. Sus miembros del Consejo de Administración son los siguientes:

Nombres	Cargo
Ernesto M. Izquierdo De León	Presidente
Roberto Tineo	Vicepresidente
Luis Rodríguez	Secretario
Rafael Ernesto Izquierdo	Miembro
José Antonio Acebal	Miembro

Administradora de Fondos De Inversión Universal, S.A., sociedad comercial constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, provista del registro nacional de contribuyentes número 1-30-96368-1 y Registro Mercantil No. 93569SD, Capital Suscrito y Pagado de RD$200,000,000.00 y Capital Social de RD$200,000,000.00, con su domicilio social en la Avenida Winston Churchill esquina Andres Julio Aybar, Citi Toer

Piso 9, de esta ciudad, debidamente representada por el señor Ernesto Marino dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral número 001-0094143-4, cuyo objeto es la administración de fondos mutuos y cerrados de inversión. Sus miembros del Consejo de Administración son los siguientes:

Nombres	Cargo
Dolores Pozo Perelló	Presidenta
Marino Antonio Ginebra Hurtado	Vicepresidente
María Isabel Bellapart	Secretaria
Félix María García Castellanos	Miembro
Luis Carlos López Wonenburger	Miembro
Luis Rodríguez Gutiérrez	Miembro
Julio Bustamante Jeraldo	Miembro

Autonovo Servicios Autorizados, S.R.L. sociedad comercial constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, provista del registro nacional de contribuyentes número 1-01-86603-9 y Registro Mercantil No. 15764SD, con un Capital Social de RD$17,460,000.00, con su domicilio social en la Avenida Principal del Sector Los Guayabos, de esta ciudad, debidamente representada por el señor Ernesto Marino dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral número 001-0094143-4, cuyo objeto es lel servicio y comercio de reparación, mantenimiento, compra y venta de vehículos de motor, plantas eléctricas, piezas y repuestos. Sus miembros del Consejo de Administración son los siguientes:

Nombres	Cargo
Ernesto Marino Izquierdo	Presidente
Franklin Ubaldo Vásquez Rijo	Vicepresidente
Rafael Ernesto Izquierdo de León	Miembro
Jose Antonio Fuentes Izquierdo	Miembro
Roberto Antonio Tineo Marte	Miembro

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES APROBADO 04 MAR 2019 La autorización e inscripción en el Registro no implica certificación ni responsabilidad por parte de la SIMV respecto la solvencia de los emisores ni sobre las bondades de los valores.

15.10. Experiencia de la Fiduciaria

La sociedad Fiduciaria Universal en la actualidad no posee Fideicomisos de Oferta Pública de Valores bajo administración.

15.11. Autorización del Presente Programa de Emisiones

Mediante el acta de Reunión del Consejo de Administración celebrada el (18) Dieciocho de abril del año 2017, Fiduciaria Universal, 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 de Valores fue aprobado por el Consejo Nacional de Valores de la República Dominicana mediante la Primera Resolución de fecha (12) doce de Septiembre del 2017 e inscrito en el Registro del Mercado de Valores bajo el registro No. SIVFOP-005. La Dirección General de Impuestos Internos expidió el Acta de Inscripción en el Registro Nacional del Contribuyente en fecha 27 del mes de Marzo del año 2018, mediante la cual se le otorgó al Fideicomiso el Registro Nacional de Contribuyente (RNC) No. 1-31-72983-5.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
04 MAR 2019
APROBADO

XVI FACULTADES, RESPONSABILIDADES, PROHIBICIONES, DERECHOS Y DECLARACIONES DEL FIDUCIARIO.

16.1. Rol de emisor del Fiduciario

Las funciones de la fiduciaria son de medios y no de resultados. Podrán fungir como fiduciarios de fideicomisos de oferta pública de valores las personas jurídicas constituidas de conformidad con lo establecido en el artículo 25 de la ley No. 189-11. Las entidades fiduciarias deberán solicitar a la Superintendencia del Mercado de Valores la autorización para funcionar como fiduciario de fideicomisos de oferta pública y obtener la inscripción correspondiente en el Registro, previa presentación de todos los requisitos exigidos por la Ley del Mercado de Valores, su Reglamento de aplicación y las normas de carácter general que establezca la Superintendencia del Mercado de Valores.

Las sociedades que no estén expresamente autorizadas por la SIMV para actuar como fiduciario de fideicomiso de oferta pública, no podrán administrar un fideicomiso de oferta pública de valores ni utilizar la expresión "Fideicomiso de Oferta Pública de Valores" o cualquier otra semejante susceptible de generar confusión. De conformidad con lo establecido en la Ley 189-11, la responsabilidad del fiduciario es indelegable, sin perjuicio de que este pueda conferir poderes especiales o celebrar contratos por servicios para la ejecución de determinados actos o negocios que demande el fideicomiso de oferta pública de valores, para lo cual deberá remitir a la Superintendencia copia de los referidos contratos o poderes.

Los contratos que suscriba el fiduciario con otras personas para el desarrollo de determinadas actividades relativas al fideicomiso no lo exime de las responsabilidades que le corresponden por la administración del mismo, manteniendo la responsabilidad sobre aquellas funciones que haya subcontratado, así como su obligación de presentar información sobre tales funciones a la Superintendencia del Mercado de Valores en la oportunidad que esta lo requiera. La facultad de Fiduciaria Universal, S. A. poder celebrar contratación de servicios externos mediante contratos consta en el Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso de Oferta Pública y en el presente Prospecto de Emisión. Los gastos derivados de las antes mencionadas contrataciones se atribuirán al fideicomiso y no al fiduciario siempre que haya sido contemplado en los gastos imputables del fideicomiso.

Cuando en un fideicomiso de oferta pública de valores se hubiere previsto la participación de otras personas físicas o jurídicas, además del fiduciario, en la administración de los activos del fideicomiso, en el contrato de administración del fideicomiso deberá especificarse el alcance de las obligaciones y el nivel de responsabilidad de dichas personas. En el caso objeto del presente Prospecto, la administración de los activos recae sobre la empresa constituida para dichos fines. Para tales efectos la Fiduciaria suscribió los contratos y poderes correspondientes.

Sin embargo, no la exime de las responsabilidades que le corresponden por la administración del fideicomiso a su cargo, manteniendo la responsabilidad sobre aquellas actividades que haya subcontratado, así como su obligación de presentar información sobre tales actividades a la SIMV en la oportunidad que esta lo requiera. Copias de los antes mencionados contratos y poderes suscritos por la fiduciaria para la administración de determinadas actividades relacionadas con los activos del fideicomiso, han sido remitidas a la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana.

16.2. Facultades, responsabilidades, prohibiciones y derechos, del Fiduciario

La Fiduciaria tendrá todas las facultades y poderes que sean necesarios para cumplir con los Fines del Fideicomiso de conformidad con los términos de la Ley 189-11 y del Artículo 39 de la Norma R-CNV-2013-26-MV; en el entendido, que la Fiduciaria deberá actuar en todo momento de conformidad con las instrucciones y términos establecidos en el Acto Constitutivo de FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU.

De acuerdo al Reglamento De Aplicación de la Ley del Mercado de Valores, Decreto No. 664-12:

Artículo 476.- Responsabilidad del fiduciario frente a terceros. *Cuando en un fideicomiso de oferta pública de valores se hubiere previsto la participación de otras personas físicas o jurídicas, además del fiduciario, en la administración de los activos del fideicomiso, en el acto constitutivo del fideicomiso deberá especificarse el alcance de las obligaciones y el nivel de responsabilidad de dichas personas.*

Párrafo I. *Los contratos o poderes que suscriba el fiduciario con otras personas para el desarrollo de determinadas actividades del fideicomiso, no lo exime de las responsabilidades que le corresponden por la administración del fideicomiso a su cargo, manteniendo la responsabilidad sobre aquellas actividades que haya subcontratado, así como su obligación de presentar información sobre tales actividades a la Superintendencia en la oportunidad que esta lo requiera.*

Párrafo II. *Una copia de los contratos o poderes que suscriba el Fiduciario con terceros para la administración de determinadas actividades relacionadas con los activos del Fideicomiso, deberá remitirse a la Superintendencia.*

De acuerdo a la ley 189-11:

*"**Artículo 29.- Obligaciones del fiduciario**. Una vez aceptado el fideicomiso por el o los fiduciarios, éstos contraen las obligaciones siguientes:*

1. Registrar o transcribir la cesión o transferencia de las propiedades inmobiliarias o cualesquier otros bienes registrables que pasen a conformar el patrimonio fideicomitido, cumpliendo con las formalidades indicadas para ello en la ley.

2. Ajustarse estrictamente a las instrucciones del o de los fideicomitentes, estipuladas en el acto constitutivo.

3. Administrar el fideicomiso como un buen padre de familia, en interés único del o de los fideicomisarios, desplegando en su gestión diligencia y cuidado, realizando las operaciones e inversiones que entienda de lugar y sin demoras innecesarias, en la forma en que, a su juicio, ofrezca la mayor seguridad y minimice riesgos.

4. Manejar con la mayor idoneidad las cuentas propias del fideicomiso y comunicarle al o a los fideicomitentes y al o a los fideicomisarios todos los hechos que, en relación con el mismo, deba conocer, en base a los mecanismos de rendición de cuentas estipulados en el acto constitutivo.

5. Suministrar al o a los fideicomisarios, a su requerimiento, información completa y exacta acerca de la naturaleza, cantidad y situación de los bienes en fideicomiso.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
04 MAR 2019
APROBADO

6. No delegar en otra persona la realización de actos propios de su cargo, salvo los casos expresamente indicados en la presente ley o en el acto constitutivo.

7. Ejecutar las diligencias razonables para tomar y conservar el control de los bienes en fideicomiso, iniciar las reclamaciones que fueren necesarias a ese fin y contestar las acciones ejercidas contra el fideicomiso, así como ejercer todas las ejecutorias que correspondan para la defensa de los bienes fideicomitidos, tanto contra terceros como contra el o los fideicomisarios, en caso de ser necesarias.

8. Conservar la propiedad de los bienes en fideicomiso separada de sus propios bienes, llevando para ello contabilidad separada o independiente.

9. Pagar al fideicomisario en los plazos establecidos en el acto constitutivo del fideicomiso o, en caso de que no se establezcan, en plazos trimestrales, la renta neta de la propiedad en fideicomiso, cuando éste sea creado para pagar renta por periodo determinado.

10. Participar en la administración del fideicomiso cuando haya pluralidad de fiduciarios, e informar al o a los fideicomitentes y al o a los fideicomisarios de cualquier violación cometida por un cofiduciario, así como iniciar las acciones tendentes a obtener la corrección o reparación de las violaciones cometidas por este último.

11. Llevar las cuentas y registros sobre la administración del fideicomiso conforme a las mejores prácticas de contabilidad aceptadas, y rendir cuentas al o a los fideicomitentes o al o a los fideicomisarios, conforme lo que prevea el acto constitutivo y con la periodicidad establecida en el mismo y, a falta de estipulación, no menos de dos (2) veces al año.

12. Guardar el secreto fiduciario frente a los terceros respecto de las operaciones, actos, contratos, documentos e información que se relacionen con los fideicomisos, con los mismos alcances que la legislación en materia económica y penal vigente en la República Dominicana establece para el secreto bancario o secreto profesional, tanto durante la vigencia como luego de la terminación del fideicomiso, por la causa que fuere. Dicha obligación de confidencialidad no será aplicable a informaciones contenidas en el acto constitutivo del fideicomiso, a cualquier otro acto sujeto a registro público o a cualquier otra información que deba hacerse pública en virtud de la ley.

13. Proteger con pólizas de seguro los riesgos que corran los bienes fideicomitidos, de acuerdo a lo pactado en el acto constitutivo o, en su defecto, conforme a las buenas prácticas de gestión.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
04 MAR 2019
APROBADO

14. Cumplir con las obligaciones tributarias puestas a su cargo.

15. Transferir los bienes del patrimonio fideicomitido al o a los fideicomitentes, o al o a los fideicomisarios al concluir el fideicomiso, según corresponda, o al fiduciario sustituyente en caso de sustitución o cese en sus funciones.

Párrafo I.- El fiduciario será considerado como sujeto obligado al cumplimiento de las normas de detección y prevención de lavados de activos, y en tal consideración queda sometido a las previsiones legales establecidas en los artículos 38 al 53 de la Ley contra el Lavado de Activos Provenientes del Tráfico Ilícito de Drogas y Sustancias Controladas y Otras Infracciones Graves.

En el literal C del Párrafo indica que "*cuando el fiduciario sea una sociedad comercial, la competencia sancionadora le corresponderá a la Dirección General de Impuestos Internos, y los recursos corresponderán al Ministerio de Hacienda en los plazos y condiciones que la ley contemple.*"

El Fiduciario deberá actuar con suma diligencia y responsabilidad como buen padre de familia. No obstante no será responsable de hechos o actos de las Partes, de terceros o de autoridades que impidan o dificulten el cumplimiento de los Fines de este acto. Conforme al Artículo 11 de la Ley 189-11, el Fiduciario estará obligado a ejercer las acciones judiciales y extrajudiciales en defensa del Patrimonio Fideicomitido. El Fiduciario se compromete a informar, de forma inmediata, a la asamblea de tenedores y a los fideicomitentes de cualquier hecho, circunstancia o actuación que atente o pudiere atentar contra el Patrimonio Fideicomitido, así como de las actuaciones realizadas en el marco de la defensa de dicho Patrimonio, comprometiéndose, asimismo, a mantener al a la asamblea de tenedores y a los fideicomitentes, en todo momento, debidamente informado.

El Fiduciario podrá apoderar previa aprobación de la asamblea de tenedores en la persona que estos designen las facultades necesarias para que ejerza las medidas de protección del Patrimonio Fideicomitido, sin quedar por ello liberado de responsabilidad, pues siempre estará obligado a coadyuvar en lo que se le requiera para la defensa del patrimonio.

El Fiduciario no será responsable de las actuaciones de los apoderados, ni de los gastos y honorarios que éstos generen. En caso de urgencia el Fiduciario podrá llevar a cabo los actos indispensables para conservar el Patrimonio del Fideicomiso, sin perjuicio de que se designe el apoderado a que se refiere el párrafo anterior.

En caso de que las instrucciones que reciba el Fiduciario sean de imposible ejecución, contradictorias, dictadas en exceso de sus facultades o contrarias a los Fines del "FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU" el Fiduciario no estará obligado a seguirlas, debiendo actuar conforme a lo establecido en el Acto constitutivo.

Los honorarios del apoderado, así como los gastos y costas que se produzcan, serán considerados como cargo Gastos del Fideicomiso, y se cubrirán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso sin responsabilidad alguna para el Fiduciario siempre y cuando se encuentren debidamente justificados.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
04 MAR 2019
APROBADO

Derechos del fiduciario según el artículo 28 de la ley 189-11:

a) *Declinar su designación.*

b) *Cobrar una retribución por sus servicios, de acuerdo con lo estipulado en el acto constitutivo o lo dispuesto en esta ley.*

c) *Utilizar recursos del fideicomiso, conforme a lo previamente acordado en el acto constitutivo, con prudencia y diligencia, siguiendo las prácticas de un buen padre de familia para cubrir los gastos en que incurriere en la administración del patrimonio fideicomitido y en la realización de su finalidad, así como resarcirse de algún gasto en que haya incurrido a ese fin, siempre que el mismo esté debidamente justificado y documentado. En los casos en que el o los fiduciarios hayan adelantado recursos propios para cubrir gastos del patrimonio fideicomitido, éstos tendrán derecho a reembolsarse con prioridad a cualquier distribución que correspondiere efectuar a los fideicomisarios o beneficiarios.*

16.3. Facultad del fiduciario de contratar a terceros

La Fiduciaria tendrá todas las facultades y poderes que sean necesarios para cumplir con los Fines del Fideicomiso de conformidad con los términos de la **Ley 189-11** y del **Artículo 39** de la **Norma R-CNV-2013-26-MV**; en el entendido, que la Fiduciaria deberá actuar en todo momento de conformidad con las instrucciones y términos establecidos en el Acto Constitutivo del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU.

De acuerdo al Reglamento De Aplicación de la Ley del Mercado de Valores, Decreto No. 664-12:

> ***Artículo 476.- Responsabilidad del fiduciario frente a terceros.*** *Cuando en un fideicomiso de oferta pública de valores se hubiere previsto la participación de otras personas físicas o jurídicas, además del fiduciario, en la administración de los activos del fideicomiso, en el acto constitutivo del fideicomiso deberá especificarse el alcance de las obligaciones y el nivel de responsabilidad de dichas personas.*
>
> ***Párrafo I.*** *Los contratos o poderes que suscriba el fiduciario con otras personas para el desarrollo de determinadas actividades del fideicomiso, no lo exime de las responsabilidades que le corresponden por la administración del fideicomiso a su cargo, manteniendo la responsabilidad sobre aquellas actividades que haya subcontratado, así como su obligación de presentar información sobre tales actividades a la Superintendencia en la oportunidad que esta lo requiera.*
> *Párrafo II. Una copia de los contratos o poderes que suscriba el Fiduciario con terceros para la administración de determinadas actividades relacionadas con los activos del Fideicomiso, deberá remitirse a la Superintendencia.*

16.4. Honorarios Fiduciarios

El Fideicomiso generará a favor del Fiduciario un honorario anual por concepto de honorarios de USD80, 000.00 anual los primeros dos años y USD 88,765.55 a partir del tercer año liquidados mensualmente, que será cobrado dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes el fiduciario emitirá a nombre del Fideicomiso una factura con Número de Comprobante Fiscal (NCF) con valor para crédito fiscal, en la que detallará el monto de la comisión cobrada por concepto de administración del presente Fideicomiso. Este monto deberá ser saldado dentro de los cinco (5) días siguientes a la recepción de la factura con cargo al Patrimonio Fideicomitido. Los montos previamente indicados no contemplan cualesquiera impuestos que puedan ser aplicados tales como ITBIS y cualquier otro impuesto al valor agregado o selectivo al consumo, sean presentes o futuros, los cuales eran asumidos con cargo al patrimonio fideicomitido.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
04 MAR 2019
APROBADO

16.5. Rendición de cuentas

El Fiduciario deberá rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses, contados a partir de la firma del presente contrato, y al momento de extinción del fideicomiso, cuentas que deberán ser presentadas a LOS FIDEICOMITENTES y a los Tenedores de Valores dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del respectivo corte, sea en soporte papel o mediante correo electrónico enviado a la atención de LOS FIDEICOMITENTES y los Tenedores de Valores.

En caso de que FIDUCIARIA UNIVERSAL, no reciba objeción o reparo alguno de LOS FIDEICOMITENTES y los Tenedores de Valores dentro de los noventa (90) días calendarios siguientes a la fecha de recepción de las cuentas, se considerará que las mismas han sido aprobadas tácitamente por éstos. Una vez aceptada la rendición de cuentas, ya fuera de forma tácita o expresa, el Fiduciario quedará libre de toda responsabilidad frente a las distintas partes contratantes presentes o futuras por todos los actos ocurridos durante el periodo que abarque la rendición de cuentas. Una copia de la referida rendición de cuentas deberá enviarse a la Superintendencia del Mercado de Valores, a la calificadora de riesgos y al Representante de Tenedores de Valores de Fideicomiso.

Adicional a lo anterior, de forma anual los estados financieros deberán ser auditados por un auditor externo inscrito en el Registro de la Superintendencia del Mercado de Valores, el cual será contratado con cargo al Patrimonio Fideicomitido, los cuales serán presentados a la Asamblea de Tenedores para fines de su aprobación. Dichos estados deberán ser remitidos a la SIMV en el plazo estipulado en la Ley Aplicable.

Independientemente de la rendición de cuentas, la ocurrencia de cualquier hecho de carácter económico, jurídico, administrativo o contable relevante que incida en el desarrollo normal de la labor encomendada, deberá informarse como hecho relevante oportunamente a la Superintendencia del Mercado de Valores, así como al Representante de Tenedores, señalando las medidas correctivas adoptadas cuando sea el caso.

La rendición de cuentas deberá presentarse conforme al modelo del Anexo III de la Norma de Fideicomiso de la Superintendencia del Mercado de Valores, tal y como lo señala en su Artículo treinta y tres (33).

XVII PRESUPUESTO ESTIMADO DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 – FU.

17.1. Elementos constituyen los ingresos y egresos del fideicomiso

Los ingresos del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 – FU están compuestos por los alquileres de los arrendamientos de los Activos Inmobiliarios que forman parte de su patrimonio, los intereses ganados de las inversiones realizadas por el patrimonio líquido y la ganancia de capital al momento de realizar la venta de las inversiones que se realicen en instrumentos contemplados en la política de inversión y los ingresos y flujos que reciba el Patrimonio Fideicomitido como contraprestación de la explotación comercial de los Activos Inmobiliarios.

Los egresos del fideicomiso son los Gastos de Emisión, los Gastos del Fideicomiso y Gastos de Administración, definidos en el Acto Constitutivo. Además los gastos que son necesarios para llevar a cabo el servicio de arrendamiento de los locales y las comisiones de las partes y en general para el cumplimiento del Objeto del Fideicomiso.

En el acápite 17.3 del presente prospecto se encuentra el cuadro con las proyecciones de ingresos, egresos, ingresos netos a 15 años.

17.2. Aspectos contables y de registro en el balance del fideicomiso

El Fiduciario conforme al artículo 62 de la Norma de Fideicomisos de Oferta Pública llevará en cuentas de orden, la contabilidad de cada Fideicomiso que administre, independiente y separada de su patrimonio así como de los demás

Fideicomisos que administre. Además las disposiciones del reglamento 664-12 de aplicación de la ley sobre las Normas de contabilidad aceptadas. La contabilidad de los participantes en el Mercado de Valores deberá llevarse con apego a los manuales de contabilidad y planes de rubros que para cada tipo de institución aprobará la Superintendencia, sujetándose a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las normas de carácter general que establezca la Superintendencia, en cumplimiento a las atribuciones que le confiere la Ley y el Reglamento.

17.3. Presupuesto

El presupuesto del fideicomiso en Dólares de los Estados Unidos de América que se detalla a continuación incluye los ingresos y gastos sin perjuicio de los elementos que constituyen ingresos indicados en el numeral 17.1 de este prospecto.

Las proyecciones y los cálculos presentados a continuación están fundamentados en el informe de valoración de los activos fideicomitidos realizados por Deloitte RD en el mes de Septiembre 2018, el mismo contempla entre sus supuesto la ocupación de los inmuebles y en el comportamiento histórico que han mostrado los actuales inquilinos.

El Presupuesto del Fideicomiso puede cambiar a lo largo de la vigencia del mismo. Al vencimiento del Fideicomiso la tasa interna de retorno o TIR acumulado estimado según la valoración estimada alcanzaría 10.27%. Este valor es igual al WACC que se descuentan los flujos al valor presente. El emisor gestiona las inversiones en el fideicomiso por cuenta y riesgo de los propios aportantes considerando los controles de riesgos y limites detallados en el acápite 13.15 del presente prospecto.

Las proyecciones de cada año se refiere al año calendario que abarca el periodo Agosto - Julio.

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
F.1.1. Estados de Resultados					
Ingresos por Arrendamiento	1,211,737	1,291,456	1,361,279	1,263,281	1,309,768
Ingresos	**1,211,737**	**1,291,456**	**1,361,279**	**1,263,281**	**1,309,768**
Costo por Desocupación	(4,012)	(4,093)	(4,175)	(4,258)	(4,343)
Utilidad Bruta	**1,207,725**	**1,287,363**	**1,357,104**	**1,259,023**	**1,305,425**
Gastos BVRD	(9,794)	(3,998)	(3,997)	(3,999)	(3,998)
Gastos CEVALDOM	(2,508)	(427)	(513)	(525)	(476)
Gastos Superintendencia de Valores	(5,505)	-	-	-	-
Gastos Pólizas de Seguro	(31,305)	(32,203)	(32,586)	(33,497)	(34,223)
Gastos Asesoría Legal	(6,242)	(6,367)	(6,495)	(6,624)	(6,757)
Gastos Representante Común	(4,162)	(4,245)	(4,330)	(4,416)	(4,505)
Gastos Calificadora	(6,242)	(6,367)	(6,495)	(6,624)	(6,757)
Gastos Auditoría	(8,103)	(8,265)	(8,430)	(8,599)	(8,771)
Gastos Tasaciones Inmuebles	(1,801)	(1,837)	(1,873)	(1,911)	(1,949)
Gastos Valoración Anual	(9,500)	(9,690)	(9,884)	(10,081)	(10,283)
Gastos Iniciales Mercadeo	(1,000)	-	-	-	-
Gastos Administración Activos	(70,000)	(70,000)	(103,000)	(104,030)	(105,070)
Gastos Administración Fiduciaria	(80,000)	(80,000)	(88,766)	(88,766)	(88,766)
Utilidad Operativa	**971,563**	**1,063,965**	**1,090,736**	**989,952**	**1,033,871**
ISR					
Utilidad Neta	**971,563**	**1,063,965**	**1,090,736**	**989,952**	**1,033,871**

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
04 MAR 2019
La autorización o inscripción en el Registro no implica certificación ni responsabilidad por parte de la SIMV respecto la solvencia de los emisores ni sobre las bondades de los valores.

FIDUCIARIA UNIVERSAL
Filial de Grupo Universal

F.1.1. Estados de Resultados	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Ingresos por Arrendamiento	1,444,317	1,459,182	1,595,287	1,638,073	1,674,584
Ingresos	**1,444,317**	**1,459,182**	**1,595,287**	**1,638,073**	**1,674,584**
Costo por Desocupación	(4,430)	(4,519)	(4,609)	(4,701)	(4,795)
Utilidad Bruta	**1,439,887**	**1,454,663**	**1,590,678**	**1,633,372**	**1,669,789**
Gastos BVRD	(3,997)	(3,997)	(3,997)	(3,997)	(3,997)
Gastos CEVALDOM	(497)	(561)	(567)	(632)	(651)
Gastos Superintendencia de Valores	-	-	-	-	-
Gastos Pólizas de Seguro	(34,760)	(35,024)	(36,204)	(37,024)	(37,959)
Gastos Asesoría Legal	(6,892)	(7,030)	(7,171)	(7,314)	(7,460)
Gastos Representante Común	(4,595)	(4,687)	(4,780)	(4,876)	(4,973)
Gastos Calificadora	(6,892)	(7,030)	(7,171)	(7,314)	(7,460)
Gastos Auditoría	(8,946)	(9,125)	(9,307)	(9,494)	(9,683)
Gastos Tasaciones Inmuebles	(1,988)	(2,028)	(2,068)	(2,110)	(2,152)
Gastos Valoración Anual	(10,489)	(10,699)	(10,913)	(11,131)	(11,353)
Gastos Iniciales Mercadeo	-	-	-	-	-
Gastos Administración Activos	(106,121)	(107,182)	(108,254)	(109,337)	(110,430)
Gastos Administración Fiduciaria	(88,766)	(88,766)	(88,766)	(88,766)	(88,766)
Utilidad Operativa	**1,165,944**	**1,178,536**	**1,311,481**	**1,351,379**	**1,384,903**
ISR					
Utilidad Neta	**1,165,944**	**1,178,536**	**1,311,481**	**1,351,379**	**1,384,903**

Nota: Cada año de proyección se refiere al año calendario que abarca el periodo agosto – julio.

F.1.1. Estados de Resultados	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15
Ingresos por Arrendamiento	1,688,280	1,760,848	1,860,127	1,940,689	1,822,941
Ingresos	**1,688,280**	**1,760,848**	**1,860,127**	**1,940,689**	**1,822,941**
Costo por Desocupación	(4,891)	(4,989)	(5,089)	(5,191)	(5,294)
Utilidad Bruta	**1,683,389**	**1,755,859**	**1,855,039**	**1,935,498**	**1,817,647**
Gastos BVRD	(3,997)	(3,997)	(3,996)	(3,996)	(3,996)
Gastos CEVALDOM	(667)	(673)	(6,478)	(750)	(790)
Gastos Superintendencia de Valores	-	-	-	-	-
Gastos Pólizas de Seguro	(38,806)	(39,244)	(40,427)	(41,405)	(42,424)
Gastos Asesoría Legal	(7,609)	(7,762)	(7,917)	(8,075)	(8,237)
Gastos Representante Común	(5,073)	(5,174)	(5,278)	(5,383)	(5,491)
Gastos Calificadora	(7,609)	(7,762)	(7,917)	(8,075)	(8,237)
Gastos Auditoría	(9,877)	(10,075)	(10,276)	(10,482)	(10,691)
Gastos Tasaciones Inmuebles	(2,195)	(2,239)	(2,284)	(2,329)	(2,376)
Gastos Valoración Anual	(11,580)	(11,812)	(12,048)	(12,289)	(12,535)
Gastos Iniciales Mercadeo	-	-	-	-	-
Gastos Administración Activos	(111,534)	(112,650)	(113,776)	(114,914)	(116,063)
Gastos Administración Fiduciaria	(88,766)	(88,766)	(88,766)	(88,766)	(88,766)
Utilidad Operativa	**1,395,674**	**1,465,708**	**1,555,876**	**1,639,033**	**1,518,041**
ISR					
Utilidad Neta	**1,395,674**	**1,465,708**	**1,555,876**	**1,639,033**	**1,518,041**

Nota: Cada año de proyección se refiere al año calendario que abarca el periodo agosto – julio.

Fuente Informe de Valoración realizado por Deloitte RD.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
04 MAR 2019
APROBADO

Cap Rate o Rendimiento Simple: Es el cociente que se obtiene dividiendo el ingreso neto producido entre el valor de la propiedad.

Cap Rate actualizado: Es el cociente que se obtiene dividiendo el ingreso neto producido entre el valor actualizado de la propiedad.

Cap Rate inicial: Es el cociente que se obtiene dividiendo el ingreso neto producido entre el valor inicial de la propiedad.

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Cap Rate Inicial (NOI)	7.81%	8.55%	8.77%	7.96%	8.31%
Cap Rate Actualizado (NOI)	7.55%	8.09%	8.10%	7.13%	7.22%
	Año 6	**Año 7**	**Año 8**	**Año 9**	**Año 10**
Cap Rate Inicial (NOI)	9.37%	9.47%	10.54%	10.86%	11.13%
Cap Rate Actualizado (NOI)	7.95%	7.84%	8.56%	8.67%	8.73%
	Año 11	**Año 12**	**Año 13**	**Año 14**	**Año 15**
Cap Rate Inicial (NOI)	11.22%	11.78%	12.51%	13.18%	12.20%
Cap Rate Actualizado (NOI)	8.65%	8.95%	9.39%	9.82%	8.96%

Fuente Deloitte RD.

Cap Rate[24]

Fuente Informe de valoración realizado por Deloitte RD Septiembre 2018

Cada año, se realiza una actualización del valor del fideicomiso, por lo tanto estas valoraciones actualizadas que se incluyen para cada año en este cálculo son estimaciones en base a las informaciones y condiciones macroeconómicas a la fecha del informe, pudiendo las mismas, incluyendo los flujos proyectados, cambiar o diferir al momento de realizar las actualizaciones anuales. Las limitaciones al alcance del informe de valoración es al 11 de diciembre del 2018, esta afirmación también aplica para los cálculos y gráficos mostrados de los CAP Rate Inicial y Actualizado.

17.4. Derechos sobre el residual

No aplica

17.5. Comisiones y gastos a cargo del fideicomiso

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
04 MAR 2019
La autorización e inscripción en el Registro no implica certificación ni responsabilidad por parte de la SIMV respecto la solvencia de los emisores ni sobre las bondades de los valores.

El Fideicomiso tendrá a su cargo los Gastos de Fideicomiso, los Gastos de Emisión y los Gastos de Inversión, en los términos y orden de prelación establecidos en este Prospecto y el Acto Constitutivo a partir del artículo 1.2.25 del de Fideicomiso.

17.6. Comisiones y gastos durante la vigencia del programa

17.6.1 Gastos del Fideicomiso:

Los costos imputables al Fideicomiso durante su vigencia incurridos por, o que deriven de, la operación, actividad o defensa del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU. A saber:

a) Honorarios fiduciarios;
b) Servicios legales, de custodia, de inscripción;
c) Honorarios del Administrador de los Activos;
d) Gastos y honorarios para auditores externos;
e) Gastos y/o comisiones bancarias;
f) Gastos de valoraciones del Patrimonio del Fideicomiso que deba llevar el Fiduciario conforme la Ley Aplicable;
g) Impuestos, cargos, cuotas y derechos a cargo del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU;
h) Costos derivados de reunir y reportar a los Tenedores de Valores o a cualquier órgano regulatorio, si fuere necesario y de cualquier Asamblea de los Tenedores de Valores;
i) Gastos de mantenimiento de la emisión que el Fiduciario deba efectuar conforme a la Ley Aplicable incluyendo sin limitar a los gastos necesarios para mantener el registro de los VALORES DE PARTICIPACION FIDUCIARIAS DE FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU y su listado en la BVRD;
j) Los honorarios de la Calificadora de Riesgo, incurridos durante la vigencia del Fideicomiso, conforme a los términos establecidos en el presenta Acto Constitutivo y los respectivos contratos suscritos con éste.
k) Tarifa de mantenimiento y supervisión Superintendencia del Mercado de Valores.
l) Gasto por supervisión a la custodia.
m) Gasto por la supervisión a las negociaciones y operaciones.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
04 MAR 2019
APROBADO

17.6.2 Gastos relativos al Programa de Emisiones de Valores:

Los gastos incurridos inicialmente y derivados del programa de emisiones para lograr la colocación de los VALORES DE PARTICIPACIÓN FIDUCIARIOS DEL FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU, los cuales son imputables al Fideicomiso. A saber:

a) Los honorarios y/o comisiones del Representante de los Tenedores y el Fiduciario en relación con dicha emisión;
b) El pago de los derechos, impuestos y/o cuotas para la inscripción en la SIMV el programa de emisiones y el registro de los VALORES DE PARTICIPACION FIDUCIARIAS DE FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU, la Dirección General de Impuestos Internos y la BVRD, respectivamente;
c) Los pagos correspondientes para el depósito y custodia del Acto Auténtico donde constan los valores de fideicomiso;
d) Los honorarios del Auditor Externo, la Calificadora y valuadores del Patrimonio del Fideicomiso, incurridos en relación al programa de emisiones;
e) Los honorarios de asesores fiscales, legales y otros con respecto a la emisión;
f) Otros gastos incurridos por el Fiduciario, el Administrador de Activos o los Fideicomitentes en relación con las emisiones incluyendo, gastos legales o del pago de derechos incurridos para la preparación de los

documentos, gastos y costos de impresión y traducción de los documentos de la emisión, si los hubiere;

g) Gastos relacionados con los esfuerzos de venta de la oferta de Valores de Fideicomiso. En caso de que alguno de los Fideicomitentes adelante algún Gasto de Emisión o Gasto del Fideicomiso, los mismos le serán reembolsados por el Fiduciario en cuánto el FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 – FU tenga los recursos suficientes dentro de su patrimonio.

En la siguiente tabla están los porcentajes máximos anuales correspondientes a esta emisión con relación al monto a emitir en USD.

Gastos Iniciales		% Maximo
Tarifa SIMV por depósito de documentos y derecho a inscripción	5,505.31	0.044%
Registro Preliminar de la Emisión - BRVD	213.406	0.002%
Comisión constitución Fideicomiso	1,070.52	0.009%
Calificación de Riesgos	6,500.00	0.052%
Gastos Legales	6,000.00	0.048%
Inscripción Programa de Emisiones en BVRD	5,603.91	0.045%
Registro de la Emision - CEVALDOM	533.51	0.004%
Gastos de Mercadeo y publicidad	1,000.00	0.008%
Comisión Agente Colocador (CCI) 1.75 % por la colocación a mejores esfuerzos	217,665.00	1.750%
Total Gastos Iniciales	**244,091.66**	**1.962%**

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
04 MAR 2019
La autorización e inscripción en el Registro no implica certificación ni responsabilidad por parte de la SIMV respecto la solvencia de los emisores ni sobre las bondades de los valores.

Gastos Recurrentes		% Maximo
Encargados de elaborar los informes de valoración de los flujos*	12,535.05	0.101%
Tasacion Inmuebles	2,375.99	0.019%
Gastos Legales	7,916.87	0.064%
Administrador (Patio Capital Partners) **	116,062.98	0.933%
Comisión Administración (Fiduciaria Universal) **	88,765.55	0.80%
Representante de Tenedores **	5,277.92	0.042%
Asamblea de Tenedores *** (de la Cantidad de Tenedores)	19,001.75	0.153%
Calificadora de Riesgo **	7,916.87	0.064%
Auditores Externos del Fideicomiso **	10,276.10	0.083%
Seguro de inmueble todo riesgo y lucro sesante *** (Dependiento de la cantidad de siniestros)	41,090.97	0.330%
BRVD -Mantenimiento Emisión ****	3,997.73	0.032%
Cevaldom - Mantenimiento ****	1,257.70	0.010%
Custodia de los Valores CEVALDOM****	8,388.34	0.067%
Supervision custodia CEVALDOM	124.38	0.001%
Cevaldom- Agente de Pago ****	682.87	0.005%
Gastos de Liquidación CEVALDOM ****	5,772.00	0.046%
Gastos de Supervision SIMV****	3,731.40	0.030%
Total de Gastos Rcurrentes	**335,174.48**	**2.78%**

* Indexados a la Inflacion
** Precio Pactado en el contrato
*** Variable dependiendo cuanto se necesite
**** Estas Entiedades poseen su tarifario, el mismo esta sujeto a la modificacion de las Tarifas

Nota: Los Porcentajes están calculados con respecto al total emitido.

Para determinar los porcentajes máximos de los gastos se ha tomado en cuenta el presupuesto anexo en el acápite 17.3 del presente prospecto y los tarifarios vigentes de la Bolsa de Valores, Deposito Centralizado de Valores y Superintendencia del Mercado de Valores.

Fiduciaria Universal no podrá 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.

17.6.3 Gastos iniciales

A continuación se listan los gastos iniciales principales, para mejor detalle ver que están detallado con sus respectivos porcentajes en el acápite 17.6.2 del presente prospecto. A saber:

1. Tarifa SIMV por derecho a inscripción.
2. Tarifa SIMV por depósito de documentos.
3. Comisión constitución Fideicomiso.
4. Calificación de Riesgos.
5. Gastos Legales.
6. Inscripción Programa de Emisiones en BVRD.
7. Inscripción Programa de Emisiones - CEVALDOM.
8. Gastos de Mercadeo y publicidad.
9. Comisión Agente Colocador (CCI) 1.75 % por la colocación con base en mejores esfuerzos.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
04 MAR 2019
La autorización o inscripción en el Registro no implica certificación ni responsabilidad por parte de la SIMV respecto la solvencia de los emisores ni sobre las bondades de los valores.

Los gastos listados del 1 al 9 serán asumidos inicialmente por los fideicomitentes, deberán ser facturados al fideicomiso en un plazo no mayor a trescientos sesenta y cinco (365) días calendario contados a partir de la fecha de inicio del período de colocación del fideicomiso. El Fideicomiso a su vez deberá devengar en su totalidad el gasto facturado por la sociedad fiduciaria a más tardar al cierre del ejercicio fiscal en el cual recibió la factura. El gasto 9 será asumido por los fideicomitentes y no será reembolsado por el Fideicomiso.

17.6.4 Tarifas periodicas Deposito Centralizado de Valores (CEVALDOM)

Durante la vigencia del Programa de Emisiones podrán existir comisiones de custodia y administración, entre otras, a cargo del inversionista. El pago de tarifas y demás cargos correspondientes a las cuentas de depósito de los inversionistas correrán por cuenta de los Agentes de Depósito (en el caso de los potenciales inversionistas, éste es su correspondiente Intermediario de Valores).

Sin embargo según lo dispuesto en el Artículo 357 del Reglamento de Mercado de Valores, los Agentes de Depósito podrán transferir los referidos cargos a los inversionistas. En este caso, el Agente de Depósito hará 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 el Agente de Depósito 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.

Al momento de la elaboración del presente Prospecto, las tarifas de CEVALDOM son las siguientes:

a) Comisión por supervisión custodia mensual: DOP 0.00100% por cada Millón pesos dominicanos en custodia o su equivalente en DOP.
b) Comisión por custodia mensual: DOP 0.063 por cada Mil pesos dominicanos en custodia o su equivalente en DOP.
c) Liquidación de Operaciones bajo la modalidad de libre de pago: Tres Mil Pesos Dominicanos con 00/100 (DOP 3,000.00).
d) Transferencia de los Valores del mismo titular: DOP 150.00 cada vez que ocurra.
e) Emisión de Certificado de Tenencia: Trescientos Cincuenta Pesos Dominicanos con 00/100 (DOP 350.00) cada vez que ocurra.
f) Emisión de Estado de Cuenta Adiciona, Comunicaciones y Confirmación de Valores: Doscientos Cincuenta Pesos Dominicanos con 00/100 (DOP 250.00) cada vez que ocurra.

g) Tarifa por supervisión de negociaciones en operaciones: trimestralmente por cada millón de pesos negociado o su equivalente en pesos por punta negociada de Valores de Renta Fija 0.00100% sobre el registro del pacto.

CEVALDOM se reserva el derecho de revisar sus tarifas en cualquier momento, previa autorización de la SIMV.

Los Intermediarios de Valores contratados por cada inversionista tienen libertad, previa notificación a la SIMV 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 el Agente de Depósito 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 los pagos realizados 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. Adicional a esto el inversionista estará sujeto a una comisión por supervisión custodia de los valores de un 0.00100% por cada millón o su equivalente en pesos dominicanos. Queda a discreción del intermediario de valores de asumir dicha comisión. Dicha comisión puede variar en la vida del valor. La BVRD se reserva el derecho de revisar sus tarifas en cualquier momento previa autorización de la SIMV. En base 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.

El porcentaje por custodia mensual se calcula sobre el volumen promedio de valores depositados en la cuenta de custodia. En su carácter de Fiduciario no es responsable de aquellos cargos que puedan ser adicionados y no mencionados en el presente Prospecto de Emisión relacionados al inversionista. En otro orden los inversionistas pagaran a la sociedad administradora de mecanismos de Centralizados de Negociación recibe una tarifa de 0.00050% por cada millón de pesos dominicanos por las negociaciones en valores de renta fija o renta variable.

Por otra parte, es importante tomar en cuenta que los gastos iniciales (no reembolsables) relativos a la estructuración y autorización del Programa de Emisiones fueron cubiertos en su totalidad por el Fideicomitente previo a conformarse el Fideicomiso. Los mismos serán reembolsados a los fideicomitentes después de haber cubierto las deudas detalladas en el ANEXO XIV como se detalla en el artículo 7.3 del presente prospecto los gastos y comisiones cargadas al fideicomiso correspondiente a un período fiscal debe registrarse dentro de ese periodo fiscal.

17.6.5 Gastos de Administración o Mantenimiento.

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN: Significa, con respecto a los Activos Inmobiliarios, todos y cualesquier gasto relacionado con los mismos, que incluyen:

a) Gastos relacionados con las mejoras, mantenimiento, reparación o remodelación de Activos Inmobiliarios, incluyendo, los honorarios y gastos de asesores legales, financieros, fiscales y/o contables, notarios públicos, así como cualesquier otros asesores, consultores, contratistas o agentes, incurridos en relación con lo anterior (CAPEX);
b) Gastos incurridos por el Administrador de Activos en relación con las inversiones en mejoras de los Activos Inmobiliarios y la evaluación, adquisición, venta, o cobertura de la misma, incluyendo, gastos pre operativos, diseño de proyectos, ingeniería, arquitectura, licencias y permisos (CAPEX);
c) Gastos derivados del pago de impuestos, cargos o derechos, litigios, indemnizaciones relacionadas con los Activos Inmobiliarios (gastos Legales);
d) Primas de seguros;
e) Servicios tales como luz eléctrica, servicio de agua, recogida de basura, servicios de ascensor, servicios telefónicos.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
06 MAR 2018
APROBADO

Los Gastos de Administración deberán ser presentados para cada año por el Administrador de Activos, mediante la presentación del Presupuesto de Operaciones, conforme a lo establecido en el Contrato de Administración, y deberá

ser aprobado por la Asamblea de Tenedores y se pagará con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, en el orden y prioridad establecido en el Artículo Décimo Quinto (15°). (Gastos de Mantenimiento).

XVIII VIGENCIA, TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
04 MAR 2019
APROBADO

18.1. Término de vigencia del fideicomiso de oferta pública

El Fideicomiso tendrá la vigencia necesaria para la consecución de sus fines.

18.2. Terminación y liquidación del fideicomiso de oferta pública

Al momento de la liquidación del Fideicomiso, sea esta de manera anticipada o por el hecho de que se haya llegado al término del mismo, el valor de los Bienes Fideicomitidos objeto de liquidación deberán determinarse por una valoración técnica de los flujos futuros descontados al valor presente por una firma de expertos escogido por la Asamblea de Tenedores que cumpla con los estándares exigidos por la normativa vigente y que se encuentre inscrito en el Registro del Mercado de Valores de la Superintendencia del Mercado de Valores. La valoración realizada por los expertos se considerará el valor de los Bienes Fideicomitidos, siendo este el método utilizado para determinar el valor de los Bienes Fideicomitidos al momento de su constitución y liquidación.

El Fiduciario podrá actuar como liquidador o contratar un liquidador externo, con cargo al Patrimonio Fideicomitido y previa autorización por parte de la Asamblea de Tenedores, que cuente con acreditada experiencia en la materia y que manifieste no tener conflicto de interés para desempeñar sus labores como liquidador del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU, quien contará con las autorizaciones necesarias para llevar a cabo dicha liquidación.

Asimismo, el Administrador de Activos, actuando en su calidad de Administrador, continuará recibiendo todos los honorarios, reembolsos de gastos y otras cantidades que le corresponden en virtud del Contrato de Administración hasta que se complete con el proceso de liquidación. Aquella persona que haya sido designada como liquidador llevará a cabo todas las acciones que sean necesarias o convenientes para salvaguardar los derechos de los Tenedores de Valores y para preservar el Patrimonio Fideicomitido para efectos de su liquidación. De igual modo, deberá llevar a cabo cualesquiera acciones que sean necesarias, ante cualesquiera autoridades gubernamentales, entidades públicas u organizaciones reguladoras para cancelar la inscripción de los VALORES DE PARTICIPACION FIDUCIARIAS DE FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU en el Mercado de Valores.

Proceso de Liquidación. A fin de liquidar el Patrimonio del Fideicomiso, el Liquidador implementará las siguientes reglas y términos para ejecutar el procedimiento de liquidación:

El Liquidador deberá proponer una estrategia de liquidación para el Patrimonio del Fideicomiso que incluya la prelación de pago a favor de los acreedores y que maximice el valor de liquidación del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU, para su aprobación a la Asamblea de Tenedores, contemplando por lo menos:

i) Notificar a los Fideicomitentes para que ejerzan su derecho de preferencia para readquirir los Activos Inmobiliarios como se establece en el Artículo Cuatro punto Ocho (4.8) del Acto Constitutivo del Fideicomiso,
ii) establecer el valor de mercado de los Bienes Fideicomitidos conforme a lo establecido en el Artículo Veintisiete punto Uno (27.1) del Acto Constitutivo y (iii) postular los Activos Inmobiliario a comercializar mediante convocatorio abierta en el mercado inmobiliario.
El Liquidador llevará a cabo cualquier acción necesaria o conveniente para completar el proceso de liquidación, incluyendo la contratación de uno o más asesores financieros o inmobiliarios en la medida que se considere apropiado. Todos los honorarios y gastos que surjan en relación con la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso constituirán Gastos del Fideicomiso.

El Representante de los Tenedores en cualquier momento podrá solicitar información al Liquidador con respecto a sus actividades.

Considerando la naturaleza de los activos que componen el Patrimonio Fideicomitido se ha establecido un Período de Liquidación anticipada por vencimiento del Fideicomiso, el cual entrará en efecto al inicio del año trece (13) contado a partir de la fecha de emisión del programa de emisiones. A partir de esta fecha, se iniciarán las gestiones

de ventas de los Activos Inmobiliarios en conjunto primeramente informando a los Fideicomitentes a los fines de que comuniquen su decisión de ejercer o no su derecho de adquisición de los mismos por el valor establecido en el Articulo Veintisiete punto Uno (27.1) del Acto Constitutivo, de esta manera generar la liquidación del Fideicomiso previo a los quince (15) años establecidos como vencimiento. En caso de rechazo por parte de los Fideicomitentes de la compra en conjunto de los Activos Inmobiliarios, se le otorgará la posibilidad a los inquilinos que tengan un derecho de opción a compra a su favor, conforme a lo establecido en los contratos de alquiler vigentes que contemplen este tipo de situaciones, para que manifiesten su intención de ejercer o no dicho derecho, acorde a las disposiciones establecidas en los respectivos contratos de alquiler. En caso de rechazo por parte de los inquilinos, el Liquidador continuará la gestión de venta de los mismos durante el periodo restante para la duración del Fideicomiso, en caso de que se reciba una oferta por parte de un tercero interesado que represente por lo menos el noventa por ciento (90%) del valor total de los Activos Inmobiliarios en conjunto que se encuentre disponible para la venta, el Liquidador deberá de presentar dicha oferta a la Asamblea de Tenedores para su conocimiento, evaluación y toma de decisión sobre la misma.

En adición a la causa anterior, se podrá liquidar de manera anticipada el Fideicomiso por los siguientes supuestos:

(a) no haberse podido realizar y formalizar el objetivo de colocación establecido en el presente Prospecto de Emisión los VALORES DE PARTICIPACION FIDUCIARIAS DE FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU conforme a los establecido en el Acto Constitutivo del Fideicomiso, conforme al Prospecto de Emisión y/o conforme al Programa de Emisiones; y

(b) por resolución tomada por los Tenedores de Valores que representen el noventa por ciento (90%) de los VALORES DE PARTICIPACION FIDUCIARIAS DE FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU en circulación vigentes acordada en una Asamblea Extraordinaria de Tenedores en la que se apruebe la disolución del Fideicomiso. La liquidación bajo los supuestos descritos previamente operará conforme a lo establecido en el numeral 4 del Artículo 27.3.

No obstante a lo anterior, el Fideicomiso solo podrá ser terminado una vez que todas las obligaciones que se encuentren pendiente con el Fideicomiso hayan sido cumplidas y se hayan desinteresado a los terceros que tengan alguna relación con el mismo. Asimismo, una vez se haya materializado la venta de los Activos Inmobiliarios que componen el patrimonio del Fideicomiso, los montos monetarios percibidos serán distribuidos equitativamente a manera de prorrata por CEVALDOM en la proporción de participación o parte alícuotas de los Tenedores de Valores de Fideicomiso, garantizándose así un trato equitativo a todos.

De tomar lugar una liquidación anticipada del Fideicomiso en los casos previstos anteriormente el Fiduciario comunicará la redención anticipada de los valores del Fideicomiso a la SIMV, a la BVRD y a CEVALDOM como un hecho relevante y realizará un preaviso mediante algún medio de comunicación masiva a los Tenedores de Valores del Fideicomiso. El monto a pagar por cada Valor de Fideicomiso resulta de dividir el monto total después de gastos a liquidar entre el número de Valores de Fideicomiso circulando en el mercado.

Si a pesar de los mejores esfuerzos y de llevar a cabo las acciones posibles para lograr materializar las ventas de los Activos Inmobiliarios en conjunto durante este periodo de liquidación anticipada, no se pudiera comercializar y materializar la venta de dichos activos y llegado el plazo del vencimiento de los VALORES DE PARTICIPACION FIDUCIARIAS DE FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU, el Fiduciario solicitará al Representante de los Tenedores para que convoque una Asamblea General Extraordinaria de Tenedores y exponga la situación, a efectos de que este órgano tome los acuerdos necesarios sobre los actos a seguir, ya sea la venta individualizada de los Activos Inmobiliarios, la renovación de la vigencia del Fideicomiso o cualquier otra decisión que sea tomada a lo interno de esta asamblea que sea en provecho de los Tenedores de Valores, decisión que se hará del conocimiento del Fiduciario y de la SIMV; a los fines de que el Fiduciario ejecute éstas instrucciones, previa aprobación por parte de la SIMV.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
04 MAR 2019
La autorización e inscripción en el Registro no implica certificación ni responsabilidad por parte de la SIMV respecto la solvencia de los emisores ni sobre las bondades de los valores.

DECLARACIÓN JURADA

El suscrito **JOSÉ MANUEL DIEZ CABRAL** dominicano, mayor de edad, casado, titular de la cédula de identidad y electoral número 001-0974933-3, domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo; en calidad de representante de **GRUPO QUINDY, S.R.L.**, sociedad comercial organizada y existente d conformidad con las leyes de la República Dominicana, matriculada en la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, Inc., bajo el número 113710SD e inscrita en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) bajo el número 1-01-87891-6, con su domicilio social principal ubicado en la Calle Roberto Pastoriza número 360, Segundo Piso, Ensanche Piantini de esta ciudad de Santo Domingo, sociedad que funge como Fideicomitente del **FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU** facultado mediante la Tercera resolución adoptada en la Asamblea General Extraordinaria de Socios de fecha catorce (14) de marzo del dos mil diecisiete (2017), de conformidad con las disposiciones del párrafo III del artículo 96 del reglamento de Aplicación de la Ley de Mercado de Valores No. 19-00, contenido en el Decreto No. 664-12, **DECLARA** bajo fe de Juramento, en pleno conocimiento de las sanciones previstas por el código Penal de la Republica Dominicana que castiga el perjurio, lo siguiente:

UNICO: Que se hace responsable de la elaboración y el contenido del prospecto de Emisión de los Valores de fideicomiso del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU, gestionado por Fiduciaria Universal, S.A. haciendo constar expresamente que se empleó la debida diligencia en la verificación del contenido del prospecto de emisión a su mejor conocimiento, todos los datos e informaciones contenidos en el mismo son veraces y que no ha omitido ningún dato relevante o hecho que por su naturaleza pudiera alterar su alcance, y en consecuencia, afectar la decisión de futuros inversionistas.

REDACTADO Y FIRMARDO libre y voluntariamente en dos (2) originales de un mismo tenor y efecto, en la ciudad de Santo Domingo de Guzman, Distrito Nacional, capital de la Republica Dominicana, a los cuatro (04) días del mes de abril del año dos mil diecisiete (2017).

GRUPO QUINDY S.R.L. Santo Domingo, RNC: 1-01-87894-6 República Dominicana

---

JOSÉ M. DIEZ CABRAL

En representación de GRUPO QUINDY, S.R.L.

Yo Lic. Dulce M. Féliz Mariñez, Abogado Notario Público de los del Numero del Distrito Nacional, miembro activo del Colegio Dominicano de Notarios, Matricula numero 1019, CERTIFICO Y DOY FE que la firma que antecede en el presente documento fue puesta, libre y voluntariamente, en presencia por el señor JOSÉ MANUEL DIEZ CABRAL, cuyas generales y calidad constan quien ha declarado

bajo fe y juramento que esa es la firma que acostumbra a usar en todos los actos de su vida, pública y privada. En la ciudad de Santo Domingo de Guzman, Distrito Nacional, capital de la Republica dominicana, a los cuatro (04) días del mes de abril del año dos mil diecisiete (2017).

Abogado Notario Público

LIC. EDUCE M. FELIZ MARIÑEZ
Notario Público
Colegiatura No. 1019
Exeq. 3453-85
Santo Domingo, R.D.

19/4/17

056-7102-1624807-6

Certificamos que la firma inserta en el presente documento concuerda con la depositada en nuestros registros de funcionarios habilitados
Ramona Liriano Batista

GRUPO SEVREN, S.R.L.
Estados Financieros
(Con el Informe de los Auditores Independientes)

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

- También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Compañía, una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y demás asuntos de los que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las salvaguardas correspondientes.

- De los asuntos comunicados a los responsables del gobierno corporativo de la Compañía, determinamos aquellos asuntos que eran de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que por lo tanto, son los asuntos clave de auditoría.

Baker Tilly R.D.

Baker Tilly República Dominicana
Calle Fernando Escobar Hurtado Nº. 8-A
Ensanche Serrallés - Santo Domingo, R.D.
Registro SIB: A-106-0101
Registro ICPARD: 99280

12 de febrero de 2018

Superintendencia del
Mercado de Valores RD
Recepción de Documento
Estados Financieros Anuales
2018-06-04 03:37
03-2018-001153-01

GRUPO SEVREN, S.R.L.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Valores expresados en RDS)

	Notas	2017	2016
ACTIVOS			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	1,182,136	657,995
Gastos pagados por adelantado	4	812,120	711,854
		1,994,256	1,369,849
Activos no corrientes			
Propiedad de inversión	5	19,320,746	21,212,020
Préstamos a empresas relacionadas	6	4,532,480	5,220,288
Otros activos		372,177	372,177
		24,225,403	26,804,485
TOTAL ACTIVOS		**26,219,659**	**28,174,334**
PASIVOS Y PATRIMONIO NETO			
PASIVOS			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar		3,649,638	4,817,767
Acumulaciones y retenciones por pagar		97,722	77,653
Porción corriente	10	3,359,402	2,917,586
Impuestos corrientes por pagar	9	933,490	687,556
		8,040,252	8,500,562
Pasivos no corrientes			
Préstamos financieros	10	2,805,370	6,288,640
Depósitos recibidos de clientes		1,387,872	1,342,368
		4,193,242	7,631,008
TOTAL PASIVOS		12,233,494	16,131,570
PATRIMONIO NETO			
Capital pagado	11	9,355,500	9,355,500
Reserva legal	12	200,386	102,939
Resultados acumulados		4,430,279	2,584,325
TOTAL PATRIMONIO NETO		13,986,165	12,042,764
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		**26,219,659**	**28,174,334**

GRUPO SEVREN, S.R.L.
ESTADOS DE RESULTADOS
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Valores expresados en RDS)

	Notas	2017	2016
Ingresos por alquiler	14	8,680,076	8,118,898
Gastos administrativos	13	(3,634,768)	(10,157,763)
Depreciación, amortización y deterioro	5	(1,891,273)	(2,085,942)
Resultado en operaciones		3,154,035	(4,124,807)
Ganancia por disposición de activos		-	7,141,430
Ganancia o pérdida por diferencial cambiario		(135,681)	(297,535)
Intereses financieros ganados	7	262,092	257,176
Gastos financieros		(398,928)	(844,225)
Otros ingresos		917	344
Resultado antes de impuestos		2,882,435	2,132,383
Impuesto sobre la renta corriente	9	(933,490)	(687,556)
Resultado del ejercicio neto		1,948,945	1,444,827

GRUPO SEVREN, S.R.L.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Valores expresados en RD$)

	Capital pagado	Reserva legal	Aportes para futura capitalización	Resultados acumulados	Total patrimonio
Saldo al 1 de enero de 2016	9,255,500	30,698	1,000	1,211,739	10,498,937
Resultado del ejercicio	-	-	-	1,444,827	1,444,827
Transferencia reserva legal	-	72,241	-	(72,241)	-
Aportes de capital	100,000	-	(1,000)	-	99,000
Saldo al 31 de diciembre de 2016	9,355,500	102,939	-	2,584,325	12,042,764
Resultado del ejercicio	-	-	-	1,948,945	1,948,945
Transferencia reserva legal	-	97,447	-	(97,447)	-
Ajustes de años anteriores	-	-	-	(5,544)	(5,544)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	9,355,500	200,386	-	4,430,279	13,986,165

GRUPO SEVREN, S.R.L.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Valores expresados en RDS)

	2017	2016
Flujo de efectivo de actividades de operación		
Efectivo recibido de clientes, relacionados y otros	8,943,085	10,446,452
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	(5,372,092)	(9,342,589)
Impuesto sobre la renta pagado	(686,116)	128,938
Efectivo neto provisto por actividades de operación	2,884,877	1,232,801
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento		
Préstamos a empresas relacionadas	687,808	(526,040)
Préstamos pagados	(3,048,544)	(12,344,663)
Aportes de capital	-	99,000
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento	(2,360,736)	(12,771,703)
Flujo de efectivo de actividades de inversión		
Venta de propiedad, planta y equipo	-	12,190,000
Efectivo neto provisto en actividades de inversión	-	12,190,000
Disminución neto del efectivo durante al año	524,141	651,098
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	657,995	6,897
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	1,182,136	657,995

GRUPO SEVREN, S.R.L.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Valores expresados en RDS)

	2017	2016
Conciliación entre el resultado del ejercicio y el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
Resultado del ejercicio	1,948,945	1,444,827
Ítem que no requieren desembolso de efectivo:		
Ajustes de años anteriores	1,545	-
Depreciación, amortización y deterioro	1,891,273	2,085,942
Cuentas por pagar por venta de activos	-	1,375,500
Ingreso por retiro de activos fijo	-	(7,141,430)
Cambios netos en activos y pasivos:		
Gastos pagados por adelantado	(100,266)	(182,384)
Cuentas por pagar	(1,168,129)	3,511,131
Depósitos recibidos de clientes	45,504	32,832
Acumulaciones y retenciones por pagar	20,071	(22,555)
Impuestos corrientes por pagar	245,934	128,938
Total de ajustes	935,932	(212,026)
Efectivo neto provisto por actividades de operación	2,884,877	1,232,801

1. Entidad

GRUPO SEVREN, S.R.L., fue constituida el 28 de enero de 2002, de acuerdo a la Ley General de Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada Nº. 479-08 de la República Dominicana. La Compañía tiene como objeto principalmente desarrollo y construcción de infraestructura, arrendamiento y administración de locales comerciales y/o edificaciones, así como también a cualquier otra actividad de licito comercio que el consejo de directores decida emprender dentro o fuera del país. .

La Compañía está ubicada en:
Av. Roberto Pastoriza No. 360, Ensanche Piantini
Santo Domingo, República Dominicana.

2. Políticas, estimaciones e instrumentos financieros

Las politicas contables más importantes seguidas por la Compañía en la preparación de los estados financieros que se acompañan son:

Bases de presentación
Los estados financieros adjuntos han sido obtenidos de los registros contables de la Compañía y se presentan de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's), de forma que muestren la imagen fiel del patrimonio, la situación financiera y los resultados de la Compañía.

Monedas en que se expresan las cifras
Las transacciones realizadas por la Compañía en una moneda que sea otra que la moneda donde lleva a cabo sus operaciones económicas primarias (Pesos Dominicanos) son registradas a las tasas prevalecientes cuando las transacciones ocurren. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera (Principalmente Dólares Estadounidenses) son convertidos a las tasas prevalecientes a la fecha de los estados financieros. Las diferencias cambiarias que surgen como parte del proceso de remedición de aquellos pasivos y activos monetarios no liquidados son registrados inmediatamente como una ganancia o pérdida, excepto por los empréstitos en moneda extranjera que califiquen como una cobertura de la inversión neta en operaciones foráneas, en las cuales las diferencias de cambios son reconocidas en otros ingresos comprensivos y acumulados en la reserva acumulada por diferencia cambiaria.

Transacciones en moneda extranjera y exposición a riesgo cambiario
El efecto resultante de ajustar los estados financieros conforme a la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 21 y la conversión de las cifras en monedas extranjeras, se incluyen conjuntamente en el renglón de "otros ingresos y gastos", en el estado de resultados.

Un resumen de los saldos en moneda extranjera se presenta a continuación:

	USD 2017	DOP 2017	USD 2016	DOP 2016
Activos (Pasivos)				
Efectivo y equivalentes de efectivo	22,561	1,087,215	10,418	485,687
Inversiones	92,000	4,433,480	92,000	4,289,040
Depósitos recibidos de clientes	(28,800)	(1,387,872)	(28,800)	(1,342,656)
Préstamos por pagar	(127,805)	(6,158,923)	(134,934)	(6,290,623)
Posición activa (pasiva) neta	(42,044)	(2,026,100)	(61,316)	(2,858,552)

Las tasas de cambio utilizadas por la Compañía para convertir la moneda extranjera a moneda nacional, fueron RD$48.19 y RD$46.62 por cada US$1.00 o su equivalente en otras monedas al 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente.

2. Políticas, estimaciones e instrumentos financieros - continuación

Uso de estimaciones

La preparación de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) requiere que la Gerencia realice estimados y suposiciones que afectan las cantidades reportadas de activos y pasivos y las revelaciones de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros, al igual que las cantidades reportadas de ingresos y gastos. Los resultados finales de estas estimaciones y suposiciones podrían ser diferentes a los montos estimados.

Las estimaciones y suposiciones son revisadas continuamente y los efectos de los cambios, si alguno, son reconocidos en el período del cambio y períodos futuros, si estos son afectados.

Cuentas por cobrar y políticas crediticias

Las cuentas por cobrar son reclamaciones a clientes no garantizadas que surgen en el desarrollo normal del negocio de la Compañía y que requieren el pago dentro de los treinta (30), sesenta (60) y noventa (90) días a partir de la fecha de la factura.

Propiedades de inversión - Reconocimiento y medición

Las partidas de propiedades en alquiler son valorizadas al costo histórico menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro. El costo incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo. El costo de activos construidos por la propia Compañía incluye el costo de los materiales y la mano de obra directa y cualquier otro caso directamente atribuibles al proceso de hacer que el activo sea apto para trabajar para su uso previsto, y los costos de desmantelar y remover las partidas y de restaurar el lugar donde estén ubicados, así como los préstamos capitalizados. El programa de computación adquirido, el cual está integrado a la funcionalidad del equipo relacionado, es capitalizado como parte de ese equipo.

Las ganancias y pérdidas de las ventas de una partida de propiedad, planta y equipos son determinadas comparando la utilidad obtenida de la venta con los valores en libros de éstos y se reconocen en el renglón de otros ingresos en los estados de resultados. La Compañía capitaliza a su propiedades de alquiler los desembolsos efectuados por reparaciones o reemplazo de un elemento de sus propiedades, cuando los mismos aumentan la capacidad de los activos para generar beneficios económicos futuros. Aquellos que no cumplan con estas características son llevados a resultados del período en que se incurren.

Depreciación

La depreciación es conocida en resultados con base en el método de línea recta sobre las vidas útiles estimadas de cada parte de una partida de propiedades de alquiler, puesto que éstas reflejan con mayor exactitud el patrón de consumo esperado de los beneficios económicos futuros relacionados con el activo.

Un detalle de los años de vida útil utilizados es el siguiente:

	Años de vida útil
Edificios	20 años

Reconocimiento de los ingresos y gastos

Los ingresos por alquileres de propiedades, son medidos al valor razonable de la consideración recibida o a recibir, neto de devoluciones y descuentos.

2. Políticas, estimaciones e instrumentos financieros - continuación

Impuesto sobre la renta
El impuesto sobre la renta corriente se determina según las disposiciones establecidas por la Ley 11-92, del Impuesto sobre la Renta. La provisión para impuesto sobre la renta se registra con base en la utilidad contable de la Compañía, ajustada por ingresos no gravables, gastos no deducibles y créditos fiscales.

El impuesto sobre la renta diferido es determinado utilizando el método pasivo aplicado sobre todas las diferencias temporarias que existan entre la base fiscal de los activos y pasivos y las cifras registradas para propósitos financieros a la fecha de los estados financieros. El impuesto sobre la renta diferido es calculado considerando la tasa de impuesto que se espera aplicar en el período en que se estima que el activo se realizará o que el pasivo se pagará. Los activos por impuesto diferido se reconocen sólo cuando existe una probabilidad razonable de su realización. La Gerencia de la Compañía no consideró necesario la realización del cálculo del impuesto diferido, debido a la incertidumbre para la recuperación de dicho impuesto.

Gastos financieros
Los gastos financieros comprenden los intereses pagados y la perdida en cambio. Los intereses pagados sobre préstamos que no son directamente atribuidos a la adquisición, construcción o producción del activo son reconocidas en el resultado, utilizando el método de interés efectivo. Las ganancias y pérdidas en cambio son reportadas sobre la base neta.

Capital social y Cuotas sociales
Las cuotas sociales son clasificadas como patrimonio. Los costos increméntales atribuibles directamente a la emisión de cuotas sociales son reconocidos como una deducción del patrimonio, neto de cualquier efecto tributario.

Valor razonable de los instrumentos financieros
Conforme a las estipulaciones de la Norma Internacional de Contabilidad sobre "Revelaciones Acerca del Valor Razonable de los Instrumentos Financieros" (NIC 39), las estimaciones del valor razonable son efectuadas en un momento dado, basadas en informaciones revelantes del mercado y sobre los instrumentos financieros.

La Compañía no emplea instrumentos financieros para propósitos especulativos o de intercambio, ni tampoco requiere de la nivelación de derivativos, porque no existe un mercado para una porción significativa de los instrumentos financieros de la Compañía. El valor estimado razonable está basado en el entendimiento acerca de las condiciones económicas actuales, los riesgos característicos de ciertos instrumentos financieros y otros factores. El valor razonable de los instrumentos financieros se aproxima a su valor corriente.

Deterioro del valor de los activos
La Norma Internacional de Contabilidad #36 (NIC 36) "Deterioro del Valor de los Activos de Larga Vida", ofrece guías para el reconocimiento de la pérdida del valor de los activos de larga vida y ciertos activos intangibles que serán usados como parte de las operaciones de la Compañía, así como aquellos que serán vendidos o retirados. De conformidad con esta Norma, la Compañía revisa sus activos de larga vida y sus intangibles identificados, a fin de determinar anticipadamente si los eventos o cambios en las circunstancias indican que el valor contable de estos activos será recuperado en las operaciones.

Poder de enmienda de los estados financieros
Estos estados financieros han sido preparados por la Gerencia de la Compañía sobre una base voluntaria, y como tal tienen la habilidad de revisar el contenido de éstos luego de efectuarse su emisión.

2. Políticas, estimaciones e instrumentos financieros - continuación

Nuevos pronunciamientos, interpretaciones y enmiendas efectivas a partir de 1.° enero de 2018
Varias normas nuevas y enmiendas a normas están vigentes para los períodos anuales que comienzan después del 1.° de enero de 2018 y se permite su aplicación anticipada; sin embargo, la Compañía no las ha aplicado anticipadamente en la preparación de estos estados financieros. A continuación, un resumen de aquellas normas que pueden ser relevantes para la Compañía:

- NIIF 9 Instrumentos Financieros, es efectiva para períodos anuales que comienzan el 1.° de enero de 2018 y se permite la adopción anticipada.

- NIIF 15 Ingresos de contratos con clientes, es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1.° de enero de 2018 y se permite la adopción anticipada.

- NIIF 16 Arrendamientos, introduce un modelo contable único para los arrendatarios dentro de los estados de situación financiera y es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1.° de enero de 2019 y se permite la adopción anticipada cuando se aplique en conjunto con la NIIF 15.

- NIIF 2 Pagos basado en acciones, a partir del 1.° de enero de 2018 la clasificación y medición de transacciones de pago basado en acciones se modifica.

Ninguna de las nuevas normas, interpretaciones y modificaciones, que entraron en vigor por primera vez, ha tenido efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

Reclasificaciones
Ciertas partidas de los estados financieros al 31 de diciembre de 2016, han sido reclasificadas para conformar su presentación con las del 31 de diciembre de 2017 incluyendo los efectos de la aplicación de las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

3. Efectivo

Un detalle del efectivo es como sigue:

	2017	2016
Efectivo en caja	1,000	1,000
Efectivo en bancos (a)	1,181,136	656,995
	1,182,136	657,995

(a) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las cuentas corrientes y de ahorros corresponde al efectivo depositado en bancos locales incluye USD22,651 y USD10,419, respectivamente. Las cuentas corrientes en bancos locales se consideran instrumento de libre disponibilidad.

4. Gastos pagados por adelantado

Un detalle de los gastos pagados por adelantado es como sigue:

	2017	2016
Seguros pagados por adelantado	203,797	156,767
Anticipos de impuestos sobre la renta	608,323	555,087
	812,120	711,854

5. Propiedad de inversión

Un detalle de la propiedad de inversión al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es como sigue:

	2017 Edificaciones	2016 Edificaciones
Costo		
Balance costo inicial	37,825,462	45,612,214
Retiro del período	-	(7,786,752)
Balance costo final	37,825,462	37,825,462
Depreciación		
Balance acumulado inicial	(16,613,443)	(15,890,182)
Gasto de depreciación	(1,891,273)	(2,085,942)
Ajuste de depreciación	-	1,362,681
Balance acumulado final	(18,504,716)	(16,613,443)
Balance neto final	19,320,746	21,212,019

La depreciación de los locales se encuentra registrada en el estado de resultados que se acompañan. De acuerdo con las políticas establecidas por la gerencia, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía ha contratado pólizas de seguros contra destrucción, causa de fuerza mayor (huracán, tornados, terremotos), desaparición, deshonestidad que les permitan asegurar sus principales activos fijos hasta un monto aproximadamente de RD$37,540,000.

6. Préstamo a empresas relacionadas

Un detalle de los préstamos a empresas relacionadas es como sigue:

	2017	2016
Patio de la Colombia, S.A.S.		
Préstamo en dólares estadounidenses (US$), con interés anual de 6% y sin fecha de vencimiento.	4,433,480	4,288,120
Otros préstamos por cobrar	99,000	932,168
	4,532,480	5,220,288

7. Saldos y transacciones entre empresas relacionadas

Un detalle de los saldos entre empresas relacionadas, es como sigue:

	2017	2016
Préstamos por cobrar relacionadas		
Patio de la Colombia, S.A.S.		
Préstamo en dólares estadounidenses (US$), con capital adeudado de US$92,000; devengando interés anual de 6% y sin fecha de vencimiento.	4,433,480	4,288,120
	4,433,480	4,288,120

Un detalle de las transacciones entre empresas relacionadas, es como sigue:

	2016 Intereses cobrados	2017 Intereses cobrados
Intereses cobrados a empresas relacionadas		
Patio de la Colombia, S.A.S.	262,092	257,176
	262,092	257,176

8. Depósitos recibidos de clientes

Un detalle de los depósitos recibidos de clientes es como sigue:

	2017	2016
Banco BHD-León	1,011,990	999,810
Seguros Universal	375,882	342,558
	1,387,872	1,342,368

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los depósitos recibidos de clientes incluyen US$28,000, en ambos años, respectivamente.

9. Impuestos

Impuesto sobre la renta

Una conciliación de los resultados reportados en los estados financieros y los resultados para propósitos fiscales al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es como sigue:

	2017	2016
Ganancia antes de impuesto sobre la renta	2,882,435	2,132,383
(+) Exceso en depreciación	574,934	737,681
(+) Otros ajustes positivos	-	(323,561)
Total de ajustes	574,934	414,120
Renta neta imponible	3,457,369	2,546,503
Tasa de impuesto	% 27	% 27
Impuesto sobre la renta liquidado	933,490	687,556
(-) Anticipos pagados	(644,577)	(580,596)
Impuesto a pagar	288,913	106,960

Impuesto sobre los activos

A continuación el cálculo del impuesto sobre los activos:

	2017	2016
Total de activos imponibles	26,219,658	28,174,334
(-) Anticipos y saldo a favor	(608,323)	(555,087)
(-) Inversiones en acciones	(4,433,480)	(4,289,040)
Base para el cálculo del impuesto sobre los activos	21,177,855	23,330,207
Tasa del impuesto sobre los activos	% 1	% 1
Impuesto sobre los activos liquidado	211,779	233,302
(-) Impuesto sobre la renta liquidado	(933,490)	(687,556)
Impuesto a pagar	-	-

Según se establece en la Ley 557-05 en su artículo 407, cuando el monto liquidado por concepto de impuesto sobre la renta fuese igual o superior al impuesto sobre los activos a pagar, se considerará extinguida la obligación de pago de este último. En el caso de que luego de aplicado el crédito a que se refiere y existiese una diferencia a pagar por concepto de impuesto sobre los activos, por ser el monto de este superior al importe del impuesto sobre la renta, el contribuyente pagará la diferencia a favor del fisco en dos cuotas divididas en partes iguales.

La información presentada en los estados financieros fue facilitada por los asesores fiscales de la Compañía, a la cual realizamos una revisión estrictamente para fines de revelación. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía no consideró necesario reconocer el impuesto diferido por las diferencias temporales surgidas a esas fechas, debido a la incertidumbre que existe sobre la recuperabilidad de dicho impuesto.

10. Préstamos financieros

Un detalle de los préstamos financieros a largo plazo, es como sigue:

	2017	2016
Banco Popular Dominicano (a)		
Préstamo por valor de USD127,805 a un interés anual de 5% con vencimiento el 3 de octubre de 2019 y tiene como garantía prendaria de la edificación.	6,164,772	9,206,226
Porción corriente	(3,359,402)	(2,917,586)
	2,805,370	6,288,640

11. Capital pagado

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el capital pagado de la Compañía asciende a RD$9,355,500, compuesto por un total de 93,555 cuotas sociales, con un valor nominal de RD$100 cada una.

12. Reserva legal

El Artículo 47 de la Ley General de las Sociedades Comerciales y Entidades Individuales de Responsabilidad Limitada Nº. 479-08 requiere que toda sociedad anónima y de responsabilidad limitada transfiera anualmente una reserva no menor del cinco por ciento (5%) de las ganancias realizadas y líquidas a una reserva legal (reservas patrimoniales), hasta que tal reserva sea igual al 10% del capital social. Dicha reserva no está disponible para distribución entre los accionistas, excepto en el caso de disolución de la Compañía.

13. Gastos administrativos

Un detalle de los gastos administrativos, es como sigue:

	2017	2016
Honorarios profesionales	(3,357,652)	(9,289,617)
Cargos bancarios	(34,327)	(80,659)
Eléctricidad	-	(361,419)
Gastos legales	(4,280)	(16,600)
Seguros	(175,999)	(222,042)
Suscripciones	(62,510)	(47,289)
Reparaciones y mantenimiento	-	(134,799)
Otros gastos	-	(5,338)
	(3,634,768)	(10,157,763)

14. Compromisos y contingencias

Contratos de alquileres
La Compañía mantiene contratos de alquileres de locales comerciales con el Banco BHD-León y Seguros Universal, los cuales les generaron ingresos por RD$8,680,076 en el 2017 y RD$8,118,898 en el 2016; los cuales se presentan por separado en el estado de resultados .

Fiscal
La Compañía asume riesgos en el curso ordinario de su negocio derivado principalmente de la interpretación de la legislación vigente que es aplicable por prácticas usuales en la industria en que opera. La Gerencia no considera que los pasivos, si los hubiera, concernientes a estos asuntos puedan afectar materialmente la situación financiera y el resultado de sus operaciones, como consecuencia de las eventuales revisiones a las que esta puede someterse.

15. Administración de riesgos financieros

Riesgo crediticio
El riesgo crediticio es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero, no cumple con sus obligaciones contractuales, y se originan principalmente de las cuentas por cobrar a clientes.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los préstamos por cobrar a relacionadas son recuperables y no existe morosidad con sus clientes de alquiler de locales comerciales.

Exposición al riesgo de tasa de interés

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los instrumentos financieros de la Compañía causan tasas de interés variables. Un detalle de estos, es como sigue:

	2017	2016
Activos financieros	-	-
Efectivo en bancos	1,181,136	656,995
Prestamos por cobrar	4,532,480	5,220,288
	5,713,616	5,877,283

Riesgo de liquidez
El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía no cumpla con sus obligaciones financieras conforme a su vencimiento. La política de la Compañía para la administración del riesgo de liquidez es, en la medida de lo posible, tener siempre suficiente liquidez para cumplir con todos los pasivos que tenga a la fecha de su vencimiento, tanto bajo condiciones normales o como de crisis económica, sin tener que incurrir en pérdidas inaceptables o correr el riesgo de perjudicar la reputación de la Compañía.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el cálculo de la razón corriente fue de 0.25 y 0.16, respectivamente. De acuerdo a la interpretación de este indicador si es menor a uno (1), indica que es posible que la Compañía se enfrente a dificultades con las obligaciones contraídas en el corto plazo (a pagar a menos de un año).

GRUPO QUINDY, S.R.L.
Estados Financieros
(Con el Informe de los Auditores Independientes)

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

CONTENIDO

	Página(s)
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	1 - 3
ESTADOS FINANCIEROS	
Estados de Situación Financiera	4
Estados de Resultados	5
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto	6
Estados de Flujos de Efectivo	7 - 8
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	9 - 18

Superintendencia del
Mercado de Valores RD
Recepción de Documento
Informe Anual
Auditores Externos
2018-06-04 03:37
03-2018-001153-02

BAKER TILLY

Calle Fernando Escobar Hurtado
No. 8-A, Ensanche Serallés
Sto.Dgo. República Dominicana
T (809) 621-3306
F (809) 732-7018
www.bakertillyrd.com.do
www.bakertillyinternational.com
RNC 13033642-3

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Consejo de Administración y Accionistas de:
GRUPO QUINDY, S.R.L.

Opiniones y conclusiones resultantes de la auditoría

Hemos auditado los estados financieros de GRUPO QUINDY, S.R.L., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, y los estados de resultados, de flujos de efectivo y de cambios en el patrimonio neto, correspondientes al año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de GRUPO QUINDY, S.R.L., al 31 de diciembre de 2017, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen más adelante en la sección *"Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros"* de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía, de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA), y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas en conformidad con esos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

Responsabilidades de la administración y los responsables del gobierno de la *Compañía* en relación con los estados financieros

La administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's), promulgadas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, salvo que la administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo. Los responsables del gobierno están a cargo de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o por error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Una seguridad razonable, es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales sí, individualmente o de forma agregada, podría esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman, basándose en los estados financieros. Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de un fraude es más elevado que aquel que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la anulación del control interno.

- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas, efectuadas por la administración.

- Concluimos sobre el uso adecuado por la administración, del principio contable de negocio en marcha y, en base a la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no, una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan generar una duda significativa sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría, sobre las correspondientes revelaciones en los estados financieros o, si tales revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía no pueda continuar como un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los mismos representan las transacciones y los hechos subyacentes de una forma que logren una presentación razonable.

- Obtuvimos evidencia suficiente y apropiada de auditoría respecto de la información financiera de la Compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría y los únicos responsable de nuestra opinión.

- Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la Compañía en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de la auditoría planificados y los hallazgos de auditoría significativos, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

- También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Compañía, una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y demás asuntos de los que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las salvaguardas correspondientes.

- De los asuntos comunicados a los responsables del gobierno corporativo de la Compañía, determinamos aquellos asuntos que eran de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que por lo tanto, son los asuntos clave de auditoría.

Baker Tilly R.D.

Baker Tilly República Dominicana
Calle Fernando Escobar Hurtado Nº. 8-A
Ensanche Serrallés - Santo Domingo, R.D.
Registro SIB: A-106-0101
Registro ICPARD: 99280

12 de febrero de 2018

Superintendencia del
Mercado de Valores RD
Recepción de Documento
Estados Financieros Anuales
2018-06-04 03:37
03-2018-001153-01

GRUPO QUINDY, S.R.L.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Valores expresados en RD$)

	Notas	2017	2016
ACTIVOS			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	913,692	833,976
Gastos pagados por adelantado	4	286,905	76,553
Cuentas por cobrar	7	392,353	404,958
		1,592,950	1,315,487
Activos no corrientes			
Propiedades de inversión, neto	6	13,691,198	15,262,156
Préstamos a empresas relacionadas		7,710,400	7,459,200
		21,401,598	22,721,356
TOTAL ACTIVOS		**22,994,548**	**24,036,843**
PASIVOS Y PATRIMONIO NETO			
PASIVOS			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar		146,035	112,335
Acumulaciones y retenciones por pagar		44,421	48,525
Porción corriente de préstamos bancarios	8	1,473,032	1,354,574
Impuestos corrientes por pagar	8	151,431	83,822
		1,814,919	1,599,256
Pasivos no corrientes			
Préstamos financieros	10	11,757,692	12,751,920
Depósitos recibidos de clientes		1,124,437	1,087,803
		12,882,129	13,839,723
TOTAL PASIVOS		14,697,048	15,438,979
PATRIMONIO NETO			
Capital pagado	11	12,517,800	12,517,800
Reserva legal		20,180	20,180
Resultados acumulados		(4,240,480)	(3,940,116)
TOTAL PATRIMONIO NETO		8,297,500	8,597,864
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		**22,994,548**	**24,036,843**

GRUPO QUINDY, S.R.L.
ESTADOS DE RESULTADOS
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Valores expresados en RD$)

		2017	2016
Ingresos por alquiler	**14**	7,682,264	6,732,557
Gastos administrativos	**13**	(5,719,177)	(4,013,614)
Depreciación, amortización y deterioro	**6**	(1,570,958)	(1,570,958)
Resultado en operaciones		392,129	1,147,985
Ganancia o pérdida por diferencial cambiario		(221,190)	(187,310)
Gastos financieros		(776,044)	(1,001,333)
Otros ingresos		360	847
Ingresos por intereses		455,812	443,422
Resultado antes de impuestos		(148,933)	403,611
Impuesto sobre la renta corriente	**8**	(151,431)	(212,659)
Resultado del ejercicio neto		(300,364)	190,952

GRUPO QUINDY, S.R.L.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Valores expresados en RD$)

	Capital pagado	Reserva legal	Resultados acumulados	Total patrimonio
Saldo al 1 de enero de 2016	12,418,800	-	(4,110,888)	8,307,912
Resultado del ejercicio	-	-	190,952	190,952
Transferencia reserva legal	-	20,180	(20,180)	-
Aportes de los accionistas	99,000	-	-	99,000
Saldo al 31 de diciembre de 2016	12,517,800	20,180	(3,940,116)	8,597,864
Resultado del ejercicio	-	-	(300,364)	(300,364)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	12,517,800	20,180	(4,240,480)	8,297,500

GRUPO QUINDY, S.R.L.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Valores expresados en RD$)

	2017	2016
Flujo de efectivo de actividades de operación		
Efectivo recibido de clientes, relacionados y otros	8,151,041	6,771,868
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	(7,056,782)	(5,091,784)
Impuesto sobre la renta pagado	(83,822)	(101,258)
Efectivo neto provisto por actividades de operación	1,010,437	1,578,826
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento		
Préstamos pagados	(930,721)	(2,269,604)
Aportes de capital	-	99,000
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento	(930,721)	(2,170,604)
Aumento (Disminución) neto del efectivo durante al año	79,716	(591,778)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	833,976	1,425,754
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	913,692	833,976

GRUPO QUINDY, S.R.L.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Valores expresados en RD$)

	2017	2016
Conciliación entre el resultado del ejercicio y el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
Resultado del ejercicio	(300,364)	190,952
Item que no requieren desembolso de efectivo:		
Depreciación, amortización y deterioro	1,570,958	1,570,958
Diferencia en cambio	(196,250)	30,592
	1,374,708	1,601,550
Cambios netos en activos y pasivos corrientes:		
Gastos pagados por adelantado	(210,351)	158,076
Cuentas por cobrar	12,605	(404,958)
Cuentas por pagar	33,700	112,334
Depósitos recibidos de clientes	36,634	-
Acumulaciones y retenciones por pagar	(4,104)	22,130
Impuestos corrientes por pagar	67,609	(101,258)
Total de ajustes	(63,907)	(213,676)
Efectivo neto provisto por actividades de operación	1,010,437	1,578,826

1. Entidad

GRUPO QUINDY, S.R.L., fue constituida el 25 de enero de 2002, de acuerdo a la Ley General de Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada Nº. 479-08 de la República Dominicana. La Compañía tiene como objeto principal adquisición venta o administración de todo tipo de muebles e inmuebles, realización de gestión comercial, financiera y legal. así como también a cualquier otra actividad de lícito comercio que el consejo de directores decida emprender dentro o fuera del país.

La Compañía está ubicada en:
Av.. Roberto Pastoriza No. 360, Ensanche Piantini
Santo Domingo, República Dominicana.

2. Políticas, estimaciones e instrumentos financieros

Las políticas contables más importantes seguidas por la Compañía en la preparación de los estados financieros que se acompañan son:

Bases de presentación
Los estados financieros adjuntos han sido obtenidos de los registros contables de la Compañía y se presentan de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's), de forma que muestren la imagen fiel del patrimonio, la situación financiera y los resultados de la Compañía.

Monedas en que se expresan las cifras
Las transacciones realizadas por la Compañía en una moneda que sea otra que la moneda donde lleva a cabo sus operaciones económicas primarias (Pesos Dominicanos) son registradas a las tasas prevalecientes cuando las transacciones ocurren. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera (Principalmente Dólares Estadounidenses) son convertidos a las tasas prevalecientes a la fecha de los estados financieros. Las diferencias cambiarias que surgen como parte del proceso de remedición de aquellos pasivos y activos monetarios no liquidados son registrados inmediatamente como una ganancia o pérdida, excepto por los empréstitos en moneda extranjera que califiquen como una cobertura de la inversión neta en operaciones foráneas, en las cuales las diferencias de cambios son reconocidas en otros ingresos comprensivos y acumulados en la reserva acumulada por diferencia cambiaria.

Transacciones en moneda extranjera y exposición a riesgo cambiario
El efecto resultante de ajustar los estados financieros conforme a la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 21 y la conversión de las cifras en monedas extranjeras, se incluyen conjuntamente en el renglón de "otros ingresos y gastos", en el estado de resultados.

Un resumen de los saldos en moneda extranjera se presenta a continuación:

	US$ 2017	RD$ 2017	US$ 2016	RD$ 2016
Activos (Pasivos)				
Efectivo y equivalentes de efectivo	16,187	780,052	15,161	706,806
Inversiones	160,000	7,710,400	160,000	7,459,200
Depósitos recibidos de clientes	(23,333)	(1,124,417)	(23,333)	(1,087,784)
Préstamos por pagar	(273,455)	(13,177,796)	(302,585)	(14,106,513)
Posición activa (pasiva) neta	(120,601)	(5,811,761)	(150,757)	(7,028,291)

Las tasas de cambio utilizadas por la Compañía para convertir la moneda extranjera a moneda nacional, fueron RD$48.19 y RD$46.62 por cada US$1.00 o su equivalente en otras monedas al 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente.

2. Políticas, estimaciones e instrumentos financieros - continuación

Uso de estimaciones

La preparación de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) requiere que la Gerencia realice estimados y suposiciones que afectan las cantidades reportadas de activos y pasivos y las revelaciones de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros, al igual que las cantidades reportadas de ingresos y gastos. Los resultados finales de estas estimaciones y suposiciones podrían ser diferentes a los montos estimados.

Las estimaciones y suposiciones son revisadas continuamente y los efectos de los cambios, si alguno, son reconocidos en el período del cambio y períodos futuros, si estos son afectados.

Cuentas por cobrar y políticas crediticias

Las cuentas por cobrar son reclamaciones a clientes no garantizadas que surgen en el desarrollo normal del negocio de la Compañía y que requieren el pago dentro de los treinta (30), sesenta (60) y noventa (90) días a partir de la fecha de la factura.

Propiedades de inversión - Reconocimiento y medición

Las partidas de propiedades en alquileres son valorizadas al costo histórico menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro. El costo incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo. El costo de activos construidos por la propia Compañía incluye el costo de los materiales y la mano de obra directa y cualquier otro caso directamente atribuible al proceso de hacer que el activo sea apto para trabajar para su uso previsto, y los costos de desmantelar y remover las partidas y de restaurar el lugar donde estén ubicados, así como los préstamos capitalizados. El programa de computación adquirido, el cual está integrado a la funcionalidad del equipo relacionado, es capitalizado como parte de ese equipo.

Las ganancias y pérdidas de las ventas de una partida de propiedades en alquileres son determinadas comparando la utilidad obtenida de la venta con los valores en libros de éstos y se reconocen en el renglón de otros ingresos en los estados de resultados. La Compañía capitaliza a su propiedades en alquileres los desembolsos efectuados por reparaciones o reemplazo de un elemento de sus propiedades, cuando los mismos aumentan la capacidad de los activos para generar beneficios económicos futuros. Aquellos que no cumplan con estas características son llevados a resultados del período en que se incurren.

Depreciación

La depreciación es conocida en resultados con base en el método de línea recta sobre las vidas útiles estimadas de cada parte de una partida de propiedades en alquileres, puesto que éstas reflejan con mayor exactitud el patrón de consumo esperado de los beneficios económicos futuros relacionados con el activo.

Un detalle de los años de vida útil utilizados es el siguiente:

	Años de vida útil
Edificios	20 años

2. Políticas, estimaciones e instrumentos financieros - continuación

Reconocimiento de los ingresos y gastos
Los ingresos por la adquisición ventas o administración de todo tipo de muebles e inmuebles, realización de, son medidos al valor razonable de la consideración recibida o a recibir, neto de devoluciones y descuentos.

Impuesto sobre la renta
El impuesto sobre la renta corriente se determina según las disposiciones establecidas por la Ley 11-92, del Impuesto sobre la Renta. La provisión para impuesto sobre la renta se registra con base en la utilidad contable de la Compañía, ajustada por ingresos no gravables, gastos no deducibles y créditos fiscales.

El impuesto sobre la renta diferido es determinado utilizando el método pasivo aplicado sobre todas las diferencias temporarias que existan entre la base fiscal de los activos y pasivos y las cifras registradas para propósitos financieros a la fecha de los estados financieros. El impuesto sobre la renta diferido es calculado considerando la tasa de impuesto que se espera aplicar en el período en que se estima que el activo se realizará o que el pasivo se pagará. Los activos por impuesto diferido se reconocen sólo cuando existe una probabilidad razonable de su realización. La Gerencia de la Compañía no consideró necesario la realización del cálculo del impuesto diferido, debido a la incertidumbre para la recuperación de dicho impuesto.

Gastos financieros
Los gastos financieros comprenden los intereses pagados y la perdida en cambio. Los intereses pagados sobre préstamos que no son directamente atribuidos a la adquisición, construcción o producción del activo son reconocidas en el resultado, utilizando el método de interés efectivo. Las ganancias y pérdidas en cambio son reportadas sobre la base neta.

Capital social y Cuotas sociales
Las cuotas sociales son clasificadas como patrimonio. Los costos increméntales atribuibles directamente a la emisión de cuotas sociales son reconocidos como una deducción del patrimonio, neto de cualquier efecto tributario.

Valor razonable de los instrumentos financieros
Conforme a las estipulaciones de la Norma Internacional de Contabilidad sobre "Revelaciones Acerca del Valor Razonable de los Instrumentos Financieros" (NIC 39), las estimaciones del valor razonable son efectuadas en un momento dado, basadas en informaciones revelantes del mercado y sobre los instrumentos financieros.

La Compañía no emplea instrumentos financieros para propósitos especulativos o de intercambio, ni tampoco requiere de la nivelación de derivativos, porque no existe un mercado para una porción significativa de los instrumentos financieros de la Compañía. El valor estimado razonable está basado en el entendimiento acerca de las condiciones económicas actuales, los riesgos característicos de ciertos instrumentos financieros y otros factores. El valor razonable de los instrumentos financieros se aproxima a su valor corriente.

2. Políticas, estimaciones e instrumentos financieros - continuación

Deterioro del valor de los activos

La Norma Internacional de Contabilidad #36 (NIC 36) "Deterioro del Valor de los Activos de Larga Vida", ofrece guías para el reconocimiento de la pérdida del valor de los activos de larga vida y ciertos activos intangibles que serán usados como parte de las operaciones de la Compañía, así como aquellos que serán vendidos o retirados. De conformidad con esta Norma, la Compañía revisa sus activos de larga vida y sus intangibles identificados, a fin de determinar anticipadamente si los eventos o cambios en las circunstancias indican que el valor contable de estos activos será recuperado en las operaciones.

Poder de enmienda de los estados financieros

Estos estados financieros han sido preparados por la Gerencia de la Compañía sobre una base voluntaria, y como tal tienen la habilidad de revisar el contenido de éstos luego de efectuarse su emisión.

Nuevos pronunciamientos, interpretaciones y enmiendas efectivas a partir de 1.° enero de 2018

Varias normas nuevas y enmiendas a normas están vigentes para los períodos anuales que comienzan después del 1.° de enero de 2018 y se permite su aplicación anticipada; sin embargo, la Compañía no las ha aplicado anticipadamente en la preparación de estos estados financieros. A continuación, un resumen de aquellas normas que pueden ser relevantes para la Compañía:

- NIIF 9 Instrumentos Financieros, es efectiva para períodos anuales que comienzan el 1.° de enero de 2018 y se permite la adopción anticipada.

- NIIF 15 Ingresos de contratos con clientes, es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1.° de enero de 2018 y se permite la adopción anticipada.

- NIIF 16 Arrendamientos, introduce un modelo contable único para los arrendatarios dentro de los estados de situación financiera y es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1.° de enero de 2019 y se permite la adopción anticipada cuando se aplique en conjunto con la NIIF 15.

- NIIF 2 Pagos basado en acciones, a partir del 1.° de enero de 2018 la clasificación y medición de transacciones de pago basado en acciones se modifica.

Ninguna de las nuevas normas, interpretaciones y modificaciones, que entraron en vigor por primera vez, ha tenido efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

Reclasificaciones

Ciertas partidas de los estados financieros al 31 de diciembre de 2016, han sido reclasificadas para conformar su presentación con las del 31 de diciembre de 2017 incluyendo los efectos de la aplicación de las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

3. Efectivo

Un detalle del efectivo es como sigue:

	2017	2016
Efectivo en caja	1,000	1,000
Efectivo en bancos (a)	912,692	832,976
	913,692	833,976

(a) Las cuentas corrientes y de ahorros corresponden al efectivo depositado en bancos en moneda local y extranjera y son de libre disponibilidad. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el efectivo en bancos incluye US$16,187 y US$15,161, respectivamente.

4. Gastos pagados por adelantado

Un detalle de los gastos pagados por adelantado es como sigue:

	2017	2016
Seguros pagados por adelantado	146,035	76,553
Anticipos de impuestos sobre la renta	140,870	-
	286,905	76,553

5. Cuentas por cobrar

Un detalle de las cuentas por cobrar es como sigue:

	2017	2016
Cuentas por cobrar clientes	292,803	280,958
Accionistas	99,000	99,000
Otras cuentas por cobrar	550	25,000
	392,353	404,958

6. Propiedad de inversión

Un detalle de la propiedad de inversión al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es como sigue:

	2017 Edificaciones	2016 Edificaciones
Balance costo final	31,419,164	31,419,164
Depreciación		
Balance acumulado inicial	(16,157,008)	(14,586,050)
Gasto de depreciación	(1,570,958)	(1,570,958)
Balance acumulado final	(17,727,966)	(16,157,008)
Balance neto final	13,691,198	15,262,156

La depreciación de los locales se encuentra registrada en el estado de resultados que se acompañan. De acuerdo con las políticas establecidas por la gerencia, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía ha contratado pólizas de seguros contra destrucción, causa de fuerza mayor (huracán, tornados, terremotos), desaparición, deshonestidad que les permitan asegurar sus principales activos fijos hasta un monto aproximadamente de RD$21,520,000.

7. Préstamos a empresas relacionadas

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los préstamos a empresas relacionadas por RD$7,710,400 y RD$7,459,200, respectivamente, se encuentran en dólares estadounidenses equivalente a US$160,000 a su relacionada Patio de la Colombia, S.A.S., los cuales devengan interés anual de 6% y no tienen fecha de vencimiento.

Un detalle de las transacciones entre empresas relacionadas, al 31 de diciembre de 2017 y 2016 consistian en intereses cobrados a Patio de la Colombia, S.A.S. por un total de RD$455,812 y RD$443,423 respectivamente.

8. Impuestos

Una conciliación de los resultados reportados en los estados financieros y los resultados para propósitos fiscales al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es como sigue:

Impuesto sobre la renta	2017	2016
Perdida o ganancia antes de impuesto sobre la renta	(148,933)	403,611
(+) Impuestos no admitidos	-	1,338
(+) Exceso en depreciación	421,922	396,061
Total de ajustes	421,922	397,399
Renta neta imponible antes de la pérdida	272,989	801,010
Pérdidas compensables	(13,946)	(13,384)
Renta neta imponible	259,043	787,626
Tasa de impuesto	% 27	% 27
Impuesto sobre la renta liquidado	69,942	212,659
(-) Anticipos pagados	(183,853)	(128,837)
(-) Saldo a favor	113,911	-
(Saldo a favor) Impuesto sobre la renta a pagar	(113,911)	83,822

Impuesto sobre los activos	2017	2016
Total de activos imponibles	22,994,548	24,036,843
(-) Anticipos y saldo a favor	(140,810)	(93,056)
(-) Inversiones en acciones	(7,710,400)	(7,459,200)
Base para el cálculo del impuesto sobre los activos	15,143,084	16,484,587
Tasa del impuesto sobre los activos	% 1	% 1
Impuesto sobre los activos liquidado	151,431	164,846
(-) Impuesto sobre la renta liquidado	(69,942)	(212,659)
Impuesto sobre los activos a pagar	81,489	-

Según se establece en la Ley 557-05 en su artículo 407, cuando el monto liquidado por concepto de impuesto sobre la renta fuese igual o superior al impuesto sobre los activos a pagar, se considerará extinguida la obligación de pago de este último. En el caso de que luego de aplicado el crédito a que se refiere y existiese una diferencia a pagar por concepto de impuesto sobre los activos, por ser el monto de este superior al importe del impuesto sobre la renta, el contribuyente pagará la diferencia a favor del fisco en dos cuotas divididas en partes iguales.

La información presentada en los estados financieros fue facilitada por los asesores fiscales de la Compañía, a la cual realizamos una revisión estrictamente para fines de revelación. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía no consideró necesario reconocer el impuesto diferido por las diferencias temporales surgidas a esas fechas, debido a la incertidumbre que existe sobre la recuperabilidad de dicho impuesto.

Reforma fiscal

Modificación del Artículo 308 del Código Tributario Dominicano, sobre la retención y compensación de los dividendos pagados o acreditados en el país. En lo adelante, se establece un retención del 10% sobre los dividendos o distribución de utilidades como pago único y definitivo. Los establecimientos permanentes deberán retener el 10% cuando remesen utilidades a su casa matriz.

9. Préstamos financieros

Un detalle de los préstamos financieros a largo plazo, es como sigue:

	2017	2016
Banco del Progreso		
Préstamo por valor de USD273,455 a un interés anual de 6% con un vencimiento el de julio de 2025 y tiene como garantía prendaria de la edificación	13,230,724	14,106,495
Porción corriente	(1,473,032)	(1,354,574)
	11,757,692	12,751,921

10. Depósitos recibidos de clientes

Un detalle de los depósitos recibidos de clientes, es como sigue:

	2017	2016
Compañía Dominicana de Teléfonos	722,850	699,318
PAYLESS Shoes Source	401,587	388,485
	1,124,437	1,087,803

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 los depósitos recibidos de clientes, incluyen USD23,333, respectivamente.

11. Capital pagado

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el capital pagado de la Compañía asciende a RD$12,517,800, compuesto por un total de 125,178 cuotas sociales, con un valor nominal de RD$100 cada una.

12. Reserva legal

El Artículo 47 de la Ley General de las Sociedades Comerciales y Entidades Individuales de Responsabilidad Limitada Nº. 479-08 requiere que toda sociedad anónima y de responsabilidad limitada transfiera anualmente una reserva no menor del cinco por ciento (5%) de las ganancias realizadas y líquidas a una reserva legal (reservas patrimoniales), hasta que tal reserva sea igual al 10% del capital social. Dicha reserva no está disponible para distribución entre los accionistas, excepto en el caso de disolución de la Compañía.

13. Gastos administrativos

Un detalle de los gastos administrativos, es como sigue:

	2017	2016
Honorarios profesionales (a)	4,990,146	3,183,107
Gastos legales	-	15,800
Seguros	126,115	129,442
Suscripciones	59,899	121,116
Reparaciones y mantenimiento	508,520	519,701
Otros gastos	34,497	44,448
	5,719,177	4,013,614

(a) Corresponde a pagos realizados de servicios por honorarios a sociedades y personas físicas como son servicios de consultorías, y agentes inmobiliarios.

14. Contratos y contingencias

Contrato de alquiler

La Compañía mantiene contratos de alquileres de locales comerciales con Compañía Dominicana de Teléfono y Payless Shoe los cuales les generaron ingresos por RD$7,682,264 en el 2017 y RD$6,732,557 en el 2017 y 2016; los cuales se presentan por separado en el estado de resultados .

Fiscal

La Compañía asume riesgos en el curso ordinario de su negocio derivado principalmente de la interpretación de la legislación vigente que es aplicable por prácticas usuales en la industria en que opera. La Gerencia no considera que los pasivos, si los hubiera, concernientes a estos asuntos puedan afectar materialmente la situación financiera y el resultado de sus operaciones, como consecuencia de las eventuales revisiones a las que esta puede someterse.

15. Administración de riesgos financieros

Riesgo crediticio

El riesgo crediticio es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero, no cumple con sus obligaciones contractuales, y se originan principalmente de las cuentas por cobrar a clientes.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los préstamos por cobrar a relacionadas son recuperables y no existe morosidad con sus clientes de alquiler de locales comerciales.

Exposición al riesgo de tasa de interés

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los instrumentos financieros de la Compañía causan tasas de interés variables. Un detalle de estos, es como sigue:

	2017	2016
Activos financieros	-	-
Efectivo en bancos	912,692	832,976
Prestamos por cobrar	7,710,400	7,459,200
	8,623,092	8,292,176

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía no cumpla con sus obligaciones financieras conforme a su vencimiento. La política de la Compañía para la administración del riesgo de liquidez es, en la medida de lo posible, tener siempre suficiente liquidez para cumplir con todos los pasivos que tenga a la fecha de su vencimiento, tanto bajo condiciones normales o como de crisis económicas, sin tener que incurrir en pérdidas inaceptables o correr el riesgo de perjudicar la reputación de la Compañía.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el cálculo de la razón corriente fue de 0.88 y 0.82, respectivamente. De acuerdo a la interpretación de este indicador si es menor a uno (1), indica que es posible que la Compañía se enfrente a dificultades con las obligaciones contraídas en el corto plazo (a pagar a menos de un año).

16. Posición Financiera

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 la Compañía aún mantiene pérdidas acumuladas por RD$(4,240,480) y RD$(3,940,116). De acuerdo a la Ley General de Sociedades si las pérdidas constatadas en los estados financieros determinan que el patrimonio contable de la sociedad resultare inferior a la mitad del capital social, es decir RD$6,258,900 , los socios deberán decidir, respecto de la disolución anticipada de la sociedad. Actualmente, la Gerencia entiende que esto no representa ningún problema a largo plazo debido a que el patrimonio neto de la Compañía es de RD$8,297,500.

Superintendencia del
Mercado de Valores RD
Recepción de Documento
Informe Anual
Auditores Externos
2018-06-04 03:37
03-2018-001153-02

BAKER TILLY
REPÚBLICA DOMINICANA

Calle Fernando Escobar Hurtado No. 8 A
Ensanche Serrallés
Santo Domingo, D.N.
Republica Dominicana

T: +1 (809) 621 3306
F: +1 (809) 732 7018
www.bakertillyrd.com

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Consejo de Administración y Accionistas de:
PORTO MADIN, S.R.L.

Opiniones y conclusiones resultantes de la auditoria

Hemos auditado los estados financieros de PORTO MADIN, S.R.L., que comprenden el estado de situación financiera al 30 de junio de 2017, y los estados de resultados, de flujos de efectivo y de cambios en el patrimonio neto, correspondientes al año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de PORTO MADIN, S.R.L., al 30 de junio de 2017, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA's). Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la entidad, de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA), junto con los requerimientos de ética emitidos por el Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la República Dominicana (ICPARD), que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros, y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas en conformidad con esos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

Responsabilidades de la administración y los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros.

La administración de la entidad es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's), promulgadas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la entidad para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, salvo que la administración tenga la intención de liquidar la entidad o cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo. Los responsables del gobierno están a cargo de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la entidad.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o por error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Una seguridad razonable, es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales sí, individualmente o de forma agregada, podría esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman, basándose en los estados financieros. Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de un fraude es más elevado que aquel que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la anulación del control interno.

- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad.

- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas, efectuadas por la administración.

- Concluimos sobre el uso adecuado por la administración, del principio contable de negocio en marcha y, en base a la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no, una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan generar una duda significativa sobre la capacidad de la entidad para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría, sobre las correspondientes revelaciones en los estados financieros o, si tales revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la entidad no pueda continuar como un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de una forma que logren una presentación razonable.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de una forma que logren una presentación razonable.

- Obtuvimos evidencia suficiente y apropiada de auditoría respecto de la información financiera de la entidad para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la entidad. Somos los únicos responsable de nuestra opinión de auditoría.

- Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de la auditoría planificados y los hallazgos de auditoría significativos, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

- También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad, una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y demás asuntos de los que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las salvaguardas correspondientes.

- De los asuntos comunicados a los responsables del gobierno corporativo de la entidad, determinamos aquellos asuntos que eran de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que por to tanto, son los asuntos clave de auditoría.

- Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban la divulgación publica del asunto, o cuando, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no debería ser comunicado en nuestro informe porque, cabe razonablemente esperar, que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de dicha comunicación.

Baker Tilly R.D.

Baker Tilly República Dominicana
Calle Fernando Escobar Hurtado No. 8-A
Ensanche Serrallés - Santo Domingo, R.D.
Registro SIB: A-106-0101
Registro ICPARD: 99280
24 de agosto de 2017

BAKER TILLY República Dominicana Santo Domingo

Superintendencia del
Mercado de Valores RD
Recepción de Documento
Estados Financieros Anuales
2018-06-04 03:37
03-2018-001153-01

PORTO MADIN, S.R.L.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 30 de junio de 2017 y 2016
(Valores expresados en RD$)

	Notas	2017	2016
ACTIVOS			
Activos corrientes			
Efectivo	3	2,494,609	1,440,904
Cuentas por cobrar	4	2,961,285	2,165,076
Gastos pagados por adelantado	5	1,234,597	1,195,119
		6,690,491	4,801,099
Activos no corrientes			
Propiedad, planta y equipo, neto	6	272,532,990	279,611,732
Otros activos		172,893	172,893
		272,705,883	279,784,625
Total de activos		**279,396,374**	**284,585,724**
PASIVO Y PATRIMONIO NETO			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar		717,681	541,337
Depósitos de arrendatarios	8	6,385,722	5,967,779
Acumulaciones y retenciones por pagar		687,856	542,997
Porción corriente de préstamo a largo plazo	7	14,258,130	13,791,000
Impuesto Corriente por Pagar	9	1,663,730	1,716,453
		23,713,119	22,559,566
Pasivos no corrientes			
Préstamos a largo plazo	7	112,871,582	120,211,550
Total de pasivos		136,584,701	142,771,116
Patrimonio Neto			
Capital pagado	10	7,427,000	7,427,000
Aportes para futura capitalización	12	46,359,797	46,359,797
Reserva legal	11	247,675	188,048
Superávit por revaluación de activo	13	112,440,000	112,440,000
Resultados acumulados		(23,662,799)	(24,600,237)
Total de patrimonio neto		142,811,673	141,814,608
Total de pasivos y patrimonio neto		**279,396,374**	**284,585,724**

Las notas a los estados financieros son parte integral de los mismos.

PORTO MADIN, S.R.L.
ESTADOS DE RESULTADOS
Por los años terminados al 30 de junio de 2017 y 2016
(Valores expresados en RD$)

		2017	2016
INGRESOS			
Ingresos por alquiler		33,304,898	32,792,742
Ingresos por mantenimiento		6,722,394	6,387,916
Ingresos por intereses ganados		80,469	248,188
Ingresos por intereses y moras		114,768	36,465
Otros Ingresos		14,000	13,688
		40,236,529	39,478,999
Costos de alquiler y mantenimiento	**14**	(8,688,073)	(6,901,658)
Beneficio bruto		31,548,456	32,577,341
Gastos generales y administrativos	**15**	(7,499,093)	(4,531,990)
Gastos de personal		(258,160)	-
Depreciación, amortización y deterioro	**6**	(9,229,489)	(9,143,264)
Resultado en operaciones		14,561,714	18,902,087
Pérdida por diferencia cambiaria		(4,434,840)	(4,151,095)
Gastos financieros	**16**	(7,245,681)	(8,949,205)
Otros gastos		(24,919)	(324,367)
Resultado antes de impuestos		2,856,274	5,477,420
Impuesto sobre los activos	**9**	(1,449,117)	(1,009,526)
Impuesto sobre la renta		(214,613)	(706,927)
Ganancia neta		1,192,544	3,760,967

Las notas a los estados financieros son parte integral de los mismos.

PORTO MADIN, S.R.L.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
Por los años terminados al 30 de junio de 2017 y 2016
(Valores expresados en RD$)

	Capital pagado	Reserva legal	Aportes para futura capitalización	Superávit por revaluación de activo	Resultados acumulados	Total patrimonio
Saldo al 30 de junio de 2015	7,427,000	-	46,599,707	112,440,000	(28,173,155)	138,293,552
Resultados del periodo	-	-	-	-	3,760,966	3,760,966
Transferencia reserva legal	-	188,048	-	-	(188,048)	-
Depósitos para capitalización	-	-	(239,910)	-	-	(239,910)
Saldo al 30 de junio de 2016	7,427,000	188,048	46,359,797	112,440,000	(24,600,237)	141,814,608
Ganancia neta	-	-	-	-	1,192,544	1,192,544
Transferencia reserva legal	-	59,627	-	-	(59,627)	-
Ajustes de años anteriores	-	-	-	-	(195,479)	(195,479)
Saldo al 30 de junio de 2017	7,427,000	247,675	46,359,797	112,440,000	(23,662,799)	142,811,673

Las notas a los estados financieros son parte integral de los mismos.

PORTO MADIN, S.R.L.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
Por los años terminados al 30 de junio de 2017 y 2016
(Valores expresados en RD$)

	2017	2016
Flujos de efectivo por actividades de operación		
Efectivo recibido de clientes, relacionados y otros	39,840,158	39,886,987
Efectivo pagado a proveedores, relacionados y otros	(20,272,252)	(16,591,711)
Intereses pagados	(7,256,600)	(8,949,205)
Impuestos pagados	(1,716,453)	(1,804,225)
Efectivo neto provistos por actividades de operación	10,594,853	12,541,846
Flujos de efectivo por actividades de inversión:		
Adiciones de maquinarias, muebles y equipos	(2,388,377)	(4,711,130)
Disminucion de inversiones	-	3,869,030
Efectivo neto utilizados en actividades de inversión	(2,388,377)	(842,100)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento		
Préstamos recibidos	435,750	-
Prestamos pagados	(7,588,521)	(12,210,016)
Devolucion aporte para futura capitalizacion	-	(239,910)
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento	(7,152,771)	(12,449,926)
Incremento (Disminución) neto del efectivo durante al año	1,053,705	(750,180)
Efectivo al inicio del ejercicio	1,440,904	2,191,084
Efectivo al cierre del ejercicio	2,494,609	1,440,904

Las notas a los estados financieros son parte integral de los mismos.

PORTO MADIN, S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Por los años terminados al 30 de junio de 2017 y 2016
(Valores expresados en RD$)

1. Entidad

PORTO MADIN, S.R.L., fue constituida en la ciudad de Santo Domingo, el 8 de julio de 2002, bajo las leyes de la República Dominicana y por la Ley General de Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada No. 479-08. La sociedad tiene como objeto principal la adquisición, venta o administración de todo tipo de bienes, muebles e inmuebles y la realizacion de toda gestión .

La Compañía está ubicada en la Avenida Roberto Pastoriza No. 360, 2do Piso, Ensanche Piantini, Santo Domingo , República Dominicana.

2. Políticas, estimaciones e instrumentos financieros

Principales políticas contables
Las políticas contables más importantes seguidas por la Compañía en la preparación de los estados financieros que se acompañan son:

Base de medición
Los estados financieros están preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs), Normas Internacionales de Contabilidad (NICs), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standard Board - IASB). Las políticas contables han sido aplicadas consistentemente en los estados financieros de Porto Madin, S.R.L.

Moneda funcional y de presentación
En concordancia con lo establecido con la Norma Internacional de Contabilidad No.21 (NIC 21) Efectos de las variaciones en los tipos de cambio de la moneda extranjera, los estados financieros están presentados en pesos dominicanos, moneda utilizada por la Compañía para la presentación de sus estados financieros, debido a que una porción significativa de los ingresos, así como también, la mayor parte de los costos, gastos e inversiones de capital están denominadas en pesos dominicanos.

Transacciones en moneda extranjera y exposición a riesgo cambiario
El efecto resultante de ajustar los estados financieros conforme a la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 21 y la conversión de las cifras en monedas extranjeras, se incluyen conjuntamente en el renglón de "otros ingresos y gastos", en el estado de resultados integrales. Las transacciones en moneda extranjera se detallan como sigue:

	USD 2017	DOP 2017	USD 2016	DOP 2016
Efectivo	44,919	2,134,870	16,629	762,772
Préstamos a largo plazo	(2,374,889)	(112,871,587)	(2,615,000)	(119,950,050)
Porción corriente de préstamo a largo plazo	(300,000)	(14,258,130)	(300,000)	(13,761,000)
Posición pasiva neta	(2,629,970)	(124,994,847)	(2,898,371)	(132,948,278)

Las tasas de cambio utilizadas por la Compañía para la conversión de sus activos y pasivos al dólar estadounidense al 30 de junio de 2017 y 2016, según informaciones del Banco Central de la República Dominicana, la cual a dichas fechas eran de RD$47.5271 y RD$45.87 = US$1.00, respectivamente.

2. Políticas, estimaciones e instrumentos financieros - continuación

Uso de estimaciones
La preparación de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) requiere que la Gerencia realice estimados y suposiciones que afectan las cantidades reportadas de activos y pasivos y las revelaciones de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros, al igual que las cantidades reportadas de ingresos y gastos. Los resultados finales de estas estimaciones y suposiciones podrían ser diferentes a los montos estimados.

Las estimaciones y suposiciones son revisadas continuamente y los efectos de los cambios, si alguno, son reconocidos en el período del cambio y períodos futuros, si estos son afectados.

Efectivo y equivalentes de efectivo
La Compañía considera como efectivo y equivalentes de efectivo todos los fondos depositados en caja y en los bancos, así como aquellas inversiones en valores con vencimiento menor o igual a tres meses, contados a partir de su fecha de adquisición.

Cuentas por cobrar
Las cuentas por cobrar son activos con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo menos las pérdidas por deterioro.

Gastos pagados por anticipado
Son erogaciones a la fecha de los estados financieros correspondientes a beneficios que serían recibidos posteriormente y que son amortizados durante el periodo de vigencia con base en el acuerdo o los términos legales.

Mobiliarios y equipos
La propiedad, mobiliarios y equipos, son valorizados al costo histórico menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro. El costo incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición de los activos. Las adiciones, renovaciones y mejoras se registran en el costo del activo sólo si es probable que se obtengan los beneficios económicos futuros esperados y que dichos beneficios puedan ser medidos fiablemente. El valor neto en libros de las partes reemplazadas es desincorporado. Las reparaciones y mantenimientos menores se registran en los resultados del año en que son incurridos. La depreciación se calcula por el método de línea recta según la vida útil estimada de los activos respectivos.

Depreciación
La depreciación se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo, u otro monto que se sustituye por el costo, menos su valor residual. La depreciación es conocida en resultados con base en el método de línea recta sobre las vidas útiles estimadas de cada parte de una partida de propiedad, planta y equipos, puesto que éstas reflejan con mayor exactitud el patrón de consumo esperado de los beneficios económicos futuros relacionados con el activo.

Un detalle de los años de vida útil utilizados es el siguiente:

	Años de vida útil
Edificio e inmuebles	20 años
Mobiliario y equipos	4 años

2. Políticas, estimaciones e instrumentos financieros - continuación

Cuentas por pagar
Es una obligación presente de carácter legal o implícita a la fecha de los estados financieros de la empresa, que puede determinarse de manera fiable y surgida a raíz de sucesos pasados, al vencimiento del cual y para cancelarla, la empresa espera desprenderse de recursos que incorporan o han incorporado beneficios.

Acumulaciones y retenciones por pagar
Las provisiones y acumulaciones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente ya sea legal o implícita como resultado de un suceso pasado, y es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos, que incorporen beneficios económicos para cancelar tal obligación, y puede efectuarse una estimación fiable del importe de la obligación.

El Código de Trabajo de la República Dominicana requiere que los patronos paguen un auxilio de preaviso y cesantía a aquellos empleados cuyos contratos de trabajo sean terminados sin causa justificada. La Compañía registra el pago de prestaciones como gasto en la medida en que los contratos de trabajo son terminados por ésta.

Reconocimiento de los ingresos
Los ingresos por alquiler y mantenimiento son medidos al valor razonable de la consideración recibida, o a recibir, neto descuentos realizados. Los ingresos son reconocidos cuando existe evidencia persuasiva, usualmente de forma de un acuerdo contractual.

Los ingresos financieros comprenden principalmente intereses ganados sobre fondos invertidos, y cambios en el valor razonable de los activos financieros, los cuales se incluyen en los otros (ingresos) egresos, neto en los estados de resultados.

Gastos
Los gastos se registran en la medida que se incurren y están relacionados con las salidas disminuciones de un activo o aumentos de un pasivo. Los gastos financieros relacionados con pérdidas por deterioro y cambios en el valor razonable de los activos financieros, se incluyen en los otros (ingresos) egresos, neto en los estados de resultados. Los gastos financieros por intereses de obligaciones financieras se presentan en los gastos de financiamiento en los estados de resultados.

Impuesto sobre la renta
El impuesto sobre la renta corriente se determina según las disposiciones establecidas por la Ley 11-92, del Impuesto sobre la Renta. La provisión para impuesto sobre la renta se registra con base en la utilidad contable de la Compañía, ajustada por ingresos no gravables, gastos no deducibles y créditos fiscales.

El impuesto sobre la renta diferido es determinado utilizando el método pasivo aplicado sobre todas las diferencias temporarias que existan entre la base fiscal de los activos y pasivos y las cifras registradas para propósitos financieros a la fecha de los estados financieros. El impuesto sobre la renta diferido es calculado considerando la tasa de impuesto que se espera aplicar en el período en que se estima que el activo se realizará o que el pasivo se pagará. Los activos por impuesto diferido se reconocen sólo cuando existe una probabilidad razonable de su realización. La Gerencia de la entidad no consideró necesario la realización del cálculo del impuesto diferido, debido a la incertidumbre para la recuperación de dicho impuesto.

Capital social y Cuotas sociales
Las cuotas sociales son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de cuotas sociales son reconocidos como una deducción del patrimonio, neto de cualquier efecto tributario.

Reclasificaciones
Ciertas partidas de los estados financieros al 30 de junio de 2016, han sido reclasificadas para conformar su presentación con las del 30 de junio de 2017 incluyendo los efectos de la aplicación de las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

3. Efectivo

Al 30 de junio del 2017 y 2016, el efectivo en banco es por RD$2,494,609 y RD$1,440,904 se encuentran en cuentas corrientes y son de libre disponibilidad, además incluyen US$44,919 y US$16,629, respectivamente.

4. Cuentas por cobrar

Un detalle de las cuentas por cobrar, es como sigue:

	2017	2016
Cuentas por cobrar clientes	1,851,303	1,128,344
Anticipos a proveedores	1,109,982	1,036,732
	2,961,285	2,165,076

Al 30 de junio de 2017 y 2016, el vencimiento de las cuentas por cobrar clientes, es el siguiente:

	2017	2016
Menos de 30 días	747,800	630,188
De 31 a 60 días	496,923	-
De 61 a 90 días	458,485	-
Más de 91 días	148,095	498,156
	1,851,303	1,128,344

5. Gastos pagados por adelantado

Un detalle de los gastos pagados por adelantado es como sigue:

	2017	2016
Seguros	559,778	603,247
Anticipo de ISR	583,369	500,422
Otros gastos	91,450	91,450
	1,234,597	1,195,119

6. Propiedad, planta y equipo

Un detalle de la propiedad, planta y equipos al 30 de junio de 2017 y 2016, es como sigue:

	Terrenos	Edificio e inmuebles	Mobiliarios y equipos de oficina	Construción en proceso	Total
Costo					
Balance costo inicial	120,640,000	180,954,811	735,356	4,711,130	307,041,297
Adiciones del periodo	-	-	30,831	2,357,546	2,388,377
Balance costo final	120,640,000	180,954,811	766,187	7,068,676	309,429,674
Depreciación					
Balance acumulado inicial	-	(27,143,222)	(286,344)	-	(27,429,566)
Gasto de depreciación	-	(9,047,741)	(181,748)	-	(9,229,489)
Transferencia o ajustes	-	-	(237,629)	-	(237,629)
Balance acumulado final	-	(36,190,963)	(705,721)	-	(36,896,684)
Balance neto final	120,640,000	144,763,848	60,466	7,068,676	272,532,990

	Terrenos	Edificio e inmuebles	Mobiliarios y equipos de oficina	Construción en proceso	Total
Costo					
Balance costo inicial	120,640,000	180,954,811	735,356	-	302,330,167
Adiciones del periodo	-	-	-	4,711,130	4,711,130
Balance costo final	120,640,000	180,954,811	735,356	4,711,130	307,041,297
Depreciación					
Balance acumulado inicial	-	(18,095,481)	(190,821)	-	(18,286,302)
Gasto de depreciación	-	(9,047,741)	(95,523)	-	(9,143,264)
Transferencia o ajustes	-	-	-	-	-
Balance acumulado final	-	(27,143,222)	(286,343)	-	(27,429,565)
Balance neto final	120,640,000	153,811,589	449,013	4,711,130	279,611,732

Al 30 de junio de 2017 la empresa realizó una revalorización la cual estima que el valor de mercado del terreno y la edificación es de RD$357,770,274, que aumenta el valor de dichos activos en RD$83,318,686, dicha de revaluación está pendientes de reconocer en los estados financieros adjuntos.

7. Préstamos por pagar a largo plazo

Un detalle de los préstamos por pagar a largo plazo, es como sigue:

	2017	2016
Banesco Banco Múltiple S.A.		
Préstamo en US$, por un monto total de US$2,674,889, con tasa de interés anual de 6.25% en ambos años y vencimiento el 9 de abril de 2020	127,129,712	134,002,550
Menos porción corriente	(14,258,130)	(13,791,000)
	112,871,582	120,211,550

8. Depósitos de arrendatarios

Un detalle de los depósitos de arrendatarios es como sigue:

	2017	2016
Banesco Banco Múltiple S.A.	22,000	22,000
Banco Santa Cruz	10,274	10,274
Asociación la Nacional de Ahorros y Préstamos	10,300	10,300
Daniel Espinal (FARMAX)	14,007	14,007
Travos Investments	7,000	7,000
Mercatodo	40,000	40,000
La Locanda	4,990	4,990
Inversiones Mofer	3,590	3,590
Mi Yoga	-	3,497
FDH Consulting	11,166	11,166
G. Sport	-	2,995
Pioneer	6,982	-
Academia Europea	2,872	-
Grupo Barlovento	1,179	-
Depósitos de arrendatarios en US$	134,360	129,819
Prima en cambio de divisas	6,251,362	5,837,960
	6,385,722	5,967,779

9. Impuestos

Una conciliación de los resultados reportados en los estados financieros y los resultados para propósitos fiscales al 30 de junio 2017 y 2016, es como sigue:

	2017	2016
Impuesto sobre la renta:		
Ganancia antes de impuesto sobre la renta	2,856,275	5,477,420
(+) Gastos no deducibles	-	227,798
(+) Diferencia cambiaria	-	267,480
(+) Moras y recargos de impuestos	5,263	-
(+) Moras y recargos de impuestos	783,665	-
(+) Exceso en depreciacón	1,216,674	687,146
Total de ajustes	2,005,602	1,182,424
Beneficio fiscal antes de pérdida compensables	4,861,877	6,659,844
Pérdidas compensables	(4,067,015)	(4,041,595)
Renta neta imponible	794,862	2,618,249
Tasa de impuesto	27%	27%
Impuesto sobre la renta liquidado	214,613	706,927
(-) Anticipos pagados	(585,424)	(542,573)
(Saldo a favor) Impuesto a pagar	(370,811)	164,354

Impuesto sobre los activos:	2017	2016
Total de activos	279,396,374	284,585,724
(-) Anticipos y saldo a favor	(583,369)	(500,422)
(-) Revaluacion de activos	(112,440,000)	(112,440,000)
Total de ajustes	(113,023,369)	(112,940,422)
Base para el cálculo del impuesto sobre los activos	166,373,005	171,645,302
Tasa del impuesto sobre los activos	1%	1%
Impuesto sobre los activos liquidado	1,663,730	1,716,453
(-) Impuesto sobre la renta liquidado	(214,613)	(706,927)
Impuesto a pagar	1,449,117	1,009,526

Según se establece en la Ley 557-05 en su artículo 407, cuando el monto liquidado por concepto de impuesto sobre la renta fuese igual o superior al impuesto sobre los activos a pagar, se considerará extinguida la obligación de pago de este último. En el caso de que luego de aplicado el crédito a que se refiere y existiese una diferencia a pagar por concepto de impuesto sobre los activos, por ser el monto de este superior al importe del impuesto sobre la renta, el contribuyente pagara la diferencia a favor del fisco en dos cuotas divididas en partes iguales.

La información presentada en los estados financieros fue facilitada por los asesores fiscales de la Compañía, a la cual realizamos una revisión estrictamente para fines de revelación. Al 30 de junio de 2017 y 2016, la Compañía no consideró necesario reconocer el impuesto diferido por las diferencias temporales surgidas a esas fechas, debido a la incertidumbre que existe sobre la recuperabilidad de dicho impuesto.

Reforma fiscal

Modificación del Artículo 308 del Código Tributario Dominicano, sobre la retención y compensación de los dividendos pagados o acreditados en el país. En lo adelante, se establece un retención del 10% sobre los dividendos o distribución de utilidades como pago único y definitivo. Los establecimientos permanentes deberán retener el 10% cuando remesen utilidades a su casa matriz.

10. Capital pagado

Al 30 de junio de 2017 y 2016, el capital pagado de la Compañía asciende a RD$7,427,000, compuesto por un total de 74,270 cuotas sociales, con un valor nominal de RD$100 cada una.

11. Reserva legal

El Artículo 47 de la Ley General de las Sociedades Comerciales y Entidades Individuales de Responsabilidad Limitada No. 479-08 requiere que toda sociedad anónima y de responsabilidad limitada transfiera anualmente una reserva no menor del cinco por ciento (5%) de las ganancias realizadas y líquidas a una reserva legal (reservas patrimoniales), hasta que tal reserva sea igual al 10% del capital social. Dicha reserva no está disponible para distribución entre los accionistas, excepto en el caso de disolución de la Compañía.

12. Aportes para futura capitalización

Al 30 de junio de 2017 y 2016, los aportes para futura capitalización por RD$46,359,797, se encuentran pendiente de ser capitalizados, por la junta de accionistas de la compañia, despues de cumplir con los estatutos y requerimientos legales.

13. Superávit por revaluación

Al 30 de junio de 2017 y 2016, el superávit por revaluación de RD$112,440,000, fue producto de la revaluación realizada por los tasadores independientes debidamente registrados en el Instituto de Tasadores Independientes de la República Dominicana (ITADO), la cual realizaron a los terrrenos y edificaciones de la compañia en el 2011.

14. Costos de alquiler y mantenimiento

Un detalle de los costos de alquiler y mantenimiento, es como sigue:

	2017	2016
Seguros	1,003,088	1,051,146
Combustible y lubricantes	144,999	143,400
Energía, agua y basura	949,139	1,057,116
Seguridad y vigilancia	1,752,399	1,543,200
Reparaciones y mantenimiento de activo	4,838,448	3,106,796
	8,688,073	6,901,658

15. Gastos generales y administrativos

Un detalle de los gastos generales y administrativos, es como sigue:

	2017	2016
Publicidad	158,789	-
Gastos de cuentas incobrables	783,665	-
Limpieza	167,429	-
Honorarios profesionales y consultoría	3,333,041	1,812,603
Suministro de oficina	154,272	358,088
Alquiler y arrendamiento de equipos	2,752,468	2,329,774
Cuotas y suscripciones	110,518	-
Comunicaciones	28,644	31,525
Otros Gastos	10,267	-
	7,499,093	4,531,990

16. Gastos financieros

Un detalle de los gastos financieros, es como sigue:

	2017	2016
Intereses por préstamos	7,154,153	8,831,053
Cargos bancarios	91,528	118,152
	7,245,681	8,949,205

17. Administracion de riesgos financieros

Las actividades de la Compañia estan expuestas a una variedad de riesgos financieros, los cuales se tratan de minimizar a traves de la aplicación de políticas y procedimientos de administación de riesgos, estas políticas cubren el riesgo de crédito, de liquidez y tasas de interés.

Riesgo crediticio
El riesgo crediticio es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero, no cumple con sus obligaciones contractuales, y se originan principalmente de las cuentas por cobrar a clientes.

Al 30 de junio de 2017, el vencimiento de las cuentas por cobrar clientes se encuentra en un 67% menor a 60 días, lo cual la gerencia considera razonable de acuerdo a su modelo de negocio. Adicionalmente la Compañía castigo en este año un total de RD$783,665 por dudosa cobrabilidad y las mismas se encuentran registradas en los gastos generales y administrativos.

Riesgo de liquidez:
El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía no cumpla con sus obligaciones financieras conforme a su vencimiento. La política de la Compañía para la administración del riesgo de liquidez es, en la medida de lo posible, tener siempre suficiente liquidez para cumplir con todos los pasivos que tenga a la fecha de su vencimiento, tanto bajo condiciones normales o como de crisis económicas, sin tener que incurrir en pérdidas inaceptables o correr el riesgo de perjudicar la reputación de la Compañía.

Al 30 de junio de 2017 y 2016, el calculo de la razón corriente fue de 0.29 y 0.22, respectivamente. De acuerdo a la interpretación de este indicador si es menor a uno (1), indica que es posible que la Compañía se enfrente a dificultades con las obligaciones contraídas en el corto plazo (a pagar a menos de un año).

Sin embargo, la gerencia entiende que el riesgo de tasa de interés de la Compañía surge de su endeudamiento a largo plazo. La política de la compañía es mantener financiamientos principalmente a tasa de interés fija. Al respecto, la gerencia de la compañía considera que el riesgo del valor razonable de tasa de interés no es importante debido a que las tasas de interés de sus contratos de financiamiento no difieren significativamente de la tasa de interés de mercado que se encuentra disponible para la compañía para instrumentos financieros similares.

Superintendencia del
Mercado de Valores RD
Recepción de Documento
Estados Financieros Anuales
2018-06-04 03:37
03-2018-001153-01

GRUPO PARSON, S.R.L.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Valores expresados en RDS)

	Notas	2017	2016
ACTIVOS			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	993,708	287,393
Gastos pagados por adelantado	4	699,102	495,265
		1,692,810	782,658
Activos no corrientes			
Propiedad de inversiòn, neto	5	2,858,989	3,138,445
Préstamos a empresas relacionadas		4,337,100	4,131,081
		7,196,089	7,269,526
TOTAL ACTIVOS		**8,888,899**	**8,052,184**
PASIVOS Y PATRIMONIO NETO			
PASIVOS			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar		95,095	59,418
Acumulaciones y retenciones por pagar		44,822	38,818
Porción corriente		469,273	386,276
Impuestos corrientes por pagar	8	247,252	-
		856,442	484,512
Pasivos no corrientes			
Préstamos financieros	9	10,132,739	10,459,617
Depósitos recibidos de clientes		578,280	559,440
		10,711,019	11,019,057
TOTAL PASIVOS		11,567,461	11,503,569
PATRIMONIO NETO			
Capital pagado	11	5,300,900	5,300,900
Reserva legal		85,849	50,443
Aportes para futura capitalización		10,000	10,000
Resultados acumulados		(8,075,311)	(8,812,728)
TOTAL PATRIMONIO NETO		(2,678,562)	(3,451,385)
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		**8,888,899**	**8,052,184**

GRUPO PARSON, S.R.L.
Estados Financieros
(Con el Informe de los Auditores Independientes)

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

CONTENIDO

	Página(s)
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	1 - 3
ESTADOS FINANCIEROS	
Estados de Situación Financiera	4
Estados de Resultados	5
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto	6
Estados de Flujos de Efectivo	7 - 8
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	9 - 18

Superintendencia del
Mercado de Valores RD
Recepción de Documento
Informe Anual
Auditores Externos
2018-06-04 03:37
03-2018-001153-02

BAKER TILLY

Calle Fernando Escobar Hurtado
No. 8-A, Ensanche Serallés
Sto.Dgo. República Dominicana
T (809) 621-3306
F (809) 732-7018
www.bakertillyrd.com.do
www.bakertillyinternational.com
RNC 13033642-3

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Consejo de Administración y Accionistas de:
GRUPO PARSON, S.R.L.

Opiniones y conclusiones resultantes de la auditoría

Hemos auditado los estados financieros de GRUPO PARSON, S.R.L., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, y los estados de resultados, de flujos de efectivo y de cambios en el patrimonio neto, correspondientes al año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de GRUPO PARSON, S.R.L., al 31 de diciembre de 2017, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen más adelante en la sección *"Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros"* de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía, de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA), y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas en conformidad con esos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

Empresa en Marcha

Conforme a la NIA 710, la Compañía de acuerdo a lo establecido en la Ley General de Sociedades No. 478-08 puede tener incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que aporten dudas sobre la capacidad para continuar como negocio en marcha, producto de las pérdidas que han dejado reducido el patrimonio contable a menos de la mitad del capital social. Sin embargo, la Gerencia ha tomado decisiones para cubrir su déficit patrimonial, los cuales detallamos en la Nota 13.

Responsabilidades de la administración y los responsables del gobierno de la *Compañía* en relación con los estados financieros

La administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's), promulgadas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, salvo que la administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo. Los responsables del gobierno están a cargo de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o por error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Una seguridad razonable, es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, podría esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman, basándose en los estados financieros. Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de un fraude es más elevado que aquel que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la anulación del control interno.

- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas, efectuadas por la administración.

- Concluimos sobre el uso adecuado por la administración, del principio contable de negocio en marcha y, en base a la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no, una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan generar una duda significativa sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría, sobre las correspondientes revelaciones en los estados financieros o, si tales revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía no pueda continuar como un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los mismos representan las transacciones y los hechos subyacentes de una forma que logren una presentación razonable.

- Obtuvimos evidencia suficiente y apropiada de auditoría respecto de la información financiera de la Compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría y los únicos responsable de nuestra opinión.

- Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la Compañía en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de la auditoría planificados y los hallazgos de auditoría significativos, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

Superintendencia del
Mercado de Valores RD
Recepción de Documento
Estados Financieros Anuales
2018-06-04 03:37
03-2018-001153-01

PORTO MADIN, S.R.L.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 30 de junio de 2017 y 2016
(Valores expresados en RD$)

	Notas	2017	2016
ACTIVOS			
Activos corrientes			
Efectivo	3	2,494,609	1,440,904
Cuentas por cobrar	4	2,961,285	2,165,076
Gastos pagados por adelantado	5	1,234,597	1,195,119
		6,690,491	4,801,099
Activos no corrientes			
Propiedad, planta y equipo, neto	6	272,532,990	279,611,732
Otros activos		172,893	172,893
		272,705,883	279,784,625
Total de activos		**279,396,374**	**284,585,724**
PASIVO Y PATRIMONIO NETO			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar		717,681	541,337
Depósitos de arrendatarios	8	6,385,722	5,967,779
Acumulaciones y retenciones por pagar		687,856	542,997
Porción corriente de préstamo a largo plazo	7	14,258,130	13,791,000
Impuesto Corriente por Pagar	9	1,663,730	1,716,453
		23,713,119	22,559,566
Pasivos no corrientes			
Préstamos a largo plazo	7	112,871,582	120,211,550
Total de pasivos		136,584,701	142,771,116
Patrimonio Neto			
Capital pagado	10	7,427,000	7,427,000
Aportes para futura capitalización	12	46,359,797	46,359,797
Reserva legal	11	247,675	188,048
Superávit por revaluación de activo	13	112,440,000	112,440,000
Resultados acumulados		(23,662,799)	(24,600,237)
Total de patrimonio neto		142,811,673	141,814,608
Total de pasivos y patrimonio neto		**279,396,374**	**284,585,724**

Las notas a los estados financieros son parte integral de los mismos.

PORTO MADIN, S.R.L.
ESTADOS DE RESULTADOS
Por los años terminados al 30 de junio de 2017 y 2016
(Valores expresados en RD$)

		2017	2016
INGRESOS			
Ingresos por alquiler		33,304,898	32,792,742
Ingresos por mantenimiento		6,722,394	6,387,916
Ingresos por intereses ganados		80,469	248,188
Ingresos por intereses y moras		114,768	36,465
Otros Ingresos		14,000	13,688
		40,236,529	39,478,999
Costos de alquiler y mantenimiento	**14**	(8,688,073)	(6,901,658)
Beneficio bruto		31,548,456	32,577,341
Gastos generales y administrativos	**15**	(7,499,093)	(4,531,990)
Gastos de personal		(258,160)	-
Depreciación, amortización y deterioro	**6**	(9,229,489)	(9,143,264)
Resultado en operaciones		14,561,714	18,902,087
Pérdida por diferencia cambiaria		(4,434,840)	(4,151,095)
Gastos financieros	**16**	(7,245,681)	(8,949,205)
Otros gastos		(24,919)	(324,367)
Resultado antes de impuestos		2,856,274	5,477,420
Impuesto sobre los activos	**9**	(1,449,117)	(1,009,526)
Impuesto sobre la renta		(214,613)	(706,927)
Ganancia neta		1,192,544	3,760,967

Las notas a los estados financieros son parte integral de los mismos.

PORTO MADIN, S.R.L.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
Por los años terminados al 30 de junio de 2017 y 2016
(Valores expresados en RD$)

	Capital pagado	Reserva legal	Aportes para futura capitalización	Superávit por revaluación de activo	Resultados acumulados	Total patrimonio
Saldo al 30 de junio de 2015	7,427,000	-	46,599,707	112,440,000	(28,173,155)	138,293,552
Resultados del periodo	-	-	-	-	3,760,966	3,760,966
Transferencia reserva legal	-	188,048	-	-	(188,048)	-
Depósitos para capitalización	-	-	(239,910)	-	-	(239,910)
Saldo al 30 de junio de 2016	7,427,000	188,048	46,359,797	112,440,000	(24,600,237)	141,814,608
Ganancia neta	-	-	-	-	1,192,544	1,192,544
Transferencia reserva legal	-	59,627	-	-	(59,627)	-
Ajustes de años anteriores	-	-	-	-	(195,479)	(195,479)
Saldo al 30 de junio de 2017	7,427,000	247,675	46,359,797	112,440,000	(23,662,799)	142,811,673

Las notas a los estados financieros son parte integral de los mismos.

PORTO MADIN, S.R.L.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
Por los años terminados al 30 de junio de 2017 y 2016
(Valores expresados en RD$)

	2017	2016
Flujos de efectivo por actividades de operación		
Efectivo recibido de clientes, relacionados y otros	39,840,158	39,886,987
Efectivo pagado a proveedores, relacionados y otros	(20,272,252)	(16,591,711)
Intereses pagados	(7,256,600)	(8,949,205)
Impuestos pagados	(1,716,453)	(1,804,225)
Efectivo neto provistos por actividades de operación	10,594,853	12,541,846
Flujos de efectivo por actividades de inversión:		
Adiciones de maquinarias, muebles y equipos	(2,388,377)	(4,711,130)
Disminucion de inversiones	-	3,869,030
Efectivo neto utilizados en actividades de inversión	(2,388,377)	(842,100)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento		
Préstamos recibidos	435,750	-
Prestamos pagados	(7,588,521)	(12,210,016)
Devolucion aporte para futura capitalizacion	-	(239,910)
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento	(7,152,771)	(12,449,926)
Incremento (Disminución) neto del efectivo durante al año	1,053,705	(750,180)
Efectivo al inicio del ejercicio	1,440,904	2,191,084
Efectivo al cierre del ejercicio	2,494,609	1,440,904

Las notas a los estados financieros son parte integral de los mismos.

PORTO MADIN, S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Por los años terminados al 30 de junio de 2017 y 2016
(Valores expresados en RD$)

1. Entidad

PORTO MADIN, S.R.L., fue constituida en la ciudad de Santo Domingo, el 8 de julio de 2002, bajo las leyes de la República Dominicana y por la Ley General de Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada No. 479-08. La sociedad tiene como objeto principal la adquisición, venta o administración de todo tipo de bienes, muebles e inmuebles y la realizacion de toda gestión .

La Compañía está ubicada en la Avenida Roberto Pastoriza No. 360, 2do Piso, Ensanche Piantini, Santo Domingo , República Dominicana.

2. Políticas, estimaciones e instrumentos financieros

Principales políticas contables
Las políticas contables más importantes seguidas por la Compañía en la preparación de los estados financieros que se acompañan son:

Base de medición
Los estados financieros están preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs), Normas Internacionales de Contabilidad (NICs), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standard Board - IASB). Las políticas contables han sido aplicadas consistentemente en los estados financieros de Porto Madin, S.R.L.

Moneda funcional y de presentación
En concordancia con lo establecido con la Norma Internacional de Contabilidad No.21 (NIC 21) Efectos de las variaciones en los tipos de cambio de la moneda extranjera, los estados financieros están presentados en pesos dominicanos, moneda utilizada por la Compañía para la presentación de sus estados financieros, debido a que una porción significativa de los ingresos, así como también, la mayor parte de los costos, gastos e inversiones de capital están denominadas en pesos dominicanos.

Transacciones en moneda extranjera y exposición a riesgo cambiario
El efecto resultante de ajustar los estados financieros conforme a la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 21 y la conversión de las cifras en monedas extranjeras, se incluyen conjuntamente en el renglón de "otros ingresos y gastos", en el estado de resultados integrales. Las transacciones en moneda extranjera se detallan como sigue:

	USD 2017	DOP 2017	USD 2016	DOP 2016
Efectivo	44,919	2,134,870	16,629	762,772
Préstamos a largo plazo	(2,374,889)	(112,871,587)	(2,615,000)	(119,950,050)
Porción corriente de préstamo a largo plazo	(300,000)	(14,258,130)	(300,000)	(13,761,000)
Posición pasiva neta	(2,629,970)	(124,994,847)	(2,898,371)	(132,948,278)

Las tasas de cambio utilizadas por la Compañía para la conversión de sus activos y pasivos al dólar estadounidense al 30 de junio de 2017 y 2016, según informaciones del Banco Central de la República Dominicana, la cual a dichas fechas eran de RD$47.5271 y RD$45.87 = US$1.00, respectivamente.

2. Políticas, estimaciones e instrumentos financieros - continuación

Uso de estimaciones
La preparación de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) requiere que la Gerencia realice estimados y suposiciones que afectan las cantidades reportadas de activos y pasivos y las revelaciones de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros, al igual que las cantidades reportadas de ingresos y gastos. Los resultados finales de estas estimaciones y suposiciones podrían ser diferentes a los montos estimados.

Las estimaciones y suposiciones son revisadas continuamente y los efectos de los cambios, si alguno, son reconocidos en el período del cambio y períodos futuros, si estos son afectados.

Efectivo y equivalentes de efectivo
La Compañía considera como efectivo y equivalentes de efectivo todos los fondos depositados en caja y en los bancos, así como aquellas inversiones en valores con vencimiento menor o igual a tres meses, contados a partir de su fecha de adquisición.

Cuentas por cobrar
Las cuentas por cobrar son activos con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo menos las pérdidas por deterioro.

Gastos pagados por anticipado
Son erogaciones a la fecha de los estados financieros correspondientes a beneficios que serían recibidos posteriormente y que son amortizados durante el periodo de vigencia con base en el acuerdo o los términos legales.

Mobiliarios y equipos
La propiedad, mobiliarios y equipos, son valorizados al costo histórico menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro. El costo incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición de los activos. Las adiciones, renovaciones y mejoras se registran en el costo del activo sólo si es probable que se obtengan los beneficios económicos futuros esperados y que dichos beneficios puedan ser medidos fiablemente. El valor neto en libros de las partes reemplazadas es desincorporado. Las reparaciones y mantenimientos menores se registran en los resultados del año en que son incurridos. La depreciación se calcula por el método de línea recta según la vida útil estimada de los activos respectivos.

Depreciación
La depreciación se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo, u otro monto que se sustituye por el costo, menos su valor residual. La depreciación es conocida en resultados con base en el método de línea recta sobre las vidas útiles estimadas de cada parte de una partida de propiedad, planta y equipos, puesto que éstas reflejan con mayor exactitud el patrón de consumo esperado de los beneficios económicos futuros relacionados con el activo.

Un detalle de los años de vida útil utilizados es el siguiente:

	Años de vida útil
Edificio e inmuebles	20 años
Mobiliario y equipos	4 años

2. Políticas, estimaciones e instrumentos financieros - continuación

Cuentas por pagar
Es una obligación presente de carácter legal o implícita a la fecha de los estados financieros de la empresa, que puede determinarse de manera fiable y surgida a raíz de sucesos pasados, al vencimiento del cual y para cancelarla, la empresa espera desprenderse de recursos que incorporan o han incorporado beneficios.

Acumulaciones y retenciones por pagar
Las provisiones y acumulaciones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente ya sea legal o implícita como resultado de un suceso pasado, y es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos, que incorporen beneficios económicos para cancelar tal obligación, y puede efectuarse una estimación fiable del importe de la obligación.

El Código de Trabajo de la República Dominicana requiere que los patronos paguen un auxilio de preaviso y cesantía a aquellos empleados cuyos contratos de trabajo sean terminados sin causa justificada. La Compañía registra el pago de prestaciones como gasto en la medida en que los contratos de trabajo son terminados por ésta.

Reconocimiento de los ingresos
Los ingresos por alquiler y mantenimiento son medidos al valor razonable de la consideración recibida, o a recibir, neto descuentos realizados. Los ingresos son reconocidos cuando existe evidencia persuasiva, usualmente de forma de un acuerdo contractual.

Los ingresos financieros comprenden principalmente intereses ganados sobre fondos invertidos, y cambios en el valor razonable de los activos financieros, los cuales se incluyen en los otros (ingresos) egresos, neto en los estados de resultados.

Gastos
Los gastos se registran en la medida que se incurren y están relacionados con las salidas disminuciones de un activo o aumentos de un pasivo. Los gastos financieros relacionados con pérdidas por deterioro y cambios en el valor razonable de los activos financieros, se incluyen en los otros (ingresos) egresos, neto en los estados de resultados. Los gastos financieros por intereses de obligaciones financieras se presentan en los gastos de financiamiento en los estados de resultados.

Impuesto sobre la renta
El impuesto sobre la renta corriente se determina según las disposiciones establecidas por la Ley 11-92, del Impuesto sobre la Renta. La provisión para impuesto sobre la renta se registra con base en la utilidad contable de la Compañía, ajustada por ingresos no gravables, gastos no deducibles y créditos fiscales.

El impuesto sobre la renta diferido es determinado utilizando el método pasivo aplicado sobre todas las diferencias temporarias que existan entre la base fiscal de los activos y pasivos y las cifras registradas para propósitos financieros a la fecha de los estados financieros. El impuesto sobre la renta diferido es calculado considerando la tasa de impuesto que se espera aplicar en el período en que se estima que el activo se realizará o que el pasivo se pagará. Los activos por impuesto diferido se reconocen sólo cuando existe una probabilidad razonable de su realización. La Gerencia de la entidad no consideró necesario la realización del cálculo del impuesto diferido, debido a la incertidumbre para la recuperación de dicho impuesto.

Capital social y Cuotas sociales
Las cuotas sociales son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de cuotas sociales son reconocidos como una deducción del patrimonio, neto de cualquier efecto tributario.

Reclasificaciones
Ciertas partidas de los estados financieros al 30 de junio de 2016, han sido reclasificadas para conformar su presentación con las del 30 de junio de 2017 incluyendo los efectos de la aplicación de las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

3. Efectivo

Al 30 de junio del 2017 y 2016, el efectivo en banco es por RD$2,494,609 y RD$1,440,904 se encuentran en cuentas corrientes y son de libre disponibilidad, además incluyen US$44,919 y US$16,629, respectivamente.

4. Cuentas por cobrar

Un detalle de las cuentas por cobrar, es como sigue:

	2017	2016
Cuentas por cobrar clientes	1,851,303	1,128,344
Anticipos a proveedores	1,109,982	1,036,732
	2,961,285	2,165,076

Al 30 de junio de 2017 y 2016, el vencimiento de las cuentas por cobrar clientes, es el siguiente:

	2017	2016
Menos de 30 días	747,800	630,188
De 31 a 60 días	496,923	-
De 61 a 90 días	458,485	-
Más de 91 días	148,095	498,156
	1,851,303	1,128,344

5. Gastos pagados por adelantado

Un detalle de los gastos pagados por adelantado es como sigue:

	2017	2016
Seguros	559,778	603,247
Anticipo de ISR	583,369	500,422
Otros gastos	91,450	91,450
	1,234,597	1,195,119

6. Propiedad, planta y equipo

Un detalle de la propiedad, planta y equipos al 30 de junio de 2017 y 2016, es como sigue:

	Terrenos	Edificio e inmuebles	Mobiliarios y equipos de oficina	Construción en proceso	Total
Costo					
Balance costo inicial	120,640,000	180,954,811	735,356	4,711,130	307,041,297
Adiciones del periodo	-	-	30,831	2,357,546	2,388,377
Balance costo final	120,640,000	180,954,811	766,187	7,068,676	309,429,674
Depreciación					
Balance acumulado inicial	-	(27,143,222)	(286,344)	-	(27,429,566)
Gasto de depreciación	-	(9,047,741)	(181,748)	-	(9,229,489)
Transferencia o ajustes	-	-	(237,629)	-	(237,629)
Balance acumulado final	-	(36,190,963)	(705,721)	-	(36,896,684)
Balance neto final	120,640,000	144,763,848	60,466	7,068,676	272,532,990

	Terrenos	Edificio e inmuebles	Mobiliarios y equipos de oficina	Construción en proceso	Total
Costo					
Balance costo inicial	120,640,000	180,954,811	735,356	-	302,330,167
Adiciones del periodo	-	-	-	4,711,130	4,711,130
Balance costo final	120,640,000	180,954,811	735,356	4,711,130	307,041,297
Depreciación					
Balance acumulado inicial	-	(18,095,481)	(190,821)	-	(18,286,302)
Gasto de depreciación	-	(9,047,741)	(95,523)	-	(9,143,264)
Transferencia o ajustes	-	-	-	-	-
Balance acumulado final	-	(27,143,222)	(286,343)	-	(27,429,565)
Balance neto final	120,640,000	153,811,589	449,013	4,711,130	279,611,732

Al 30 de junio de 2017 la empresa realizó una revalorización la cual estima que el valor de mercado del terreno y la edificación es de RD$357,770,274, que aumenta el valor de dichos activos en RD$83,318,686, dicha de revaluación está pendientes de reconocer en los estados financieros adjuntos.

7. Préstamos por pagar a largo plazo

Un detalle de los préstamos por pagar a largo plazo, es como sigue:

	2017	2016
Banesco Banco Múltiple S.A.		
Préstamo en US$, por un monto total de US$2,674,889, con tasa de interés anual de 6.25% en ambos años y vencimiento el 9 de abril de 2020	127,129,712	134,002,550
Menos porción corriente	(14,258,130)	(13,791,000)
	112,871,582	120,211,550

8. Depósitos de arrendatarios

Un detalle de los depósitos de arrendatarios es como sigue:

	2017	2016
Banesco Banco Múltiple S.A.	22,000	22,000
Banco Santa Cruz	10,274	10,274
Asociación la Nacional de Ahorros y Préstamos	10,300	10,300
Daniel Espinal (FARMAX)	14,007	14,007
Travos Investments	7,000	7,000
Mercatodo	40,000	40,000
La Locanda	4,990	4,990
Inversiones Mofer	3,590	3,590
Mi Yoga	-	3,497
FDH Consulting	11,166	11,166
G. Sport	-	2,995
Pioneer	6,982	-
Academia Europea	2,872	-
Grupo Barlovento	1,179	-
Depósitos de arrendatarios en US$	134,360	129,819
Prima en cambio de divisas	6,251,362	5,837,960
	6,385,722	5,967,779

9. Impuestos

Una conciliación de los resultados reportados en los estados financieros y los resultados para propósitos fiscales al 30 de junio 2017 y 2016, es como sigue:

	2017	2016
Impuesto sobre la renta:		
Ganancia antes de impuesto sobre la renta	2,856,275	5,477,420
(+) Gastos no deducibles	-	227,798
(+) Diferencia cambiaria	-	267,480
(+) Moras y recargos de impuestos	5,263	-
(+) Moras y recargos de impuestos	783,665	-
(+) Exceso en depreciacón	1,216,674	687,146
Total de ajustes	2,005,602	1,182,424
Beneficio fiscal antes de pérdida compensables	4,861,877	6,659,844
Pérdidas compensables	(4,067,015)	(4,041,595)
Renta neta imponible	794,862	2,618,249
Tasa de impuesto	27%	27%
Impuesto sobre la renta liquidado	214,613	706,927
(-) Anticipos pagados	(585,424)	(542,573)
(Saldo a favor) Impuesto a pagar	(370,811)	164,354

Impuesto sobre los activos:	2017	2016
Total de activos	279,396,374	284,585,724
(-) Anticipos y saldo a favor	(583,369)	(500,422)
(-) Revaluacion de activos	(112,440,000)	(112,440,000)
Total de ajustes	(113,023,369)	(112,940,422)
Base para el cálculo del impuesto sobre los activos	166,373,005	171,645,302
Tasa del impuesto sobre los activos	1%	1%
Impuesto sobre los activos liquidado	1,663,730	1,716,453
(-) Impuesto sobre la renta liquidado	(214,613)	(706,927)
Impuesto a pagar	1,449,117	1,009,526

Según se establece en la Ley 557-05 en su artículo 407, cuando el monto liquidado por concepto de impuesto sobre la renta fuese igual o superior al impuesto sobre los activos a pagar, se considerará extinguida la obligación de pago de este último. En el caso de que luego de aplicado el crédito a que se refiere y existiese una diferencia a pagar por concepto de impuesto sobre los activos, por ser el monto de este superior al importe del impuesto sobre la renta, el contribuyente pagara la diferencia a favor del fisco en dos cuotas divididas en partes iguales.

La información presentada en los estados financieros fue facilitada por los asesores fiscales de la Compañía, a la cual realizamos una revisión estrictamente para fines de revelación. Al 30 de junio de 2017 y 2016, la Compañía no consideró necesario reconocer el impuesto diferido por las diferencias temporales surgidas a esas fechas, debido a la incertidumbre que existe sobre la recuperabilidad de dicho impuesto.

Reforma fiscal

Modificación del Artículo 308 del Código Tributario Dominicano, sobre la retención y compensación de los dividendos pagados o acreditados en el país. En lo adelante, se establece un retención del 10% sobre los dividendos o distribución de utilidades como pago único y definitivo. Los establecimientos permanentes deberán retener el 10% cuando remesen utilidades a su casa matriz.

10. Capital pagado

Al 30 de junio de 2017 y 2016, el capital pagado de la Compañía asciende a RD$7,427,000, compuesto por un total de 74,270 cuotas sociales, con un valor nominal de RD$100 cada una.

11. Reserva legal

El Artículo 47 de la Ley General de las Sociedades Comerciales y Entidades Individuales de Responsabilidad Limitada No. 479-08 requiere que toda sociedad anónima y de responsabilidad limitada transfiera anualmente una reserva no menor del cinco por ciento (5%) de las ganancias realizadas y líquidas a una reserva legal (reservas patrimoniales), hasta que tal reserva sea igual al 10% del capital social. Dicha reserva no está disponible para distribución entre los accionistas, excepto en el caso de disolución de la Compañía.

12. Aportes para futura capitalización

Al 30 de junio de 2017 y 2016, los aportes para futura capitalización por RD$46,359,797, se encuentran pendiente de ser capitalizados, por la junta de accionistas de la compañia, despues de cumplir con los estatutos y requerimientos legales.

13. Superávit por revaluación

Al 30 de junio de 2017 y 2016, el superávit por revaluación de RD$112,440,000, fue producto de la revaluación realizada por los tasadores independientes debidamente registrados en el Instituto de Tasadores Independientes de la República Dominicana (ITADO), la cual realizaron a los terrrenos y edificaciones de la compañia en el 2011.

14. Costos de alquiler y mantenimiento

Un detalle de los costos de alquiler y mantenimiento, es como sigue:

	2017	2016
Seguros	1,003,088	1,051,146
Combustible y lubricantes	144,999	143,400
Energía, agua y basura	949,139	1,057,116
Seguridad y vigilancia	1,752,399	1,543,200
Reparaciones y mantenimiento de activo	4,838,448	3,106,796
	8,688,073	6,901,658

15. Gastos generales y administrativos

Un detalle de los gastos generales y administrativos, es como sigue:

	2017	2016
Publicidad	158,789	-
Gastos de cuentas incobrables	783,665	-
Limpieza	167,429	-
Honorarios profesionales y consultoría	3,333,041	1,812,603
Suministro de oficina	154,272	358,088
Alquiler y arrendamiento de equipos	2,752,468	2,329,774
Cuotas y suscripciones	110,518	-
Comunicaciones	28,644	31,525
Otros Gastos	10,267	-
	7,499,093	4,531,990

16. Gastos financieros

Un detalle de los gastos financieros, es como sigue:

	2017	2016
Intereses por préstamos	7,154,153	8,831,053
Cargos bancarios	91,528	118,152
	7,245,681	8,949,205

17. Administracion de riesgos financieros

Las actividades de la Compañia estan expuestas a una variedad de riesgos financieros, los cuales se tratan de minimizar a traves de la aplicación de políticas y procedimientos de administación de riesgos, estas políticas cubren el riesgo de crédito, de liquidez y tasas de interés.

Riesgo crediticio
El riesgo crediticio es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero, no cumple con sus obligaciones contractuales, y se originan principalmente de las cuentas por cobrar a clientes.

Al 30 de junio de 2017, el vencimiento de las cuentas por cobrar clientes se encuentra en un 67% menor a 60 días, lo cual la gerencia considera razonable de acuerdo a su modelo de negocio. Adicionalmente la Compañía castigo en este año un total de RD$783,665 por dudosa cobrabilidad y las mismas se encuentran registradas en los gastos generales y administrativos.

Riesgo de liquidez:
El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía no cumpla con sus obligaciones financieras conforme a su vencimiento. La política de la Compañía para la administración del riesgo de liquidez es, en la medida de lo posible, tener siempre suficiente liquidez para cumplir con todos los pasivos que tenga a la fecha de su vencimiento, tanto bajo condiciones normales o como de crisis económicas, sin tener que incurrir en pérdidas inaceptables o correr el riesgo de perjudicar la reputación de la Compañía.

Al 30 de junio de 2017 y 2016, el calculo de la razón corriente fue de 0.29 y 0.22, respectivamente. De acuerdo a la interpretación de este indicador si es menor a uno (1), indica que es posible que la Compañía se enfrente a dificultades con las obligaciones contraídas en el corto plazo (a pagar a menos de un año).

Sin embargo, la gerencia entiende que el riesgo de tasa de interés de la Compañía surge de su endeudamiento a largo plazo. La política de la compañía es mantener financiamientos principalmente a tasa de interés fija. Al respecto, la gerencia de la compañía considera que el riesgo del valor razonable de tasa de interés no es importante debido a que las tasas de interés de sus contratos de financiamiento no difieren significativamente de la tasa de interés de mercado que se encuentra disponible para la compañía para instrumentos financieros similares.

Superintendencia del
Mercado de Valores RD
Recepción de Documento
Estados Financieros Anuales
2018-06-04 03:37
03-2018-001153-01

GRUPO PARSON, S.R.L.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Valores expresados en RDS)

	Notas	2017	2016
ACTIVOS			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	993,708	287,393
Gastos pagados por adelantado	4	699,102	495,265
		1,692,810	782,658
Activos no corrientes			
Propiedad de inversiòn, neto	5	2,858,989	3,138,445
Préstamos a empresas relacionadas		4,337,100	4,131,081
		7,196,089	7,269,526
TOTAL ACTIVOS		**8,888,899**	**8,052,184**
PASIVOS Y PATRIMONIO NETO			
PASIVOS			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar		95,095	59,418
Acumulaciones y retenciones por pagar		44,822	38,818
Porción corriente		469,273	386,276
Impuestos corrientes por pagar	8	247,252	-
		856,442	484,512
Pasivos no corrientes			
Préstamos financieros	9	10,132,739	10,459,617
Depósitos recibidos de clientes		578,280	559,440
		10,711,019	11,019,057
TOTAL PASIVOS		11,567,461	11,503,569
PATRIMONIO NETO			
Capital pagado	11	5,300,900	5,300,900
Reserva legal		85,849	50,443
Aportes para futura capitalización		10,000	10,000
Resultados acumulados		(8,075,311)	(8,812,728)
TOTAL PATRIMONIO NETO		(2,678,562)	(3,451,385)
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		**8,888,899**	**8,052,184**

GRUPO SEVREN. SRL
ESTADO DE SITUACION
AL 31 de Diciembre Del 2018
Valores en RD$

ACTIVOS	
ACTIVOS CORRIENTES	
EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS	38,836.43
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	293,216.94
GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO	794,763.30
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	**1,126,816.67**
INVERSIONES RD$	
FIDEICOMISO G-PATIO	18,414,274.32
TOTAL INVERSIONES RD$	**18,414,274.32**
INVERSIONES	
INVERSIONES US$	92,000.00
PRIMA INVERSIONES US$	4,535,600.00
TOTAL INVERSIONES	**4,627,600.00**
OTROS ACTIVOS	
DEPOSITOS Y FIANZAS	17,800.00
TOTAL OTROS ACTIVOS	**17,800.00**
TOTAL ACTIVOS	**24,186,490.99**
PASIVOS	
PASIVOS CORRIENTES	
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	3,402,530.00
CUENTAS POR PAGAR US$	35,000.00
PRIMA CUENTAS POR PAGAR US$	1,725,500.00
PRESTAMO A CORTO PLAZO US$	58,092.91
PRIMA PRESTAMO A CORTO PLAZO US$	2,863,980.46
OBLIGACIONES FISCALES	18,655.01
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	**8,103,758.38**
OTROS PASIVOS	
DEPOSITO DE CLIENTE US$	28,800.00
PRIMA DE DEPOSITO CLIENTE US$	1,419,840.00
TOTAL OTROS PASIVOS US$	**1,448,640.00**
TOTAL PASIVOS	**9,552,398.38**
CAPITAL	
CAPITAL PAGADO	9,355,500.00
RESERVA LEGAL	200,386.00
RESULTADOS ACUMULADOS	4,434,585.73
RESULTADOS DEL EJERCICIO	643,620.88
TOTAL CAPITAL	**14,634,092.61**
TOTAL PASIVOS Y CAPITAL	**24,186,490.99**

GRUPO SEVREN, S.R.L.

GRUPO SEVREN. SRL
ESTADO DE RESULTADOS
AL 31 de Diciembre Del 2018
Valores en RD$

	Acumulado Diciembre 2018
INGRESOS	
ALQUILERES	6,015,711.25
OTROS INGRESOS	207,779.79
INTERESES	273,378.66
TOTAL INGRESOS	**6,496,869.70**
GASTOS	
GASTOS ADMINISTRATIVOS	
SERVICIOS	4,010,227.98
OTROS GASTOS	57,793.80
TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS	**4,068,021.78**
GASTOS ACTIVOS FIJOS	
DEPRECIACION EDIFICACION	1,260,848.80
	1,260,848.80
GASTOS FINANCIEROS	
CARGOS BANCARIOS	32,813.60
INTERESES BANCARIOS	238,266.08
DIFERENCIAS CAMBIARIAS	252,280.42
CARGOS POR MORA	1,018.14
TOTAL GASTOS FINANCIEROS	**524,378.24**
TOTAL GASTOS	**5,853,248.82**
RESULTADO DEL PERIODO	**643,620.88**

GRUPO SEVREN, S.R.L.
Santo Domingo, D.N.
RNC: 1-01-87853-2
República Dominicana

GRUPO SEVREN. SRL
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 de Diciembre Del 2018
Valores en RD$

	Flujo de Efectivo Acumulado
Flujo de Efectivo Provenientes de Actividades Operacionales:	
Resultado del Periodo	**643,620.88**
Ajustes para conciliar la ganancia neta al Flujo Neto de Efectivo:	
Depreciacion del periodo	(18,504,715.89)
Disminución (Incremento) en Otras Cuentas por Cobrar	(388,336.94)
Disminución (Incremento) en Otros Activos	371,733.52
(Disminución) Incremento en Cuentas y Documentos por Pagar	1,573,872.17
(Disminución) Incremento en Obligaciones Fiscales	(1,012,557.26)
Flujo Neto Originado por Actividades Operacionales :	**(17,316,383.52)**
Flujo de Efectivo de Actividades de Inversión:	
Venta (Compra) de Activos Fijos	37,825,462.28
Disminución (Incremento) Inversiones (Fideicomiso)	(18,414,274.32)
Flujo Neto Originado por Actividades de Inversión :	**19,411,187.96**
Flujos de Efectivo Provenientes de Actividades de Financiamiento:	
(Disminución) Incremento Prestamos Bancarios	(3,238,104.01)
(Disminución) Incremento Avance para aumento de capital	-
(Disminución) Incremento Ganancia Retenida	-
Flujo Neto Originado por Actividades de Financiamiento:	**(3,238,104.01)**
Incremento (Disminución)Neta de Efectivo :	**(1,143,299.57)**
Efectivo al Inicio Período:	**1,182,136.00**
Efectivo al Final Período :	**38,836.43**

GRUPO SEVREN, S.R.L.
Santo Domingo D.N.
RNC: 1-01-57[illegible]-2
República Dominicana

GRUPO PARSON, SRL
ESTADO DE SITUACION
AL 31 de Diciembre Del 2018
Valores en RD$

ACTIVOS	
ACTIVOS CORRIENTES	
EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS	195,195.37
CUENTAS POR COBRAR US$	9,000.00
CUENTAS POR COBRAR PRIMA	443,700.00
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	34,961.12
GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO	553,872.09
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	**1,236,728.58**
INVERSIONES RD$	
FIDEICOMISO G-PATIO	2,672,685.55
TOTAL FIDEICOMISO RD$	**2,672,685.55**
INVERSIONES	
INVERSIONES US$	90,000.00
PRIMA INVERSIONES US$	4,437,000.00
TOTAL INVERSIONES	**4,527,000.00**
TOTAL ACTIVOS	**8,436,414.13**
PASIVOS	
PASIVOS CORRIENTES	
PRESTAMO A CORTO PLAZO US$	8,763.44
PRIMA PRESTAMO A CORTO PLAZO US$	432,037.59
OBLIGACIONES FISCALES	(24,986.84)
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	**415,814.19**
PASIVOS A LARGO PLAZO	
PRESTAMO LARGO PLAZO US$	57,869.16
PRIMA PRESTAMO LARGO PLAZO US$	2,852,949.59
FINANCIAMIENTO SUNEV US$	145,000.00
PRIMA FINANCIAMIENTO SUNEV US$	7,148,500.00
TOTAL PASIVOS LARGO PLAZO US$	**10,204,318.75**
OTROS PASIVOS	
DEPOSITO CLIENTES US$	12,000.00
PRIMA DEPOSITO CLIENTES US$	591,600.00
TOTAL OTROS PASIVOS	**603,600.00**
TOTAL PASIVOS	**11,223,732.94**
CAPITAL	
CAPITAL PAGADO	5,300,900.00
RESERVA LEGAL	85,849.00
RESULTADOS ACUMULADOS	(8,075,300.13)
AVANCE A FUTURA COMPRA ACCIONES	10,000.00
RESULTADOS DEL EJERCICIO	(108,767.68)
TOTAL CAPITAL	**(2,787,318.81)**
TOTAL PASIVOS Y CAPITAL	**8,436,414.13**

GRUPO PARSON. SRL
ESTADO DE RESULTADOS
AL 31 de Diciembre Del 2018
Valores en RD$

	Acumulado Diciembre 2018
INGRESOS	
ALQUILERES	2,884,690.80
OTROS INGRESOS	196,762.19
INTERESES	267,435.76
TOTAL INGRESOS	**3,348,888.75**
GASTOS	
GASTOS ADMINISTRATIVOS	
SERVICIOS	1,829,907.00
OTROS GASTOS	51,972.09
TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS	**1,881,879.09**
GASTOS ACTIVOS FIJOS	
DEPRECIACION EDIFICACION	186,303.92
	186,303.92
GASTOS FINANCIEROS	
CARGOS BANCARIOS	26,261.47
INTERESES BANCARIOS	910,308.32
DIFERENCIAS CAMBIARIAS	452,903.63
TOTAL GASTOS FINANCIEROS	**1,389,473.42**
TOTAL GASTOS	**3,457,656.43**
RESULTADO DEL PERIODO	**(108,767.68)**

GRUPO PARSON, S.R.L.
Registro Nacional
No 3671SD
RNC
1-01-87034-4
Santo Do

GRUPO PARSON, SRL
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 de Diciembre Del 2018
Valores en RD$

	Flujo de Efectivo Acumulado
Flujo de Efectivo Provenientes de Actividades Operacionales:	
Resultado del Periodo	**(108,767.68)**
Ajustes para conciliar la ganancia neta al Flujo Neto de Efectivo:	
Depreciacion del periodo	(2,730,126.46)
Disminución (Incremento) en Cuentas por Cobrar	(452,700.00)
Disminución (Incremento) en Otras Cuentas por Cobrar	(224,861.12)
Disminución (Incremento) en Otros Activos	145,328.98
(Disminución) Incremento en Cuentas y Documentos por Pagar	(69,776.33)
(Disminución) Incremento en Obligaciones Fiscales	(317,060.68)
Flujo Neto Originado por Actividades Operacionales :	**(3,757,963.29)**
Flujo de Efectivo de Actividades de Inversión:	
Venta (Compra) de Activos Fijos	5,589,115.93
Disminución (Incremento) Inversiones Fideicomiso	(2,672,685.55)
Flujo Neto Originado por Actividades de Inversión :	**2,916,430.38**
Flujos de Efectivo Provenientes de Actividades de Financiamiento:	
(Disminución) Incremento Prestamos Bancarios	43,020.28
(Disminución) Incremento Avance para aumento de capital	-
(Disminución) Incremento Ganancia Retenida	-
Flujo Neto Originado por Actividades de Financiamiento:	**43,020.28**
Incremento {dismunucion} neta del efectivo	**(798,512.63)**
Efectivo al Inicio Período:	**993,708.00**
Efectivo al Final Período :	**195,195.37**

GRUPO QUINDY, SRL
ESTADO DE SITUACION
AL 31 de Diciembre Del 2018
Valores en RD$

ACTIVOS	
ACTIVOS CORRIENTES	
EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS	404,407.54
CUENTAS POR COBRAR	719,538.21
GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADOS	256,345.02
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	126,977.12
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	**1,507,267.89**
INVERSIONES RD$	
INVERSIONES G-PATIO	9,241,213.27
INVERSIONES	
INVERSIONES US$	160,000.00
PRIMA INVERSIONES US$	7,888,000.00
TOTAL INVERSIONES	**8,048,000.00**
ACTIVOS FIJOS	
COSTO DE ADQUISICION	11,700,000.00
MENOS DEPRECIACION ACUMULADA	(8,454,865.09)
TOTAL ACTIVOS FIJOS	**3,245,134.91**
TOTAL ACTIVOS	**22,041,616.07**
PASIVOS	
PASIVOS CORRIENTES	
PROVEEDORES	97,673.60
PRESTAMOS A CORTO PLAZO US$	28,774.31
PRIMA DE PRESTAMO A CORTO PLAZO US$	1,418,573.48
OBLIGACIONES FISCALES	(54,622.81)
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	**1,490,398.58**
PASIVOS A LARGO PLAZO	
PRESTAMOS A LARGO PLAZO US$	215,416.86
PRIMA DE PRESTAMOS A LARGO PLAZO US$	10,620,051.20
TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO US$	**10,835,468.06**
OTROS PASIVOS	
DEPOSITO CLIENTES US$	30,353.40
PRIMA DEPOSITO CLIENTES US$	1,496,422.62
TOTAL OTROS PASIVOS	**1,526,776.02**
TOTAL PASIVOS	**13,852,642.66**
CAPITAL	
CAPITAL PAGADO	12,517,800.00
RESERVA LEGAL	20,180.00
RESULTADOS ACUMULADOS	(4,240,481.29)
RESULTADOS DEL EJERCICIO	(108,525.30)
TOTAL CAPITAL	**8,188,973.41**
TOTAL PASIVOS Y CAPITAL	**22,041,616.07**

GRUPO QUINDY S.R.L.
Santo Domingo, D.N.
RNC: 1-01-87891-6
República Dominicana

GRUPO QUINDY. SRL
ESTADO DE RESULTADOS
AL 31 de Diciembre Del 2018
Valores en RD$

	Acumulado Diciembre 2018
INGRESOS	
ALQUILERES	6,682,966.02
OTROS INGRESOS	332,527.50
INTERESES	484,227.11
TOTAL INGRESOS	**7,499,720.63**
GASTOS	
GASTOS ADMINISTRATIVOS	
SERVICIOS	4,691,919.70
MANTENIMIENTO	248,925.45
OTROS GASTOS	172,783.45
TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS	**5,113,628.60**
GASTOS ACTIVOS FIJOS	
DEPRECIACION EDIFICACION	1,204,849.51
	1,204,849.51
GASTOS FINANCIEROS	
CARGOS BANCARIOS	31,339.96
INTERESES BANCARIOS	708,227.52
DIFERENCIAS CAMBIARIAS	550,200.34
TOTAL GASTOS FINANCIEROS	**1,289,767.82**
TOTAL GASTOS	**7,608,245.93**
RESULTADO DEL PERIODO	**(108,525.30)**

GRUPO QUINDY S.R.L.
Santo Domingo, D.N.
RNC 1-30-47891-6
República Dominicana

GRUPO QUINDY, SRL
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 de Diciembre Del 2018
Valores en RD$

	Flujo de Efectivo Acumulado
Flujo de Efectivo Provenientes de Actividades Operacionales:	
Resultado del Periodo	**(108,525.30)**
Ajustes para conciliar la ganancia neta al Flujo Neto de Efectivo:	
Depreciacion del periodo	(9,273,101.43)
Disminución (Incremento) en Cuentas por Cobrar a Clientes	(426,735.68)
Disminución (Incremento) en Otras Cuentas por Cobrar	(365,027.12)
Disminución (Incremento) en Otros Activos	30,559.76
(Disminución) Incremento en Cuentas y Documentos por Pagar	353,977.90
(Disminución) Incremento en Obligaciones Fiscales	(250,475.17)
Flujo Neto Originado por Actividades Operacionales :	**(10,039,327.04)**
Flujo de Efectivo de Actividades de Inversión:	
Venta (Compra) de Activos Fijos	19,719,164.21
Disminución (Incremento) Inversiones Fideicomiso	(9,241,213.27)
Flujo Neto Originado por Actividades de Inversión :	**10,477,950.94**
Flujos de Efectivo Provenientes de Actividades de Financiamiento:	
(Disminución) Incremento Prestamos Bancarios	(947,908.36)
(Disminución) Incremento Avance para aumento de capital	-
(Disminución) Incremento Ganancia Retenida	-
Flujo Neto Originado por Actividades de Financiamiento:	**(947,908.36)**
Incremento (Disminución)Neta de Efectivo :	**(509,284.46)**
Efectivo al Inicio Período:	**913,692.00**
Efectivo al Final Período :	**404,407.54**

GRUPO QUINDY S.R.L.
Santo Domingo, D.N.
RNC: 1-31-87891-6
República Dominicana

PORTO MADIN, SRL
ESTADO DE SITUACION
AL 31 de Diciembre Del 2018
Valores en RD$

ACTIVOS	
ACTIVOS CORRIENTES	
EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS	813,935.06
CUENTAS POR COBRAR	849,800.00
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	690,226.52
GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO	1,046,545.59
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	**3,400,507.17**
INVERSION	
FIDEICOMISO G-PATIO	152,290,471.50
TOTAL DE INVERSION	**152,290,471.50**
PRESTAMOS POR COBRAR US$	
PRESTAMOS POR COBRAR US$	65,000.00
PRIMA DE PRESTAMOS US$	3,204,500.00
TOTAL PRESTAMOS POR COBRAR	**3,269,500.00**
OTROS ACTIVOS	
DEPOSITOS Y FIANZAS	139,893.05
TOTAL OTROS ACTIVOS	**139,893.05**
TOTAL ACTIVOS	**159,100,371.72**
PASIVOS	
PASIVOS CORRIENTES	
PROVEEDORES	10,193,279.44
OBLIGACIONES FISCALES	51,342.28
PRESTAMO CORTO PLAZO US$	300,000.00
PRIMA PRESTAMO CORTO PLAZO US$	14,790,000.00
SUB TOTAL DE PASIVOS	**25,334,621.72**
PASIVOS A LARGO PLAZO	
PRESTAMO A LARGO PLAZO US$	1,988,762.45
PRIMA PRESTAMO A LARGO PLAZO US$	98,045,988.79
SUB TOTAL PRESTAMO LARGO PLAZO US$	**100,034,751.24**
OTROS PASIVOS	
DEPOSITO CLIENTES US$	138,362.60
PRIMA DEPOSITO CLIENTES US$	6,821,276.18
TOTAL OTROS PASIVOS	**6,959,638.78**
PROVISIONES	
TOTAL PASIVOS	**132,329,011.74**
CAPITAL	
CAPITAL PAGADO	7,427,000.00
RESERVA LEGAL	247,675.00
APORTES PENDIENTES CAPITALIZAR	46,359,797.39
RESULTADOS ACUMULADOS	(26,156,844.02)
RESULTADOS DEL EJERCICIO	(1,106,268.39)
TOTAL CAPITAL	**53,542,719.96**
TOTAL PASIVOS Y CAPITAL	**159,100,371.72**

PORTO MADIN, S.R.L.
RNC. 101-88-9594
Santo Domingo, R.D.

PORTO MADIN. SRL
ESTADO DE RESULTADOS
AL 31 de Diciembre Del 2018
Valores en RD$

	Acumulado Diciembre 2018
INGRESOS	
ALQUILERES	6,713,684.61
INGRESOS POR MANTENIMIENTO	1,426,342.37
INTERESES GANADOS	64,720.50
INTERESES Y MORAS	49,364.03
OTROS INGRESOS	290,094.64
TOTAL INGRESOS	**8,544,206.15**
GASTOS	
GASTOS ADMINISTRATIVOS	
NOMINA Y RELACIONADOS	12,804.00
SERVICIOS	1,810,025.65
MANTENIMIENTO	1,409,648.36
OTROS GASTOS	412,966.59
TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS	**3,645,444.60**
GASTOS FINANCIEROS	
CARGOS BANCARIOS	35,365.44
INTERESES BANCARIOS	3,567,627.09
DIFERENCIAS CAMBIARIAS	2,402,037.41
TOTAL GASTOS FINANCIEROS	**6,005,029.94**
TOTAL GASTOS	**9,650,474.54**
RESULTADO DEL PERIODO ANTES DE IMPUESTOS	**(1,106,268.39)**

PORTO MADIN, S.R.L.
RNC. 101-88-9594
Santo Domingo, R.D.

PORTO MADIN. SRL
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 de Diciembre Del 2018
Valores en RD$

	Flujo de Efectivo Acumulado
Flujo de Efectivo Provenientes de Actividades Operacionales:	
Resultado del Periodo	**(1,106,268.39)**
Ajustes para conciliar la ganancia neta al Flujo Neto de Efectivo:	
Depreciacion del periodo	-
Disminución (Incremento) en Cuentas por Cobrar a Clientes	1,286,672.51
Disminución (Incremento) en Otras Cuentas por Cobrar	(3,067,445.88)
Disminución (Incremento) en Otros Activos	(278,227.95)
(Disminución) Incremento en Cuentas y Documentos por Pagar	253,459.97
(Disminución) Incremento en Obligaciones Fiscales	(947,493.07)
(Disminución) Incremento en Provisiones por Pagar	-
Flujo Neto Originado por Actividades Operacionales :	**(3,859,302.81)**
Flujos de Efectivo Provenientes de Actividades de Financiamiento:	
(Disminución) Incremento Prestamos Bancarios	(4,383,335.12)
(Disminución) Incremento Avance para aumento de capital	-
(Disminución) Incremento Ganancia Retenida	-
Flujo Neto Originado por Actividades de Financiamiento:	**(4,383,335.12)**
Incremento (Disminución)Neta de Efectivo :	**(8,242,637.93)**
Efectivo al Inicio Período:	**9,056,572.99**
Efectivo al Final Período :	**813,935.06**

PORTO MADIN, S.R.L.
RNC. 101-88-9594
Santo Domingo, R.D.

Superintendencia del
Mercado de Valores RD
Recepción de Documento

2018-08-15 05:08
02-2018-000121

CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN DE ACTIVOS Y REPRESENTACIÓN

Por una parte: PATIO CAPITAL PARTNERS, S.R.L., Sociedad de Responsabilidad Limitada, de conformidad a las leyes de la República Dominicana, con Registro Nacional de Contribuyente número 1-31-50837-5 y Registro Mercantil 131457SD, con asiento social y principal en la Avenida Roberto Pastoriza, No. 360, segundo piso, Ensanche Piantini, Santo Domingo, Distrito Nacional debidamente, representada en este acto por el señor **JOSE MANUEL DIEZ CABRAL**, dominicano, mayor de edad, casado, empresario, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0974933-3, con domicilio de elección en el domicilio de PATIO CAPITAL PARTNERS, S.R.L., correo electrónico: j.diez@petroquim.com.do, quien actúa en virtud del Acta de Asamblea constitutiva de fecha catorce (14) de marzo del dos mil diecisiete (2017), por medio de la cual se le otorga poder de representación por la sociedad y obligarse en los términos del presente contrato, sociedad que en lo adelante del presente Contrato se denominará **"EL ADMINISTRADOR"** o por su denominación social completa, indistintamente;

Por la otra parte: FIDUCIARIA UNIVERSAL, S. A., sociedad comercial debidamente organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, provista del Registro Nacional del Contribuyente (RNC) bajo el No. 1-30-95165-9, con su domicilio social principal establecido en la Avenida Winston Churchill esquina Calle Andrés Julio Aybar, 9no. Piso de la Torre Acrópolis Center, Sector Piantini, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, con la dirección de correo electrónico: rmillan@universal.com.do, debidamente representada a los fines del presente contrato por su Vicepresidente Ejecutivo y Gestor Fiduciario, el señor **ROBERTO MILLÁN PÉREZ**, de nacionalidad colombiana, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad No. 402-2647080-1, conforme al Acta de Asamblea General Extraordinaria de los Accionistas celebrada el dieciocho (18) de abril del dos mil diecisiete (2017), con domicilio y residencia en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana sociedad que en lo adelante del presente Contrato se denominará **"EL FIDUCIARIO"** o por su denominación social completa, indistintamente.

En lo sucesivo y a los fines del presente contrato, cuando se haga referencia a **EL FIDUCIARIO** y a **EL ADMINISTRADOR** conjuntamente, se le referirá como **"LAS PARTES"**.

PREAMBULO:

POR CUANTO UNO (1): Los Bienes Fideicomitidos descritos en el Artículo Cuarto (4º), constituyen el patrimonio del fideicomiso de oferta pública FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU, constituido mediante la compulsa notarial correspondiente al Acto No. 108, instrumentado por el notario público Luisa

700
UNIVERSAL
División Legal

Milagro Castillo Durán, en fecha dieciocho (18) de diciembre del dos mil diecisiete (2017), el cual fue suscrito entre Porto Madin, S.R.L., Grupo Sevren, S.R.L., Grupo Quindy, S.A., Grupo Parson, S.A, en calidad de Fideicomitentes y Fiduciaria Universal, S.A., en calidad de sociedad fiduciaria (en lo adelante el "Acto Constitutivo"), con el objeto y fin ulterior de respaldar con cargo al Patrimonio Fideicomitido la emisión del Programa de Emisiones de los valores de participación fiduciarios del Fideicomiso G-Patio 01 - F.U. que realice el Fiduciario, conforme a los términos del Acto Constitutivo, el cual se encuentra inscrito en el Registro del Mercado de Valores y Productos bajo el registro No. SIVFOP-005.

POR CUANTO DOS (2): De conformidad a lo establecido en el Artículo Décimo Primero del Acto Constitutivo del Fideicomiso, la ley, reglamentos y normas aplicables al Fideicomiso de Oferta Pública, es necesario para la integral administración de los activos que conforman el Fideicomiso, contar con quien desempeñe las funciones de administración y operación de los activos que integren el Patrimonio Fideicomitido.

POR CUANTO TRES (3): EL ADMINISTRADOR es una empresa en el ramo de operación y administración de edificios de oficinas y comerciales del tipo y naturaleza de los que constituyen el objeto del presente contrato.

POR CUANTO CUATRO (4): Es interés de las Partes suscribir el presente Contrato de Administración, el cual definirá los términos y condiciones bajo las cuales se prestarán los servicios de administración de los activos que conforman el patrimonio del Fideicomiso.

POR TANTO, y en el entendido de que el preámbulo que antecede forma parte integral del presente contrato, las Partes de manera libra y voluntaria,

HAN CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE:

ARTÍCULO PRIMERO (1º): DECLARACIONES.-

1.1 El Administrador, a través de su apoderado, declara lo siguiente:

a) Patio Capital Partners, S.R.L es una Sociedad de Responsabilidad Limitada legalmente constituida, conforme a las leyes de la República Dominicana con Registro Nacional de Contribuyente No. 1-31-50837-5 y se encuentra debidamente inscrita en la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo bajo el No. 131457SD, tal y como lo acreditan el Certificado de Registro Mercantil y Acta de Inscripción en el Registro Nacional del Contribuyente, sociedad que tiene como objeto y finalidad principal, llevar a cabo, entre otros, los servicios de administración, mantenimiento y gestión de Activos Inmobiliarios que le permitan

700 UNIVERSAL División Legal

desempeñarse en los términos del presente Contrato y para cumplir con las obligaciones que a su cargo se establecen.

b) Su apoderado cuenta con las facultades suficientes para celebrar el presente Contrato en su nombre y representación, y para obligarlo en los términos del mismo, facultades que no le han sido revocados, modificados o limitados en forma alguna a la fecha del presente.

c) Tanto la sociedad Patio Capital Partners, S.R.L., como su representante conocen los Activos Inmobiliarios que forman y formarán parte del Patrimonio del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU, así como los Contratos de Arrendamiento existentes sobre los mismos y que es voluntad de su representado celebrar el presente Contrato, para prestar los Servicios (según dicho término se define más adelante), conforme a los términos y condiciones previstos en este Contrato.

d) La celebración y cumplimiento del presente Contrato: (i) no viola ninguna disposición de sus Estatutos Sociales o cualquier otro documento societario del Administrador; (ii) no viola ninguna ley, reglamento, decreto, sentencia, acuerdo u otra disposición judicial de ninguna clase; y (iii) no constituye ni constituirá, ni ocasiona ni ocasionará, una violación o incumplimiento de ninguna obligación contractual o unilateral del Administrador.

e) Se encuentra en cumplimiento de todas las obligaciones que se encuentran a su cargo con respecto a terceros, cuyo incumplimiento pudiera afectar sustancialmente su situación financiera para cumplir con las obligaciones que se establecen en el presente Contrato.

f) No tiene conocimiento de que exista acción, demanda o procedimiento en su contra, por o ante alguna autoridad o tribunal que pueda: (i) afectar en forma adversa su situación financiera o la manera en que lleva a cabo sus operaciones; (ii) impugnar la validez o anular el presente Contrato; y, (iii) traer como consecuencia un efecto adverso en su capacidad de cumplir con sus obligaciones conforme al presente Contrato.

g) Es su voluntad celebrar el presente Contrato y obligarse en los términos y condiciones del mismo.

1.2 El Fiduciario, a través de su apoderado, declara lo siguiente:

a) Es una sociedad comercial que tiene como objeto exclusivo fungir como fiduciario para la administración y gestión de todo tipo de fideicomisos constituidos de

700
UNIVERSAL.
División Legal

conformidad con las disposiciones de la Ley de Fideicomiso.

b) Su Gestor Fiduciario cuenta con las facultades y poderes suficientes para celebrar el presente Contrato en su nombre y representación, y para obligarlo en los términos del mismo, facultades que no le han sido revocados, modificados o limitados en forma alguna a la fecha de este Contrato.

c) La celebración del presente Contrato y el cumplimiento de las obligaciones a su cargo contenidas en el mismo están expresamente previstas en el Acto Constitutivo del Fideicomiso Irrevocable de Oferta Pública de Valores de Fideicomiso de Participación respaldado sobre bienes inmuebles denominado FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU, y no contravienen su objeto social, sus Estatutos Sociales, la Ley Aplicable o contrato o compromiso alguno del que sea parte.

d) No se encuentra en estado de insolvencia o liquidación y no ha iniciado, ni tiene conocimiento de que se haya iniciado procedimiento alguno ni tendiente a declararlo en estado de insolvencia o liquidación.

e) No tiene conocimiento de que exista acción, demanda o procedimiento en su contra, por o ante alguna autoridad o tribunal que pueda: (i) afectar en forma adversa su situación financiera o la manera en que lleva a cabo sus operaciones; (ii) impugnar la validez o anular el presente Contrato; y, (iii) traer como consecuencia un efecto adverso en su capacidad de cumplir con sus obligaciones conforme al presente Contrato.

f) En ejecución de los fines del Acto Constitutivo se celebra este Contrato a efecto de encomendar al Administrador de los servicios que se describen en el mismo.

ARTÍCULO SEGUNDO (2°): REGLAS DE INTERPRETACIÓN y DEFINICIONES.- A los fines de interpretación del presente Contrato se tomarán en cuenta las siguientes reglas y definiciones:

2.1 Los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Contrato y que no se encuentren definidos de otra manera en el mismo, tendrán el significado que se les atribuye en el Acto Constitutivo del Fideicomiso, y serán utilizados en forma singular o plural según sea aplicable.

2.2 Las palabras de cualquier género serán además interpretadas al género opuesto en todos los casos que sea necesario.

700
UNIVERSAL
División Legal

2.3 Cuando se haga referencia a días, a menos de que se indique que se trata de días calendario, se entenderá que se trata de días laborables. Asimismo, cuando se haga referencia a periodos mensuales o se usen las expresiones "mensual", "cada mes" u otras similares, estos se computarán para la cantidad de días que posea el mes en cuestión, a menos que se indique algo diferente de manera expresa.

2.4 Los términos establecidos en este Contrato, que venzan en días no laborables, deberán considerarse extendidos hasta el siguiente día laborable en la República Dominicana.

2.5 En caso de que exista cualquier contradicción entre las disposiciones del presente Contrato y el Acto Constitutivo del Fideicomiso, prevalecerán en todo momento las disposiciones consagradas en este último.

2.6 En este contrato, los términos que aparezcan, tendrán el significado que se les atribuye a continuación, salvo que en otras Partes del Contrato se les atribuya expresamente un significado distinto, a saber:

2.6.1 **Activos Inmobiliarios:** Se refiere colectivamente, (a) los bienes inmuebles descritos en el Artículo Cuarto del Acto Constitutivo del Fideicomiso, así como las mejoras construidas sobre los mismos con todo lo que les corresponde por ley o de hecho, los cuales son propiedad de **LOS FIDEICOMITENTES** y serán transferidos al Fideicomiso de Oferta Pública para cumplir con el objeto del mismo; (b) los edificios y construcciones en los bienes inmuebles, así como equipos, maquinaria, accesorios e implementos adosados a los edificios considerados como parte integral de dichos bienes inmuebles y demás artículos necesarios para la operación de los mismos.

2.6.2 **Asesor o asesores:** Significa la firma o despacho o sociedad que brinde servicios legales, contables o financieros en relación con los activos que conforman el patrimonio del Fideicomiso.

2.6.3 **Conducta de Destitución:** Se refiere al comportamiento del Administrador que puede dar lugar a su destitución, conforme a lo que se establece a continuación: (i) la sentencia o resolución judicial firme que declare a dicha persona responsable de fraude, dolo, mala fe o negligencia inexcusable respecto a sus funciones; (ii) una conducta criminal o un incumplimiento de la ley por parte del mismo; (iii) un incumplimiento a las disposiciones establecidas en el Acto Constitutivo del Fideicomiso, o de los contratos que se deriven del mismo.

2.6.4 **Contrato de Arrendamiento o Contrato de Alquiler:** Se refiere a los contratos de arrendamiento o alquiler que en cualquier momento existan en relación con los locales comerciales que se encuentran en los Inmuebles que conforman el Patrimonio

700
UNIVERSAL
División Legal

Fideicomitido, incluyendo toda extensión, modificación, ampliación, addendum, enmienda o sustitución que intervenga en relación con los mismos.

2.6.5 **Cuota de Mantenimiento:** Significa la cuota de mantenimiento de los Activos Inmobiliarios, que debe ser pagada mensualmente por los Inquilinos de los mismos, conforme factura presentada al efecto conforme a lo establecido en los respectivos Contrato de Arrendamiento.

2.6.6 **Fecha de Sustitución:** Significa la fecha en que el Administrador deberá dejar su cargo a favor de un administrador sustituto, la cual deberá ser notificada por el Fiduciario a el Administrador con por lo menos treinta (30) días calendarios de anticipación a la fecha efectiva de sustitución.

2.6.7 **Fondo de Contingencias y Mantenimiento:** Significa el fondo que será creado por **EL FIDUCIARIO**, en una cuenta abierta por éste a nombre del Fideicomiso, la cual tendrá como persona autorizada para el manejo y administración de dichos fondos a **EL ADMINISTRADOR**, y el cual estará conformado por la totalidad de los valores provenientes de la Cuota de Mantenimiento pagada por los inquilinos de los locales comerciales que conforman los Activos Inmobiliarios, por concepto de los Contratos de Alquiler de dichos locales comerciales, a los fines de atender todos los gastos relacionados al mantenimiento de los Activos Inmobiliarios.

2.6.8 **Gastos de Mantenimiento:** Significa los gastos en que se incurra mensualmente en el mantenimiento y operación de las áreas comunes de cada uno de los Activos Inmobiliarios, incluyendo pero no limitado a servicios tales como luz eléctrica, servicio de agua, recogida de basura, servicios de ascensor, servicio telefónico, importe correspondiente al consumo proporcional de combustibles y lubricantes de la planta eléctrica, limpieza de jardines, limpieza de azoteas, limpieza de parqueos, así como los personas contratadas para que presente los servicios de vigilancia, conserjería, y ejecución de todas las laboras que tiendan a mantener las áreas comunes de los Activos Inmobiliarios en buen estado, los cuales serán cubiertos en las Cuotas de Mantenimiento pagados por los diversos Inquilinos.

2.6.9 **Gastos Extraordinarios:** Significa gastos mayores o no recurrentes que debe asumir EL FIDUCIARIO con cargo al patrimonio del Fideicomiso, en ocasión del mantenimiento de los Activos Inmobiliarios, tales como servicios y reparación de equipos y de instalaciones eléctricas interiores (de las áreas comunes) y exteriores, de transformadores y sistema de alimentación hasta el panel de contrato de sistema eléctrico; reparaciones de equipos eléctricos; pintura exterior e impermeabilizaciones de techos, mejora de capital, entre otros conceptos, sin perjuicio de aquellos conceptos o partidas que los Contratos de Arrendamiento prevean que deben ser cubiertos por el Fideicomiso.

UNIVERSAL
División Legal

2.6.10 **Iguala:** Significa un contrato de prestación de algún servicio relacionado con los Activos Inmobiliarios, bajo condiciones de pagos periódicos previamente acordadas con el proveedor del servicio que se trate.

2.6.11 **Inquilino:** Significa las Personas que ostenten calidad de arrendatarios de los locales comerciales correspondientes a los Activos Inmobiliarios conforme a los términos y condiciones de los Contratos de Arrendamientos.

2.6.12 **Presupuesto de Operaciones:** Significa el Presupuesto de los Gastos de Administración de los Activos Inmobiliarios, a ser preparado anualmente por **EL ADMINISTRADOR**, de conformidad con lo establecido en el Artículo Décimo Tercero, el cual, una vez sean aprobados por la Asamblea de Tenedores, regirá la administración y funcionamiento de los Activos Inmobiliario durante el año que se trate.

2.6.13 **Programas de Mantenimiento:** Significa todos los estudios, planos, planes, proyectos, licencias, presupuestos y calendarios de obra preparados por el Administrador y aprobados por la Asamblea de Tenedores del Fideicomiso para renovar y mantener los Activos inmobiliarios en buen estado de operación y funcionamiento.

2.6.14 **Servicios de Administración:** Significa todos los servicios de administración y operación de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, la administración, operación y mantenimiento de los Activos inmobiliarios y la gestión de apoyar **EL FIDUCIARIO** con el cobro judicial y extrajudicial de las cuotas de alquiler y mantenimiento derivados de los Contratos de Arrendamiento que existan sobre los Activos Inmobiliario. Asimismo, se refiere a los servicios de negociación y gestión de renovaciones y/o prórrogas de los Contratos de Arrendamientos a ser suscrito con el Fideicomiso, de conformidad con las políticas, términos y condiciones que para tal efecto autorice **EL FIDUCIARIO**, así como los términos y condiciones de este Contrato.

ARTÍCULO TERCERO (3º): OBJETO.- Por medio del presente contrato, **EL FIDUCIARIO** contrata los servicios de **EL ADMINISTRADOR**, quien acepta, para llevar a cabo, en los términos y condiciones indicados en el presente contrato, los Servicios de Administración de los Activos Inmobiliarios, de conformidad con las instrucciones que a tal efecto emita **EL FIDUCIARIO** y lo establecido en el presente contrato.

Párrafo I: Queda expresamente convenido entre las partes que todos los pagos que **EL FIDUCIARIO** deba realizar al presente contrato, serán única y exclusivamente por cuenta

700
UNIVERSAL
División Legal

y con cargo al Fideicomiso. En consecuencia, **EL FIDUCIARIO** no adquiere obligaciones a título personal, ni compromete su propio patrimonio, bajo cualquier circunstancia.

ARTÍCULO CUARTO (4º): DESCRIPCIÓN DE LOS ACTIVOS INMOBILIARIOS OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN.- Conforme el Artículo Cuarto del Acto Constitutivo del Fideicomiso, los Activos Inmobiliarios objeto de los Servicios de Administración por parte de **EL ADMINISTRADOR** bajo los términos y condiciones establecidos en el presente contrato son los que se detallan a continuación:

1) 25 locales comerciales y áreas comunes establecidas sobre el inmueble identificado como 400405656281, con una extensión superficial de 4,006.98mts.², matrícula número 0100181601, ubicado en el Distrito Nacional, correspondiente a la **Plaza Comercial Patio del Norte**, ubicada en la Calle Luis Amiama Tío (Camino Chiquito), Esq. Calle Héctor García Godoy, Sector Viejo Arroyo Hondo.

2) Local Comercial marcado con el No. 1-A, primer nivel, dentro de **Bella Vista Mall**. con una extensión superficial de 154.95m2, parcela No. 122-A-1-A-FF-B-8-A-13, del Distrito Catastral No.03, ubicado en la Av. Sarasota Esq. Calle Arrayanes, Ensanche Bella Vista, en el Distrito Nacional y amparado con el Certificado de Titulo Matricula Número. 0100000648.

3) Local Comercial marcado con el No. 56-A, primer nivel, dentro de **Bella Vista Mall**, con una extensión superficial de 129.14m2, parcela 122-A-1-A-FF-8-A-13 del Distrito Catastral No.03, ubicado en la Av. Sarasota, Esq. Calle Arrayanes, Ensanche Bella Vista, Distrito Nacional y amparado con el Certificado de Titulo Matrícula Número. 0100073208.

4) Local Comercial marcado con el No.136, primer nivel, dentro de **Colinas Mall**, con una extensión superficial de 100m2; en el solar 1-Refund, manzana 552, Distrito Catastral Número. 01, ubicada en la Av. 27 de febrero Esq. Calle Las Colinas, de la provincia Santiago de los Caballeros y amparado con el Certificado de Titulo Matricula Número 0200018090.

5) Local Comercial marcado con el Número.136-A, primer nivel, dentro de **Colinas Mall** con una extensión superficial de 100m2; en el solar 1-Refund, manzana 552, del Distrito Catastral No. 1, ubicada en la Av. 27 de febrero Esq. Calle Las Colinas, de la provincia Santiago de los Caballeros y amparado con el Certificado de Titulo Matricula Número 0200018091.

6) Local Comercial marcado con el No.137, primer nivel, dentro de **Colinas Mall**, con una extensión superficial de 45.00m2; en el solar 1-Refund, manzana 552,

UNIVERSAL
División Legal

del Distrito Catastral No. 1, ubicada en la Av. 27 de febrero Esq. Calle Las Colinas, de la provincia Santiago de los Caballeros y amparado con el Certificado de Titulo Matricula Número. 0200033452.

7) Local Comercial marcado con el No.137-A, primer nivel, dentro de **Colinas Mall**, con una extensión superficial de 45.00m2, en el solar 1-Refund, manzana 552, del Distrito Catastral No. 1, ubicada en la Av. 27 de febrero Esq. Calle Las Colinas, de la provincia Santiago de los Caballeros y amparado con el Certificado de Titulo Matricula Número. 0200033453.

8) Local Comercial marcado con el No.137-B, primer nivel, dentro de **Colinas Mall**, con una extensión superficial de 45.00m2, en el solar 1-Refund, manzana 552, del Distrito Catastral No. 1, ubicada en la Av. 27 de febrero Esq. Calle Las Colinas, de la provincia Santiago de los Caballeros y amparado con el Certificado de Titulo Matricula Número. 0200033451.

9) Local Comercial marcado con el No.137-C, primer nivel, dentro de **Colinas Mall**, con una extensión superficial de 59.00m2, en el solar 1-Refund, manzana 552, del Distrito Catastral No. 1, ubicada en la Av. 27 de febrero Esq. Calle Las Colinas, de la provincia Santiago de los Caballeros y amparado con el Certificado de Titulo Matricula Número. 0200033454.

10) Unidad marcada con el No. 110, primer nivel, dentro de **Plaza Centro Comercial del Este**, con una extensión superficial de 97.32m2, dentro del ámbito de la parcela número 1-A-60, porción L del Distrito Catastral No. 1, ubicado en San Pedro de Macorís y amparado en la Constancia Anotada, en el Certificado de Título número 02-74.

11) Unidad marcada con el No. 111, primer nivel, dentro de **Plaza Centro Comercial del Este**, con una extensión superficial de 97.71m2, dentro del ámbito de la parcela número 1-A-60, porción L del Distrito Catastral No. 1, ubicado en San Pedro de Macorís y amparado en la Constancia Anotada, en el Certificado de Título número 02-74.

ARTÍCULO QUINTO (5º): CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.- Los locales comerciales que conforman los Activos Inmobiliarios, respectivamente, se encuentran arrendados a varios Inquilinos de acuerdo a los términos y condiciones estipulados en los respectivos Contratos de Alquiler. **EL ADMINISTRADOR** reconoce haber recibido copia de los Contratos de Alquiler, por lo que conoce sus términos y condiciones y se obliga a prestar sus servicios como administrador de los Activos Inmobiliarios de forma consistente con lo establecido en los Contratos de Alquiler, procurando respetar lo pactado en los mismos en cada Inquilino. **EL ADMINISTRADOR** se obliga a mantener los términos y

700
UNIVERSAL
División Legal

condiciones de los Contratos de Alquiler bajo estricta confidencialidad y a no divulgar en modo alguno su contenido a terceros sin el consentimiento, previo, expreso y escrito de **EL FIDUCIARIO.**

Párrafo I: EL ADMINISTRADOR asume los mismos compromisos y obligaciones respecto de todo nuevo contrato de alquiler que intervenga sobre los locales comerciales, de las modificaciones, prórrogas, enmiendas a los Contratos de Alquiler que intervengan, y aquellos que puedan ser suscritos en el futuro por **EL FIDUCIARIO** en relación con los locales comerciales de los Activos Inmobiliarios. **EL FIDUCIARIO** declara, reconoce y acepta, que todos los Contratos de Alquiler, vigentes y futuros, sus enmiendas, prórrogas o modificaciones, serán negociados por **EL ADMINISTRADOR**, quien deberá mantener informado a **EL FIDUCIARIO** en todo momento, quien tomará en cuenta las recomendaciones realizadas por **EL ADMINISTRADOR** sobre los contratos que serán suscrito por **EL FIDUCIARIO.**

ARTÍCULO SEXTO (6º): OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR.- Sin perjuicio de las demás obligaciones que se detallan en el cuerpo del presente Contrato, **EL ADMINISTRADOR** asume las obligaciones siguientes:

1) Prestar los Servicios de Administración que sean necesarios y convenientes para realizar la más eficiente administración, operación y mantenimiento de los Activos inmobiliarios que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en el presente Contrato y el Acto Constitutivo del Fideicomiso.

2) Mantener el servicio a los Inquilinos en forma armoniosa y satisfactoria, conforme a los estándares más altos de la materia.

3) Mantener disponibilidad en todo momento para atender las necesidades o requerimientos de los Inquilinos y visitantes de los Activos Inmobiliarios.

4) Encargarse de la dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la administración financiera referente a los gastos de mantenimiento y material de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso incluyendo sin limitar: (i) elaborar los programas de trabajo y el Presupuesto de Operaciones; (ii) revisar la correcta aplicación de los egresos referentes al mantenimiento de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso, reportando a el Fiduciario y al Representante de Tenedores de Valores las causas de las principales desviaciones presupuestales, si las hubiere; (iii) ejecutar las funciones de caja y tesorería para la operación de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso, con respecto a los recursos del Fondo de Contingencias y Mantenimiento; y (iv) proporcionar las informaciones necesarias para la elaboración de los estados financieros de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso.

UNIVERSAL
División Legal

5) Supervisar el cumplimiento oportuno de todas las obligaciones del Fideicomiso relacionadas con los Activos Inmobiliarios a cargo del Fideicomiso.

6) Supervisar el cumplimiento oportuno de todas las obligaciones de los Inquilinos conforme a los Contratos de Alquiler.

7) Contratar, coordinar y supervisar las actividades relacionadas con los recursos humanos que requieren los Activos o bienes que integren el Patrimonio del Fideicomiso para su operación, verificando que los responsables de las relaciones laborales paguen puntual y totalmente los salarios, prestaciones de seguridad social, honorarios y demás compensaciones que correspondan al personal de **EL ADMINISTRADOR**, a efecto de evitar contingencias a cargo del Patrimonio del Fideicomiso.

8) Coordinar las actividades con el Asesor, si lo hubiere, o de la persona que sean designadas, contratadas por el Fiduciario conforme a los términos del Acto Constitutivo del Fideicomiso, con respecto a la detección de oportunidades de negocio, incluyendo la realización de: (i) estudios de factibilidad, (ii) auditorías, (iii) estudios de mercado, y (iv) análisis financieros, a los fines de que la Asamblea de Tenedores pueda tomar las decisiones necesarias para el máximo aprovechamiento de los Activos Inmobiliarios.

9) Llevar a cabo, negociar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para proponer a la Asamblea de tenedores la enajenación o liquidación de los Activos inmobiliarios que cuando así convenga para la sustitución de Activos Inmobiliarios del Fideicomiso por desmejoras de los mismos y, en su caso, conforme a los términos establecidos en el Artículo Quinto del Acto Constitutivo del Fideicomiso, con respecto al deterioro o insuficiencia significativa de los bienes fideicomitidos.

10) Llevar a cabo, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para mantener los Activos inmobiliarios en buen estado de operación y funcionamiento, incluyendo sin limitar: (i) elaboración del Presupuesto de Operaciones anual y someterlos a la aprobación de la Asamblea de Tenedores; (ii) conforme a los presupuestos, determinar y notificar a los inquilinos el incremento en las cuotas de mantenimiento en condiciones de mercado, en los casos que haya sido establecido contractualmente en los Contratos de Alquiler; (iii) contratar los servicios de insumos necesarios para ejecutar el Presupuesto de Operaciones; (iv) proporcionar, mantener, monitorear y, en su caso, mejorar los sistemas de seguridad de los Activos inmobiliarios; y (v) establecer reglas y reglamentos para

700
UNIVERSAL
División Legal

el uso, arrendamiento, mejora, conservación y mantenimiento de los Activos inmobiliarios.

11) Administrar el Fondo de Contingencias y Mantenimiento, conforme las mejores prácticas del mercado para la administración de activos similares a los Activos Inmobiliarios y los locales comerciales que conforman dichos activos, siempre bajo la supervisión de **EL FIDUCIARIO**. A tales fines, **EL ADMINISTRADOR** deberá remitir a **EL FIDUCIARIO** dentro de los primeros cinco (05) días de cada mes, un Informe detallado, donde se indique de forma clara los gastos en los cuales ha incurrido contra el Fondo de Contingencias y Mantenimiento, su concepto, y sus facturas o soportes.

12) Notificar a **EL FIDUCIARIO** en un período no mayor de veinticuatro (24) horas, en caso de suscitarse reparaciones urgentes que pongan en riesgo y peligro la operación y funcionamiento de los Activos Inmobiliarios, y tomar las medidas previsibles para evitar cualquier daño a los inquilinos y visitantes de los locales comerciales.

13) Cumplir con todas las obligaciones puestas a su cargo derivadas de las leyes y normas vigentes en la República Dominicana en materia ambiental, y velar porque los inquilinos de los Locales Comerciales cumplan con los reglamentos internos y normas de conducta de las plazas comerciales donde se encuentren dichos Locales Comerciales.

14) Gestionar todos los requerimientos necesarios para mantener los Activos inmobiliarios asegurados contra todo riesgo; incluyendo sin limitar: (i) negociar las pólizas de seguro; (ii) proponer a **EL FIDUCIARIO** la contratación por parte del Fideicomiso de la o las empresas aseguradoras correspondientes, con cargo al Patrimonio Fideicomitido; y (iii) en su caso, tramitar y obtener el pago de las cantidades aseguradas a favor del Fideicomiso, siempre de conforme con los acuerdos tomados.

15) Llevar a cabo las actividades de mercadotecnia necesarias para promover los Activos inmobiliarios, incluyendo sin limitar: (i) efectuar las campañas de publicidad de los Activos inmobiliarios; y (ii) negociar, contratar y supervisar las actividades de los agentes independientes que promuevan el arrendamiento de los Activos inmobiliarios, con cargo al Patrimonio Fideicomitido.

16) Apoyar a **EL FIDUCIARIO** con la dirección, planeación y ejecución de las actividades relacionadas con el cobro de los alquileres y cuotas de mantenimiento bajo los Contratos de Arrendamiento.

700
UNIVERSAL
División Legal

17) La negociación y gestión de renovaciones y/o prórrogas de los Contratos de Arrendamientos a ser suscrito con el Fideicomiso, de conformidad con las políticas, términos y condiciones que para tal efecto autorice **EL FIDUCIARIO**, así como los términos y condiciones de este Contrato.

18) Contar en todo momento con el personal adecuado, suficiente y capacitado para prestar los servicios descritos en el presente Contrato.

19) Evitar que cualquier conflicto laboral con el personal a su cargo limite el cumplimiento de sus obligaciones conforme al presente Contrato, o afecte la funcionalidad, accesos, servicios y/o las áreas comunes y/o alquileres de los Activos inmobiliarios.

20) Cumplir con todas las obligaciones puestas a su cargo derivadas de Ley Aplicable a los Activos Inmobiliarios.

21) Brindar todas las facilidades necesarias a efecto de que el Representante de los Tenedores y el Fiduciario realicen visitas a los Activos inmobiliarios y comprueben su estado de conservación y tengan acceso a los documentos e información relativos a los mismos.

22) Remitir a **EL FIDUCIARIO** dentro de un plazo no mayor de dos (02) días laborables de ser recibida, todo documento, documentación, notificación, correspondencia, paquetes, etc., que sea enviado a los inmuebles del Fideicomiso, y cuyo destinatario sea **EL FIDUCIARIO**.

23) Mantener a **EL FIDUCIARIO** y al Representante de la Masa de Tenedores de Valores debida y prontamente informada sobre todo hecho, acontecimiento, novedad o evento, que ocurra en los Activos Inmobiliarios, tanto de carácter material como de carácter personal.

24) El Apoyarse en la opinión, asesoría o información que reciba de su asesor jurídico o de sus funcionarios, en el entendido de que dicha opinión, asesoría o información no limitará ni afectará la responsabilidad del Administrador frente al Fiduciario conforme al presente Contrato.

25) Responder por aquellos errores que constituyan una omisión en el cumplimiento de sus obligaciones en una forma que no sea diligente, honesta y de buena fe de conformidad con la Ley Aplicable.

700
UNIVERSAL
División Legal

26) Permitir a **EL FIDUCIARIO** verificar el cumplimiento de las disposiciones establecidas en el presente Contrato, con un aviso previo de tres (3) días hábiles por parte de este último a **EL ADMINISTRADOR**.

27) Proporcionar a **EL FIDUCIARIO** cualquier información requerida por este último que se relacione a la administración de los Activos Inmobiliarios y las obligaciones asumidas por **EL ADMINISTRADOR** a través del presente contrato, en un plazo no mayor de tres (03) días laborables luego de haber recibido la solicitud por parte de **EL FIDUCIARIO**.

28) En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente administración, operación y mantenimiento de los Activos inmobiliarios que integran el Patrimonio del Fideicomiso y de los Contratos de Arrendamiento.

ARTÍCULO SÉPTIMO (7º): REPORTES DEL ADMINISTRADOR.- **EL ADMINISTRADOR** preparará y enviará a **EL FIDUCIARIO** un reporte semestral, dentro de los primeros diez (10) calendarios de cada semestre, de su encargo que mínimamente contendrá informes sobre ocupación, detalle de cuentas por cobrar y morosidad de los Activos Inmobiliarios, conforme a la información que sea suministrada por **EL FIDUCIARIO**, vacancias de los locales, informe sobre potenciales Inquilinos para locales vacantes, la aplicación de gastos y presupuestos autorizados, así como aquella información sobre cualquier hecho o asunto relativo a los Servicios de Administración, o que **EL FIDUCIARIO** o el Representante de los Tenedores le soliciten previamente por escrito con cuando menos quince (15) días hábiles de anticipación.

Párrafo I: EL ADMINISTRADOR deberá cooperar y entregar toda aquella información y documentación que razonablemente le solicite **EL FIDUCIARIO** para ser incluida en la información financiera tanto para integrar los Balances como los Estados de Resultados y aquellas informaciones que sean requeridas por el Auditor Externo.

Párrafo II: Adicionalmente, **EL ADMINISTRADOR** deberá elaborar y entregar a **EL FIDUCIARIO** un reporte semestral de las mejoras que estime necesarias en los Activos inmobiliarios para que éste sea aprobado por la Asamblea de Tenedores.

ARTÍCULO OCTAVO (8º): REMUNERACIÓN ECONÓMICA DEL ADMINISTRADOR.- Las partes acuerdan en que **EL FIDUCIARIO**, por cuenta y con cargo al Patrimonio Fideicomitido, pagará para el primer y segundo año a **EL ADMINISTRADOR**, la suma de **Setenta Mil Dólares Estadounidenses con Cero Centavos (US$70,000.00)**, por concepto de los servicios de administración que se describen en este Contrato, con un incremento anual para el segundo año de un uno por ciento (1%). A dicha suma se le

700
UNIVERSAL
División Legal

adicionará el importe correspondiente al Impuesto de Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS) y cualquier otro impuesto que le sea aplicable.

Párrafo I: A partir del tercer año, **EL FIDUCIARIO**, por cuenta y con cargo al Patrimonio Fideicomitido, pagará anualmente a **EL ADMINISTRADOR** la suma de **Ciento Tres Mil Dólares Estadounidenses con Cero Centavos (US$103,000.00)** y a partir del cuarto año en adelante la contraprestación presentará un índice de incremento anual de un uno por ciento (1%) con respecto al año anterior, por concepto de los servicios de administración que se describen en este Contrato. A dicha suma se le adicionará el importe correspondiente al Impuesto de Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS) y cualquier otro impuesto que le sea aplicable.

Párrafo II: Los montos anuales establecidos en el presente artículo, remuneración económica del administrador, serán liquidados mensualmente mediante las facturas por honorarios que sean presentadas por **EL ADMINISTRADOR** dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes, y su pago deberá ser hecho dentro de los cinco (05) días subsiguientes, en caso de presentarse retraso en la remuneración a favor de **EL ADMINISTRADOR** se cargará una penalidad de un tres por ciento (3%) mensual sobre el valor adeudado. Dichas facturas deberán cumplir con todos los requerimientos fiscales correspondientes, incluyendo pero no limitado el número del Registro Nacional del Contribuyente (R.N.C.) y del Número de Comprobante Fiscal (N.C.F.) Los pagos por facturas de honorarios deberán ser hechos en las oficinas de **EL ADMINISTRADOR** o mediante depósito o transferencia a la cuenta que este indique por escrito, según lo determinen las partes al momento de ser realizado cada pago. Todo pago que se venza sábado, domingo, o día feriado, quedará prorrogado hasta el próximo día laborable.

Párrafo III: Queda expresamente convenido que el pago de los honorarios de **EL ADMINISTRADOR** sea efectuado en dólares según lo acordado entre ellas. Sin embargo, para el caso excepcional de que, por causa justificada que sea documentada a **EL ADMINISTRADOR** y aceptada por éste, a **LA FIDUCIARIA** le resultare imposible pagar los honorarios en dólares, el pago podrá ser efectuado en su equivalente en pesos, a la tasa de cambio publicada por el Banco Central de la República Dominicana.

Párrafo IV: EL ADMINISTRADOR reconoce y acepta que la suma convenida por honorarios cubre todos los importes y conceptos a que tiene derecho **EL ADMINISTRADOR** en virtud del presente contrato y por los Servicios de Administración. Por lo tanto, **EL ADMINISTRADOR** no tendrá derecho a cobrar comisiones o cargos adicionales, diferenciales a su favor, sobreprecios, honorarios ni ningún otro concepto relacionado con los Activos Inmobiliarios o con el presente Contrato.

700
UNIVERSAL
División Legal

ARTÍCULO NOVENO (9°): GESTIONES DE PUBLICIDAD DE LOCALES VACANTES.- En caso de que uno o varios locales se encuentren desocupados o disponibles para alquiler, es obligación de **EL ADMINISTRADOR** llevar a cabo las gestiones de publicidad que sean acordadas previamente y por escrito con **EL FIDUCIARIO**, a los fines de lograr el arrendamiento de los Activos Inmobiliarios.

Párrafo I: Las gestiones de publicidad deberán realizarse de forma que no colida ni compita deslealmente con el mercado y la oferta de los locales o edificios vacantes propiedad del Fideicomiso.

Párrafo II: Las gestiones de publicidad podrán ser realizadas mediante colocación de vallas o letreros en los Activos Inmobiliarios anuncios en periódicos de circulación nacional, u otros mecanismos idóneos para la comercialización de los Activos Inmobiliarios, conforme a costos y presupuestos previamente acordados entre **EL ADMINISTRADOR** y **EL FIDUCIARIO** para cada caso en particular. Los cargos y costos de dicha gestión publicitaria correrán por cuenta y con cargo al Patrimonio Fideicomitido.

Párrafo III: Igualmente es obligación de **EL ADMINISTRADOR** el mercadear y mostrar los locales a los distintos agentes inmobiliarios y potenciales Inquilinos. **EL ADMINISTRADOR** está en la obligación de informar, previamente y por escrito, a **EL FIDUCIARIO** de toda visita que sea acordada con los distintos agentes inmobiliarios o potenciales inquilinos.

Párrafo IV: La aceptación de una entidad o persona como Inquilino, así como los precios y condiciones de arrendamiento de los locales, serán los indicados y determinados conforme al criterio de **EL FIDUCIARIO**. Los Contratos de Alquiler, vigentes y futuros, sus enmiendas, prórrogas o modificaciones, serán negociados por **EL ADMINISTRADOR** quien deberá mantener informado a **EL FIDUCIARIO** en todo momento, y quien deberá actuar conforme a las instrucciones de este último.

Párrafo V: Los Contratos de Arrendamiento serán suscritos por **EL FIDUCIARIO** o un apoderado para tales fines. Los costes y honorarios usuales de abogados y notarios a incurrirse con motivo de estos contratos correrán por cuenta del Patrimonio Fideicomitido.

Párrafo VI: En caso de presentación de potenciales inquilinos mediante corredores inmobiliarios, **EL ADMINISTRADOR** deberá avisar de ello a **EL FIDUCIARIO**, a los fines de que previamente autorice por escrito, si así lo considera, la participación del corredor y el monto del pago de comisiones a pagar el corredor inmobiliario por sus servicios de corretaje, los cuales serán cargados al Patrimonio Fideicomitido.

UNIVERSAL
División Legal

Párrafo VII: En ningún caso **EL ADMINISTRADOR** tendrá derecho a requerir pago de comisiones de corretaje, toda vez que forma parte de las obligaciones asumidas a su cargo las gestiones para la obtención de Inquilinos en los locales comerciales que forman parte de los Activos Inmobiliarios.

ARTÍCULO DÉCIMO (10º): COBRO DE CUENTAS EN ATRASO. PROCESOS JUDICIALES y DESALOJOS. Previa instrucción por parte de **EL FIDUCIARIO**, y en la extensión y medida de lo permitido por las leyes dominicana, **EL ADMINISTRADOR** asistirá, asesorará, cooperará sobre los aspectos descritos más abajo, sin facultad para iniciar o participar en modo alguno en nombre de **EL FIDUCIARIO** ni comprometerle a ella ni a los Activos Inmobiliarios, ya sea como demandante, demandado, querellado, interviniente, ni de cualquier otra forma, en procedimientos judiciales o administrativos o de cualquier tipo, sin importar su objeto, causa o naturaleza, salvo autorización previa, expresa y escrita de **EL FIDUCIARIO**, esto es:

1) Cobro de rentas y facturas de reembolso de Cuotas de Mantenimiento en atrasos.
2) Acciones y procesos en desalojo y evicción de Inquilinos morosos.
3) Cualquier proceso o acción legal relacionada, derivada o vinculada con los Activos Inmobiliarios, su operación, los Contratos de Arrendamiento o los Inquilinos.

Párrafo I: Los costes legales y honorarios de abogados a incurrir en dichos procesos judiciales correrán por cuenta del Patrimonio Fideicomitido.

Párrafo II: EL FIDUCIARIO deberá mantener libre e indemne a **EL ADMINISTRADOR** frente a cualquier reclamación, de cualquier naturaleza, que surja en contra de este último, con relación a aquellas actuaciones en las que ha actuado por cuenta de **EL FIDUCIARIO** o el Fideicomiso, siempre y cuando no exista una falta y/o negligencia por parte de **EL ADMINISTRADOR**.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO (11º): CONTRATISTAS INDEPENDIENTES.- Los servicios de conserjería y supervisión de los Activos Inmobiliarios podrán ser prestados por contratistas independientes, quienes presentarán las facturas correspondientes a **EL FIDUCIARIO** para su pago con cargo al Patrimonio Fideicomitido, al igual que ocurre con los demás bienes y servicios contratados para los Activos Inmobiliarios, en los casos que no sean provistos directamente por **EL ADMINISTRADOR**.

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO (12º): CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES.- **EL ADMINISTRADOR** deberá cumplir con todas las leyes, ordenanzas y regulaciones, nacionales y municipales relativas a los Activos Inmobiliarios y Servicios de Administración. Cualquier violación a tales leyes, ordenanzas o regulaciones que sea del

UNIVERSAL
División Legal

reconocimiento de **EL ADMINISTRADOR**, deberá ser informada de inmediato y por escrito a **EL FIDUCIARIO.**

Párrafo I: EL ADMINSITRADOR no es responsable del pago a tiempo de las rentas por parte de los Inquilinos, al igual que de las facturas por Gastos Operativos o Gastos de Mantenimiento, sin embargo, esta disposición no exime, limeta o libera a **EL ADMINISTRADOR** de su obligación de hacer los mejores esfuerzos y diligencias para la gestión de cobro de las rentas por alquiler de los locales comerciales y demás importes que deban pagar los Inquilinos.

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO (13º): PRESUPUESTO DE OPERACIONES.- El anexo 1 del presente Contrato contiene el Presupuesto inicial de Operaciones para los Activos Inmobiliarios, el cual ha sido preparado de común acuerdo entre **EL FIDUCIARIO** y **EL ADMINISTRADOR.** El Presupuesto de Operaciones ha de regir durante períodos de doce (12) meses.

Párrafo I: Dentro de los treinta (30) días previos al vencimiento de cada período de doce (12) meses, **EL ADMINISTRADOR** deberá preparar un nuevo presupuesto para el año en cuestión sobre la base de los costos y gastos proyectados para la administración y mantenimiento de los Activos Inmobiliarios. Dicho presupuesto deberá ser presentado por **EL ADMINISTRADOR** a la Asamblea de Tenedores para su aprobación previa y posterior ejecución, y en caso de ser necesario, realizará los ajustes necesarios indicados por dicha asamblea. A falta de nuevo Presupuesto de Operaciones, regirán en principio los existentes para el período anterior, con las variables resultantes de cambios y aumentos de precios en las partidas consignadas en el mismo, y que se encuentran debidamente justificadas.

Párrafo II: EL ADMINISTRADOR se compromete a hacer todas las diligencias y esfuerzos razonables para asegurar que los Gastos Operativos de los Activos Inmobiliarios no excedan el Presupuesto de Operaciones, ni por partidas ni en total.

Párrafo III: En caso de que **EL ADMINISTRADOR** se vea en la necesidad de incurrir en gastos mayores a la suma equivalente al 20% de cualquiera de las partidas aprobadas del Presupuesto de Operaciones que se encuentre en ejecución, **EL ADMINISTRADOR** deberá obtener la aprobación previa y por escrito de **EL FIDUCIARIO.**

Párrafo IV: Durante el año calendario, **EL ADMINISTRADOR** está en la obligación de informar a **EL FIDUCIARIO** cualquier aumento o variación en los costos presupuestados, así como cualquier costo o gasto que no haya sido previsto o previsible al momento de la aprobación del Presupuesto de Operaciones.

UNIVERSAL
División Legal

ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO (14º): SEGUROS.- EL FIDUCIARIO, a cargo y costo del Patrimonio Fideicomitido, deberá contratar y mantener en vigencia adecuadas pólizas de seguros para cubrir los riesgos de: 1) Incendios y Aliados sobre los Activos Inmobiliarios, incluyendo sus maquinarias y demás bienes y equipos; 2) Daños y perjuicios (responsabilidad civil) que puedan resultar de reclamos hechos por Inquilinos, ocupantes o terceros; 3) Interrupción de negocios.

Párrafo I: A discreción de **EL FIDUCIARIO**, éste podrá exigir a **EL ADMINISTRADOR** la contratación de póliza de seguro de Responsabilidad Civil, en relación a eventuales daños ocasionados por ella o por sus empleados. Esta póliza deberá ser contratada con una de las cinco (5) principales compañía de seguro del mercado de la República Dominicana, y por un valor asegurado acordado entre las Partes.

Párrafo II: Es obligación de **EL ADMINISTRADOR** avisar por escrito a **EL FIDUCIARIO** y la entidad aseguradora sobre cualquier siniestro, reclamo o acción relacionado a los Activos Inmobiliarios. **EL ADMINISTRADOR** no podrá llevar a cabo actuaciones en relación con los reclamos o siniestros que puedan afectar o comprometer la responsabilidad de **EL FIDUCIARIO** o de la aseguradora, tales como la admisión de responsabilidad o renuncia a ejercer derechos. **EL FIDUCIARIO** tiene el derecho exclusivo, a su solo y único criterio, de tomas las acciones que considere para la debida protección de sus derechos como administradora de los Activos Inmobiliarios.

Párrafo III: EL ADMINISTRADOR está obligado a suministrar todo tipo de información que fuere requerida por **EL FIDUCIARIO** o la entidad aseguradora, respecto de cualquier siniestro o reclamo contra la póliza, así en cuanto a cualquier evento o contingencia susceptible de generar un reclamo, y deberá cooperar en todo lo que sea requerido al respecto, incluyendo participación y asistencia en justicia.

ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO (15º): REEMBOLSO DE GASTOS REALIZADOS POR EL ADMINISTRADOR.- En caso de que **EL ADMINISTRADOR** avance fondos propios para cubrir necesidades o requerimientos derivados de la ejecución del presente Contrato de Administración (lo que solo debe ocurrir en caso de Emergencia), y siempre y cuando las erogaciones sean efectuadas conforme a las autorizaciones escritas previamente dadas por **EL FIDUCIARIO,** éste reembolsará tales avances contra presentación de las facturas correspondientes, acompañadas de sus debidos soportes.

Párrafo I: Las facturas por reembolsos de gastos realizados por **EL ADMINISTRADOR**, deberán ser pagadas por **EL FIDUCIARIO** en un plazo no mayor de cinco (05) días de su presentación, sin perjuicio del derecho de **EL FIDUCIARIO** a hacer las observaciones, revisiones y objeciones que considere de lugar, en caso de presentarse retraso en el reembolso a favor de **EL ADMINISTRADOR** se cargará una penalidad de un tres por ciento (3%) mensual sobre el valor adeudado.

UNIVERSAL
División Legal

ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO (16º): VIGENCIA.- Este acuerdo tendrá una duración de quince (15) años, los cuales son computados a partir de la fecha de la firma del Contrato.

Párrafo: Este contrato quedará prorrogado de manera automática, en caso de que el Acto Constitutivo del Fideicomiso sea prorrogado, por el mismo plazo en que se haya realizado la prórroga, con la finalidad de que **EL ADMINISTRADOR** mantenga ejerciendo sus funciones de administración sobre los Activos Inmobiliarios mientras estos permanezcan dentro del patrimonio fideicomitido.

ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO (17º): CAUSAS DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO.- Las Partes acuerdan que, a opción de **EL FIDUCIARIO**, de forma limitativa y restrictiva, las siguientes constituyen causas de terminación anticipada del Contrato de Administración, previa notificación en un plazo de quince (15) días laborables a la fecha efectiva de terminación, sin responsabilidad para el Fiduciario y sin requerimiento ni intervención judicial:

1) El inicio de un procedimiento de declaratoria de quiebra o tentativa de arreglo amigable por quiebra o insolvencia contra **EL ADMINISTRADOR**.
2) Disolución de **EL ADMINISTRADOR**.
3) Cesión o delegación de todas o parte de las obligaciones de **EL ADMINISTRADOR** bajo el presente contrato, o cambio de control de **EL ADMINISTRADOR** sin el consentimiento previo y por escrito de **EL FIDUCIARIO.**
4) En caso de incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente Contrato por parte de **EL ADMINISTRADOR.**
5) Verificación de una Conducta de Destitución a cargo de **EL ADMINISTRADOR**.
6) Por el acuerdo de la Asamblea de Tenedores que represente la mayoría decisoria de la asamblea, previa presentación de una causa justificada.

ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO (18º): TERMINACIÓN ANTICIPADA. Sin perjuicio de las demás disposiciones contenidas en el presente Acuerdo, **LAS PARTES** podrán invocar la terminación anticipada del presente Acuerdo, sin responsabilidad, en caso de incumplimiento de la parte contra quien se invoca la terminación de cualquiera de las obligaciones puestas a su cargo en virtud de este Contrato, siguiendo el procedimiento que se describe a continuación:

Párrafo I: En caso de que cualesquiera de **LAS PARTES** decida invocar la terminación anticipada del presente Acuerdo, por un incumplimiento de su contraparte, deberá notificar previamente, por Acto de Alguacil, al domicilio de elección declarado por su contraparte en este Acuerdo, el evento de incumplimiento invocado, otorgando un *plazo de gracia* de quince (15) días laborales a partir de dicha notificación para que subsane el evento de incumplimiento invocado, en los casos que el incumplimiento resulte subsanable, con la advertencia de que en caso de no subsanar el evento de

UNIVERSAL
División Legal

incumplimiento dentro del *plazo de gracia* aquí descrito, perderá de pleno derecho el beneficio del término convenido en el Artículo Décimo Sexto, y en consecuencia, el presente Acuerdo se dará por terminado de pleno derecho y sin necesidad de intervenir cualquier decisión judicial, sin perjuicio de aquellas obligaciones que por su naturaleza sobrevivan la terminación del presente Acuerdo. Queda expresamente convenido entre las Partes que en caso de que exista reincidencia en el incumplimiento de una obligación contractual por parte de cualquiera de las partes no tendrá derecho a gozar del periodo de gracia establecido en el presente artículo.

Párrafo II: EL FIDUCIARIO tendrá la obligación de comunicar al Representante de la Masa de Tenedores de Valores del plazo de gracia otorgado a favor de la contraparte para subsanar la obligación incumplida y cualquier información relevante a dicho proceso, en un plazo no mayor a tres (03) días laborables.

ARTÍCULO DECIMO NOVENO (19º): SUSTITUCIÓN DEL ADMINISTRADOR. El Administrador podrá ser destituido mediante la terminación de este Contrato, por: (i) la existencia, respecto del mismo, de una Conducta de Destitución; (ii) por el acuerdo de la Asamblea de Tenedores que represente la mayoría decisoria de la asamblea, previa presentación de una causa justificada; (iii) por las causas de terminación del contrato establecidas en el Artículo Décimo Séptimo; (iv) por el incumplimiento por parte de **EL ADMINISTRADOR**, conforme a lo establecido en el Artículo Décimo Octavo. En virtud de lo anterior:

1) En el evento de presentarse los supuestos descritos en el párrafo anterior, el Fiduciario, mediante un aviso de sustitución dado al Administrador por escrito con por lo menos treinta (30) días calendarios de anticipación a la fecha efectiva de sustitución, podrá, iniciar el procedimiento de sustitución del Administrador bajo el presente Contrato señalando en dicho aviso la Fecha de Sustitución en favor de un administrador sustituto.

2) El administrador sustituto deberá ser una Persona con amplia experiencia en la administración, operación y mantenimiento de Activos Inmobiliarios de uso mixto en República Dominicana, comprobable a satisfacción del Fiduciario y el mismo debe ser aprobado por la Asamblea de Tenedores.

3) Al llegar la Fecha de Sustitución y únicamente después de que el administrador sustituto designado haya aceptado su designación, todos los derechos y obligaciones del Administrador bajo el presente Contrato serán transferidos y asumidos por el administrador sustituto; en el entendido, sin embargo que el Administrador continuará desempeñando sus funciones hasta la Fecha de Sustitución. A partir de la Fecha de Sustitución, el Administrador dejará de tener derechos y obligaciones bajo el presente Contrato, salvo por las obligaciones

UNIVERSAL
División Legal

pendientes de cumplir o que correspondan a cualquier fecha anterior a que surta efectos su remoción, las obligaciones descritas en la presente Cláusula y las obligaciones de indemnizar de acuerdo con lo establecido en el presente Contrato y el Fideicomiso. No obstante, para formalizar la contratación del administrador sustituto será necesario suscribir un nuevo acuerdo con éste, que contendrán las mismas condiciones y disposiciones que el presente Contrato.

4) El Administrador cooperará con el Fiduciario y con el administrador sustituto en relación con la terminación de todos sus derechos y obligaciones bajo el presente Contrato, en la presentación de notificaciones a los arrendatarios de los Activos inmobiliarios, en su caso, y el cumplimiento de todos los actos y gestiones que requieran conforme a la Ley Aplicable y en la transmisión al administrador sustituto de todas las facultades del Administrador. En adición, el Administrador deberá transferir a las cuentas del Fideicomiso, todos los recursos que posea a la Fecha de Sustitución pertenecientes al Fideicomiso, que se encuentren bajo su custodia en virtud de su calidad de administrador.

5) El Administrador, en la Fecha de Sustitución (i) entregará física y jurídicamente al administrador sustituto toda la información documentos, programas, reportes, bases de datos, expedientes relativos a los Activos inmobiliarios y los Contratos de Arrendamiento actualizados a la Fecha de Sustitución y que contengan todos los datos que el administrador sustituto solicite de manera razonable para efecto de prestar los servicios en los términos del presente Contrato; (ii) depositará cualquier cantidad en efectivo que haya recibido en gestiones de cobro en las Cuentas del Fideicomiso; y (iii) realizará todos aquellos actos que sean necesarios a fin de lograr una transición efectiva en las tareas de administración previstas en el presente Contrato.

6) El administrador sustituto y el Fiduciario, suscribirán en la Fecha de Sustitución un acta de entrega, declarando haber recibido la documentación e información que le sea entregada conforme a los párrafos anteriores. El administrador sustituto asumirá el depósito de los expedientes relativos a los Contratos de Arrendamiento.

7) A partir de la Fecha de Sustitución, todas las referencias hechas en este Contrato, el Fideicomiso y cualesquier otros documentos relacionados al Administrador, se entenderán hechas a la persona que actúa como administrador sustituto y ésta adquirirá todos los derechos y estará sujeta a todas las obligaciones, responsabilidades y deberes del Administrador de conformidad con los términos y condiciones del presente Contrato, en el entendido de que el administrador sustituto no será responsable de los actos u omisiones del Administrador al que sustituya.

UNIVERSAL
División Legal

8) Sin perjuicio de lo señalado en los párrafos anteriores, el Fiduciario estará autorizado y facultado, ante la falta de cooperación del Administrador, para actuar en sustitución del Administrador y firmar todos los documentos y realizar todos los actos que sean necesarios para realizar la sustitución.

9) La sustitución del Administrador deberá ser notificado por **EL FIDUCIARIO** como hecho relevante a la Superintendencia de Valores.

ARTÍCULO VIGÉSIMO (20°): NO VÍNCULO LABORAL.- Queda expresamente convenido que bajo ningún supuesto **EL FIDUCIARIO**, ni sus directores, gestores fiduciarios, empleados y representantes, tendrán responsabilidad laboral alguna con motivo del presente Contrato, siendo dicha responsabilidad para todos los efectos legales, exclusiva de **EL ADMINISTRADOR**.

Párrafo I: En virtud de lo anterior, **EL ADMINISTRADOR** responderá de todas las reclamaciones laborales, fiscales y de cualquier naturaleza que sus trabajadores, o bien las autoridades u organismos descentralizados del sector público, presenten en su contra, obligándose a sacar en paz y a salvo al Fiduciario y a sus delegados fiduciarios de cualquier reclamación legal o de hecho relacionada con estos conceptos sin costo alguno.

ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO (21°): MODIFICACIONES.- El presente Contrato contiene todos los acuerdos de las Partes respecto del objeto del mismo, y no podrá cambiarse o modificarse sino mediante acuerdo por escrito firmado por las Partes.

ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO (22°): NOTIFICACIONES.- Toda comunicación y notificación que deba hacerse, de conformidad con el presente Contrato, se realizará mediante correo electrónico o servicio de mensajería, ambas con acuse de recibo en los siguientes domicilios:

1) **Administrador:** Patio Capital Partners, S.R.L.
Domicilio: Avenida Roberto Pastoriza, No. 360, segundo piso, Ensanche Piantini, Santo Domingo, Distrito Nacional.
Atención: José Diez Cabral o Eloi Meléndez Díaz (Vicepresidente Ejecutivo Patio Capital Partners)
Teléfono: (809) 922-7755
Correo electrónico: j.diez@petroquim.com.do o e.melendez@patiocapitalpartners.com

2) **Fiduciario:** Fiduciaria Universal, S.A.
Domicilio: Avenida Winston Churchill esquina Calle Julio Andrés Aybar, Acrópolis Center, Piso 9, Ensanche Piantini, Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana.
Atención: Roberto Millán Pérez
Teléfono: (809) 544-7899
Correo electrónico: rmillan@universal.com.do

Párrafo I: En caso de cambio de domicilio de algunas de las Partes deberán comunicarlo a las demás, con cuando menos 3 (tres) días de anticipación a la fecha en que dicho cambio ocurra, de no hacerlo todas las comunicaciones y notificaciones enviadas a los domicilios registrados surtirán plenos efectos.

ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO (23º): CONFIDENCIALIDAD.- Durante la vigencia del presente contrato y hasta tres (3) años siguientes a su terminación, **EL ADMINISTRADOR** deberá proteger la información confidencial que maneje sobre los Bienes Fideicomitidos y que le sea revelada por **EL FIDUCIARIO** en virtud de los servicios prestados mediante el presente contrato, contra cualquier revelación no autorizada como si se tratase de su propia Información Confidencial, pero en ningún caso podrá realizar esfuerzos menores a los que resulten necesarios de acuerdo a la práctica comercial. En consecuencia, **EL ADMINISTRADOR** no usará, directa o indirectamente, ninguna información confidencial, excepto en aquellos casos en que sea necesario para la ejecución de las obligaciones generadas por el Contrato. Tampoco podrá, bajo ninguna circunstancia, revelar, directa o indirectamente la información confidencial a ninguna persona física o jurídica, excepto en aquellos casos que cuente con el previo consentimiento por escrito de **EL FIDUCIARIO**, siempre que dichas informaciones no estén a la disposición general del público o que ya **EL FIDUCIARIO** no las trate como confidenciales.

ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO (24º): INTEGRIDAD Y DIVISIÓN.- Si cualquier estipulación del presente Contrato es declarada nula o inválida, las demás estipulaciones permanecerán válidas y exigibles, tal y como si la estipulación declarada nula o inválida no hubiese sido incluida.

ARTÍCULO VIGÉSIMO QUINTO (25º): LÍMITE DE RESPONSABILIDAD.- Las Partes reconocen que el Fiduciario celebra el presente Contrato únicamente como fiduciario del Fideicomiso y que, como tal, **EL FIDUCIARIO** no será responsable de cumplir sus obligaciones conforme al presente Contrato con sus propios activos o recursos sino únicamente con el Patrimonio del Fideicomiso hasta donde éste baste y alcance, respondiendo **EL FIDUCIARIO** únicamente cuando actúe con dolo, negligencia, error u omisión propio.

UNIVERSAL
División Legal

Párrafo I: Excepto que expresamente se estipule lo contrario en el presente Contrato, la responsabilidad de **EL ADMINISTRADOR** frente a **EL FIDUCIARIO** se limitará a la indemnización por los daños que se deriven por la falsedad de las declaraciones de **EL ADMINISTRADOR** o por no cumplir con sus obligaciones conforme a este Contrato siempre y cuando así lo determine de manera inapelable una autoridad judicial competente, siendo ésta el Centro de Resolución Alternativa de Controversias de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, conforme a lo establecido en el Artículo Vigésimo séptimo (27°) de este contrato, incluyendo el reembolso de pérdidas y gastos. **EL ADMINISTRADOR** no tendrá ninguna otra responsabilidad respecto de la prestación de los Servicios conforme al presente Contrato.

ARTÍCULO VIGÉSIMO SEXTO (26°): NO CESIÓN.- Este contrato, o cualquier parte de él, no podrá ser transferido, traspasado, cedido o delegado sin el consentimiento previo y por escrito de **LAS PARTES.**

ARTÍCULO VIGÉSIMO SEPTIMO (27°): LEY APLICABLE Y SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.- Para todos los fines y consecuencias, las partes acuerdan que la ley que regirá el presente contrato será la de República Dominicana y los conflictos se resolverán de la manera siguiente:

1) **Fase Conciliatoria:** Cualesquiera conflictos, diferendos y/o litigios que puedan surgir con motivo de la aplicación, ejecución o interpretación de este convenio, serán sometidos a un preliminar de conciliación entre ellas mismas, para lo cual, la parte que se considere lesionada deberá llamar en conciliación a la otra parte, por simple carta con acuse de recibo. Si transcurren cuarenta y cinco (45) días calendarios después de la fecha en que una parte llamó en conciliación a la otra, sin que se produzca acuerdo entre ellas, el asunto será sometido a arbitraje, conforme a lo dispuesto en el párrafo siguiente.

2) **Arbitraje:** Una vez agotada la fase conciliatoria y no dirimidos los conflictos, serán resueltos de conformidad con las disposiciones establecidas en la Ley No. 50-87, sobre Cámaras de Comercio y Producción y en el Reglamento de Arbitraje del Centro de Resolución Alternativa de Controversias de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, Inc., del 21 de Julio del año 2011 o el que esté vigente a la fecha en que surja algún conflicto.

   El procedimiento a seguir será de acuerdo al indicado en el Reglamento de Arbitraje del Centro de Resolución Alternativa de Controversias de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, Inc., del 21 de Julio del año 2011 o, en su defecto, el que esté vigente al momento en que surja el conflicto arbitrable. El arbitraje será llevado a cabo en español, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana. El tribunal arbitral estará

700
UNIVERSAL
División Legal

compuesto por tres (3) árbitros. Cada parte designará a un (1) árbitro y el tercer árbitro, quien presidirá el tribunal arbitral, será designado por el Bufete Directivo del Centro de Resolución Alternativa de Conflictos de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo.

ARTÍCULO VIGÉSIMO OCTAVO (28°): DERECHO COMÚN.- Las Partes aceptan todas las estipulaciones del presente contrato y para todo lo no previsto en el mismo se remiten al derecho común de la República Dominicana.

Hecho y firmado de buena fe, en tres (3) originales de un mismo tenor, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, el día quince (15) del mes de agosto del año dos mil dieciocho (2018).

Por FIDUCIARIA UNIVERSAL, S. A.: **Por PATIO CAPITAL PARTNERS, S.R.L.:**

398

FIDUCIARIA UNIVERSAL SANTO DOMINGO, R.D.

PATIO CAPITAL PARTNERS, S.R.L. RNC 131508375 Santo Domingo, R.D.

Roberto Millán Pérez
Vicepresidente Ejecutivo

José Manuel Diez Cabral
Gerente

Yo, Lic. Dulce M. Féliz Mariñez, Abogado, Notario Público de los del Número del Distrito Nacional, Colegiatura No. 1019, **CERTIFICO Y DOY FE** que por ante mí comparecieron los señores **ROBERTO MILLÁN PÉREZ Y JOSE MANUEL DIEZ CABRAL GUTIÉRREZ** cuyas generales y calidades constan, y en mi presencia firmaron el presente documento, declarándome que lo hacían libre y voluntariamente y que esa son las firmas que acostumbran usar en todos sus actos, por lo que debe dárseles entera fe y crédito. En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana el día quince (15) del mes de agosto del año dos mil dieciocho (2018).

LIC. DULCE M. FELIZ MARIÑEZ Notario Público Colegiatura No. 1019 Exeq. 3453-85 Santo Domingo, R.D.

Notario Público

UNIVERSAL División Legal

FIDUCIARIA UNIVERSAL, S.A.

INFORME DE CALIFICACION
ABRIL 2018

Calificación	Abr. 2017	Abr. 2018
	Asf	A+sf

** Detalle de calificaciones en Anexo.*

Fundamentos

El alza en la calificación asignada a Fiduciaria Universal, S.A. (Fiduciaria Universal) se fundamenta en el importante crecimiento de sus negocios y un entorno de control más sólido, así como su pertenencia a un importante grupo financiero de República Dominicana, con adecuadas políticas de administración para los fideicomisos, con buen nivel de estructuras y equipos para su gestión, control y seguimiento. En contrapartida, considera que el mercado de fideicomisos se encuentra en una etapa de madurez intermedia en República Dominicana.

La calificación "A+sf" asignada, indica que ésta posee un buen nivel de estructuras y políticas para la administración de fideicomisos.

Fiduciaria Universal es una filial del Grupo Universal S.A., holding formado en 2013 y que posee más de 50 años de experiencia en el mercado financiero y asegurador de República Dominicana mediante su principal inversión, Seguros Universal S.A., aseguradora líder en el mercado.

Fiduciaria Universal fue constituida en noviembre de 2012, con el objetivo de impulsar los negocios fiduciarios en el país. Al cierre de diciembre 2017 gestionaba una cartera de 70 fideicomisos, con cerca de RD$4.929 millones bajo administración.

La estructura organizacional de Fiduciaria Universal es adecuada, potenciando las sinergias existentes con las otras empresas del grupo. Sus ejecutivos principales son profesionales experimentados, con amplio conocimiento del mercado. Durante el último año han continuado robusteciendo su estructura producto del crecimiento de los fideicomisos y activos bajo administración.

Los lineamientos de la sociedad fiduciaria son definidos por el Consejo de Administración, recayendo la responsabilidad de su ejecución en el Vicepresidente Ejecutivo.

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

Fiduciaria Universal posee políticas y procedimientos claros y precisos, necesarios para el control de las operaciones de los fideicomisos. Éstos se encuentran definidos en los documentos "Manual Administración de Riesgo Fiduciaria Universal", "Políticas Comité Fiduciaria Universal" y "Políticas Comité de Riesgos y Cumplimiento Fiduciaria Universal", "Manual de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento al Terrorismo", "Código de Ética y Conducta", entre otros. Para la gestión de los fideicomisos, la sociedad fiduciaria se guía por lo establecido en los contratos y documentos constituyentes. Además, por ser filial del Grupo Universal, la sociedad fiduciaria está sometida a auditorías internas y externas completas de sus procedimientos.

Debido a la etapa que transita la industria de fideicomisos en República Dominicana, la fiduciaria aún no ha logrado el equilibrio financiero. No obstante, del punto de vista de solvencia regulatoria, la fiduciaria cumple con los estándares requeridos, mejorando sus ratios en relación a años anteriores y permitiéndole seguir incrementando sus negocios.

Adicionalmente, la sociedad fiduciaria posee procedimientos que, unidos al marco legal vigente, alcanzan una adecuada guía y establecen controles suficientes para evitar y mitigar posibles conflictos de interés que puedan surgir respecto de la gestión de fideicomisos y las personas relacionadas.

Por último, la valorización de las inversiones de los fideicomisos es realizada utilizando metodologías diferenciadas para cada tipo de activo, de acuerdo a la normativa vigente.

FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACION

Fortalezas

- Perteneciente al Grupo Universal, importante grupo financiero, con una participación de liderazgo en el mercado asegurador de República Dominicana.
- Adecuadas y completas políticas y procedimientos.
- Estructura y equipos suficientes y con experiencia para la gestión de fideicomisos.
- Importante número de fideicomisos gestionados por la sociedad fiduciaria.

Riesgos

- Industria de fideicomisos en etapa intermedia en República Dominicana.

Analista: Esteban Peñailillo M.
esteban.penailillo@feller-rate.cl
(562) 2757-0474

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate.

Calificación	A+sf

GESTIÓN PORTAFOLIO MANAGING TEAM	*La sociedad fiduciaria cuenta con un buen nivel de estructuras para el manejo de fideicomisos*

Management

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

El Consejo de Administración está formado por 5 personas, que poseen amplia experiencia y destacada trayectoria en el sector empresarial, entregando los lineamientos estratégicos de la sociedad fiduciaria, aportando en el manejo responsable, confiable y eficiente de la compañía y de los Fideicomisos que se encuentren a su cargo.

La Vicepresidencia Ejecutiva es responsable de dirigir a la organización bajo las directrices estratégicas planteadas por el Consejo de Administración y su Presidencia. El Vicepresidente Ejecutivo tiene la responsabilidad de Gestor Fiduciario, quien es el representante legal encargado de la conducción y dirección del o los fideicomisos bajo administración, asumiendo responsabilidad por los actos, contratos y operaciones que se relacionen con los referidos fideicomisos.

Director Legal debe garantizar una efectiva gestión legal de la Fiduciaria Universal, asegurando la correcta gestión legal de la sociedad. Además da soporte en el cumplimiento y alcance de las obligaciones legales y contractuales adquiridas por Fiduciaria Universal, además de dar asesoría permanente en la estructuración, operación y liquidación de fideicomisos. También dirige el proceso de ejecución de una garantía y coordina las acciones relacionadas con la extinción de los fideicomisos.

La Dirección Administrativa y Operativa tiene bajo su cargo la administración de los fideicomisos y el cumplimiento de las obligaciones y gestiones adquiridas por la sociedad frente a sus clientes. Entro otras tareas, debe monitorear el cumplimiento de las clausulas establecidas en los contratos, controla y dirige las actividades de administración, inversión, contabilidad y registro de operaciones, además de coordinar el proceso de pagos generados por cada contrato de Fideicomiso como el control de ingresos y egresos de los patrimonios fideicomitidos.

El Director de Negocios tiene como función la estructuración de contratos de fideicomisos administrados por Fiduciaria Universal y el acompañamiento y asesoría permanente al cliente. Además debe elaborar e implementar planes de acción, con la finalidad de incrementar los negocios de la fiduciaria.

Gerencia de estructuración de inversiones públicas y privadas es la encargada de estructurar todos los productos fiduciarios de los Fideicomisos privados y públicos (mercado de valores) cuyo fin principal consiste en la creación de instrumentos privados o públicos de inversión.

Subgerente Financiero da soporte en la gestión administrativa y financiera de la fiduciaria, garantizando una adecuada ejecución presupuestal, revisando su ejecución y elaborando los informes y presentaciones, analizando los indicadores, con la finalidad de contribuir a la toma de decisiones que tiendan al logro de los objetivos de rentabilidad definidos.

Subgerente Administrativo debe garantizar la correcta gestión de los fideicomisos, controlando, coordinando y asegurando que las actividades del proceso, así como las obligaciones contractuales del fideicomiso se lleven a cabo de conformidad con las leyes aplicables y las políticas de Fiduciaria Universal.

Fiduciaria Universal genera sinergias con su grupo controlador mediante la suscripción de acuerdos de servicios para las áreas y funciones de Contabilidad, Inversiones y Tesorería y Control Interno. Así, las áreas administrativas quedan conformadas de esta forma:

- La Dirección de Contabilidad es responsable de la contabilización de cada una de las operaciones de administración de los diferentes tipos de fideicomisos.
- Inversiones y Tesorería realiza el diseño y administración de los diferentes tipos de portafolios de inversión, además de entregar asesoría en vehículos y alternativas de inversión.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate.

Calificación	A+sf

- Control Interno hace la auditoría y monitoreo, mediante la identificación de información oportuna y objetiva que facilita la toma de decisiones de la gerencia de la sociedad fiduciaria.

En los últimos años, producto del crecimiento en el número de fideicomisos y los activos gestionados, la administración ha debido fortalecer algunas de sus áreas operativas y de control con nuevos funcionarios.

La sociedad mantiene una serie de comités en los que se desarrolla la gestión fiduciaria, en ellos participa personal propio y algunos ejecutivos de otras empresas del grupo. Estos comités son:

- Comité Fiduciario: en este se revisa los prospectos y propuestas de negocios que presenta la Dirección de Negocios de la fiduciaria, generando las observaciones y sugerencias de tipo operativo, comercial y legal a ser incorporadas en el proceso de estructuración de cada fideicomiso. Este comité tiene frecuencia semanal.
- Comité de Riesgos y Cumplimiento: es un órgano colegiado que tiene como finalidad evaluar la estrategia, las políticas, mecanismos y procedimientos de riesgos implementados por la sociedad, así como recomendar las medidas o ajustes de lugar. Recientemente, el Grupo modificó su estructura, incorporando a nivel corporativo una Vicepresidencia Ejecutiva de Administración, Legal y Riesgo, quien está representada dentro de este comité por su director. Este comité es la máxima autoridad en materia de riesgos y cumplimiento normativo en Fiduciaria Universal.
- Comité de Auditoría: Corresponde a un comité corporativo del Grupo Universal y vela por el adecuado manejo de las operaciones internas de las empresas del grupo, así como también por un ambiente de control adecuado, cumpliendo las leyes, normas y regulaciones vigentes.

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

Sistemas de control

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

- Manual Administración de Riesgo Fiduciaria Universal
- Políticas Comité Fiduciaria Universal
- Políticas Comité de Riesgos y Cumplimiento Fiduciaria Universal
- Manual de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento al Terrorismo,
- Código de Ética y Conducta.

El control de las operaciones de la sociedad fiduciaria está sustentado en los comités descritos anteriormente, especialmente en el Comité de Riesgo y Cumplimiento, el cual apoya las gestiones del Oficial de Cumplimiento del grupo.

Fiduciaria Universal, al ser filial del Grupo Universal, está sometida a auditorías internas y externas completas de sus procedimientos, monitoreo de control interno y riesgos, de gestión contable, del seguimiento de cuenta, entre otros. Actualmente la administración continúa actualizando su Matriz de Riesgos, cuyos temas son periódicamente revisados en el Comité de Riesgo y Cumplimiento.

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

Durante 2017 la fiduciaria realizó modificaciones a sus manuales, cumpliendo la Norma de Carácter General R-CNV-2017-13-MV, con el fin de mitigar el riesgo de ser utilizados como vehículos para el lavado de activos, financiamiento del terrorismo y de la proliferación de armas de destrucción masiva. No obstante como parte habitual de sus políticas, la fiduciaria realiza una evaluación y actualización continua de sus manuales.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate.

Calificación	A+sf

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 acto constitutivo y prospecto de los fideicomisos, reflejando de la mejor forma el valor de los activos.

Políticas sobre conflictos de interés

A través del Comité Fiduciario y del Comité de Riesgos y Cumplimiento, siguiendo las recomendaciones del Consejo de Directores, Fiduciaria Universal gestiona y realiza los controles necesarios para evitar y manejar eventuales conflictos de interés.

A través de sus estructuras, Fiduciaria Universal controla la toma de decisiones y procesos de estructuración y administración de negocios fiduciarios, de tal manera que no surjan conflictos de interés dentro del personal de la sociedad, ni con entidades pertenecientes a un mismo grupo.

Los controles se establecen siguiendo las estipulaciones que regulan potenciales conflictos de interés, contenidas en la Ley 249-17, Reglamento 664-12 y en la Primera Resolución del Consejo Nacional de Valores R-CNV-2013-26-MV. Estas recomendaciones se aplican tanto para la administración de fideicomisos de oferta pública de valores, como para todos los demás tipos de fideicomiso, en atención a la normativa 189-11.

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

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

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate.

Calificación	A+sf

PROPIEDAD	*Satisfactoria*

La Fiduciaria Universal, S.A. fue constituida en octubre de 2012, con el objetivo de impulsar los negocios fiduciarios en el país.

Debido a la etapa que transita la industria de fideicomisos en República Dominicana, la fiduciaria aún no ha logrado el equilibrio financiero. Así, su patrimonio se ha visto presionado, situación que se ha revertido por medio de aumentos de capital, que totalizaron los RD$20.950.000 durante 2017. Por otra parte, la fiduciaria ha colocado nuevos fideicomisos, lo que sumado a la maduración de sus fideicomisos anteriores, se traducirá en un alza en sus ingresos por comisiones, permitiéndole alcanzar el equilibrio operacional en el mediano plazo. Al cierre de diciembre de 2017 Fiduciaria Universal cumplía con las exigencias de solvencia regulatoria.

Amplia trayectoria de su grupo controlador

La sociedad fiduciaria es una filial del Grupo Universal S.A., holding con más de 50 años de experiencia en el mercado asegurador y financiero dominicano. Con el objetivo incrementar su participación en el mercado dominicano, a partir de enero de 2013, se formó la sociedad holding Grupo Universal, S.A., con la intención de que fuese la propietaria de las empresas que conforman el grupo.

La principal inversión del Grupo Universal es Seguros Universal, S.A. la mayor compañía de seguros del mercado de República Dominicana, con una participación de mercado cercana al 29% a diciembre de 2017.

Las otras empresas del grupo corresponden a ARS Universal, S.A., Suplidora Propartes, S.A., Universal Asistencia, S.A., Autonovo Servicios Autorizados, S.R.L. y Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A. Esta última posee una calificación de riesgo "Aaf" asignada por Feller Rate, la que implica que posee un buen nivel de estructuras y políticas, con un fuerte respaldo de sus propietarios.

Importancia estratégica de la gestión de fideicomisos

Fiduciaria Universal gestiona 70 fideicomisos, con cerca de RD$4.929 millones bajo administración, convirtiéndose en una filial relevante para la estrategia del Grupo Universal.

Considerando que 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, es posible prever que Fiduciaria Universal mantendrá una creciente importancia estratégica para el Grupo Universal en el corto y mediano plazo.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate.

Calificación	Abril 2016	Abril 2017	Abril 2018
	Asf	Asf	A+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.
- AAsf: Sociedades fiduciarias con un alto nivel de estructuras y políticas para la administración de fideicomisos.
- Asf: Sociedades fiduciarias con un buen nivel de estructuras y políticas para la administración de fideicomisos.
- BBBsf: Sociedades fiduciarias con un satisfactorio nivel de estructuras y políticas para la administración de fideicomisos.
- BBsf: Sociedades fiduciarias con estructuras y políticas débiles para la administración de fideicomisos.
- Bsf: Sociedades fiduciarias estructuras y políticas muy débiles para la administración de fideicomisos.
- Csf: Sociedades fiduciarias sin estructuras y políticas para la administración de fideicomisos 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.

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.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate.

Deloitte.

Actualización Informe de Valoración

G-Patio 01-FU

Septiembre 2018

Contenido

Contenido	2
Limitaciones de este Informe	3
Siglas	4
Introducción	5
Metodología del Servicio	7
Resultados	8
Conclusiones	25
Anexo 1	26

Limitaciones de este Informe

- Los análisis, opiniones o conclusiones incluidas en este Reporte son válidas solamente por la fecha indicada y para el propósito indicado.
- Los análisis, opiniones o conclusiones incluidas en este Reporte son para el uso exclusivo del Cliente y para los propósitos específicos señalados en este Reporte.
- Los análisis, opiniones o conclusiones incluidas en este Reporte, de ninguna manera deben de ser tomadas por el Cliente como asesorías de inversión.
- La posesión de este Reporte, o una copia del mismo, no implica el derecho de la publicación, distribución o del uso por parte de terceros. Cualquier tercero que utilice la información contenida en este Reporte lo hace a su propio riesgo y acuerda eximir a Deloitte, sus subcontratados y los funcionarios de los mismos de cualquier daño o responsabilidad de cualquier reclamo que resulte de su uso.
- Este Reporte puede ser modificado únicamente por Deloitte. Deloitte será eximido de responsabilidad por cambios no autorizados.
- Ni Deloitte ni sus empleados, por ninguna razón resultado de este trabajo, están requeridos a suministrar un Reporte adicional, dar testimonio, o atender a litigios relacionados a los activos, propiedades o intereses de negocios del Cliente, al menos que exista un acuerdo previo por escrito.
- Deloitte ha realizado investigaciones, análisis, levantamiento de información, entrevistas con el cliente y la gerencia relacionada a la información requerida para la elaboración de este Reporte, y se asume que la información recopilada es verídica y completa.
- Deloitte no ha auditado, revisado, o compilado ninguna de la información recopilada para la elaboración de este Reporte y tampoco expresa opiniones de auditoria o cualquier forma de garantía sobre dicha información.
- Deloitte no garantiza que se alcance cualquier resultado proyectado contenido en este Reporte porque con frecuencia los eventos y circunstancias no ocurren como esperados. Alcanzar los resultados proyectados depende de las acciones, planes y supuestos del Cliente.
- Deloitte confía en la información obtenida por fuentes públicas y no garantizamos la certeza o precisión de la misma.
- Deloitte no es una firma de consultoría ó de auditoría ambiental, y se exime de responsabilidad de cualquier contingencia ambiental actual o potencial. Cualquier persona con derecho a este Reporte que esté interesado en conocer si existen esas contingencias, o el alcance y el efecto en el VPN, puede contratar los servicios de un profesional ambiental.
- Deloitte asume que todas las licencias requeridas, patentes, certificados, concesiones o documentos certificadores de cualquier entidad reguladora o administrativa puede ser obtenida o renovada para el uso en el cual los análisis, opiniones o conclusiones incluidas en este Reporte están basados.

Siglas

AA y BB	Alimentos y Bebidas
BCRD	Banco Central de la República Dominicana
BVRD	Bolsa de Valores de la República Dominicana
CAPEX	Capital Expenditures (Inversiones de Capital)
DGII	Dirección General de Impuestos Internos
EEUU	Estados Unidos de América
EMBI	Emerging Market Bond Index
ERP	Equity Risk Premium
ISR	Impuesto Sobre la Renta
GLA	Gross Leasable Area
MEPyD	Ministerio de Economía, Planificación y Desarrollo
M^2	Metros Cuadrados
MH	Ministerio de Hacienda
MM	Millones
PIB	Producto Interno Bruto
RD	República Dominicana
RD$	Pesos dominicanos
SIMV	Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana
USD	Dólares de Estados Unidos de América
VPN	Valor Presente Neto
WACC	Weighted Average Cost of Capital (Costo Promedio Ponderado de Capital)

Introducción

Objetivo y Alcance

Las empresas Portomadin, Grupo Sevren, Grupo Quindy y Grupo Parson, propietarios de locales comerciales en las plazas Patio del Norte, Bella Vista Mall, Colinas Mall y Centro Nacional del Este, tienen el interés de constituir un Fideicomiso de Oferta Pública, y colocar dicha emisión en el mercado de valores dominicano. No obstante, dicha estructuración debe ser autorizada previamente por la Superintendencia del Mercado de Valores ("SIMV") según lo dispone la "Ley para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana" No. 189-11.

El Cliente solicita a Deloitte, en su condición de experto y como parte de apoyo en el proceso de evaluación y elaboración de los requisitos para la constitución del fideicomiso de oferta pública, que hasta el momento es conocido como **Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01 - FU**, la determinación del valor presente de los flujos de efectivo proyectados que generan los contratos de arrendamiento de los referidos locales comerciales.

El presente informe constituye una actualización a la versión original del Informe de Valoración emitido por Deloitte en Julio 2017. Dicha actualización consiste en la determinación del valor presente de los flujos de efectivo proyectados con las informaciones de los contratos de arrendamiento de los locales que serán incluidos en el fideicomiso al mes de agosto del año 2018.

Queda entendido que el Cliente es responsable de la veracidad y precisión de la totalidad de los datos, supuestos y demás informaciones solicitadas por Deloitte con el propósito de la ejecución del servicio detallado más adelante. No tenemos ninguna responsabilidad de la exactitud o de lo completo de la información proporcionada por o a nombre del Cliente para llevar acabo estos procedimientos.

No forma parte de las atribuciones de Deloitte revisar la razonabilidad de los estados financieros ni evaluar su coherencia con respecto a las normas contables o financieras aplicables para este caso.

Documentación obtenida y utilizada como insumo del informe

La siguiente documentación ha sido provista por el Cliente para el objetivo señalado en la actualización de este Reporte:

- Archivo: *Grupo Parson, S.R.L. 2017* - Archivo en formato PDF que contiene los estados financieros auditados de Grupo Parson, S.R.L. al 31 de diciembre del 2017.

- Archivo: *Grupo Quindy, S.R.L. 2017* - Archivo en formato PDF que contiene los estados financieros auditados de Grupo Quindy, S.R.L. al 31 de diciembre del 2017.

- Archivo: *Grupo Sevren, S.R.L. 2017* - Archivo en formato PDF que contiene los estados financieros auditados de Grupo Sevren, S.R.L. al 31 de diciembre del 2017.

- Archivo: *Portomadin, S.R.L. 2017* - Archivo en formato PDF que contiene los estados financieros auditados de Portomadin, S.R.L. al 30 de junio del 2017.

- Archivo: *Ingresos Anuales Locales Alquilados Fideicomiso G-Patio 01* - Archivo en formato Excel que contiene el récord de todos los inmuebles con sus montos de alquileres al 2018.

Deloitte también utilizó informaciones de dominio público para la comparación y estimación de los supuestos, modelos y proyecciones en el proceso de estimación del Valor Presente Neto (VPN).

NOTA: Todas las informaciones contenidas en este informe, como tasas de ocupación, contratos de arrendamiento, segmentación de locales y los ingresos, están actualizadas al mes de julio del año 2018 o a la última fecha disponible, según sea indicado en cada caso.

Metodología del Servicio

Metodología

Deloitte determinará el valor presente de los flujos de efectivo proyectados para los contratos de alquiler de propiedades inmobiliarias con los cuales el Cliente constituiría un Fideicomiso de Oferta Pública. Esta evaluación se segmentará en las siguientes cuatro fases:

1. Análisis del entorno económico y de mercado, así como el comportamiento financiero histórico de los locales comerciales y de las proyecciones provistas por el Cliente, para determinar los flujos anuales de ingresos y gastos aplicables al Fideicomiso.

2. Proyección de los Estados Financieros del Fideicomiso (Estado de Resultados, Balance General y Flujo de Efectivo) para los próximos 15 años a partir de agosto 2018, para tres escenarios: pesimista, base y optimista.

3. Estimación de la tasa de descuento (WACC)[1] para el cálculo de los flujos de efectivos descontados.

4. Descuento de flujos estimados y cálculo del Valor Presente Neto.

Al completar las cuatro fases se determinará el valor presente de los flujos de efectivo proyectados con los cuales el Cliente constituirá un Fideicomiso de Oferta Pública.

[1] Por sus siglas en inglés "Weighted Average Cost of Capital" o Costo Promedio Ponderado del Capital.

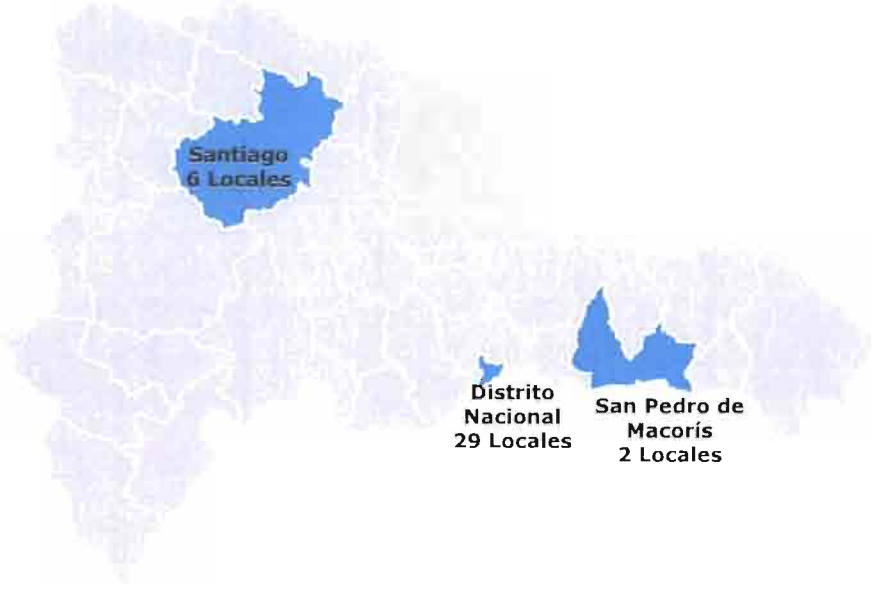
Resultados

Análisis del entorno económico y de mercado, comportamiento financiero histórico de los locales comerciales y proyecciones provistas por el Cliente.

Luego de la revisión de las informaciones históricas, supuestos, premisas y proyecciones suministradas, se procede al análisis de la composición de los ingresos del Fideicomiso.

Análisis de los ingresos
Los ingresos operacionales del fideicomiso a valorar provienen del arrendamiento de 37 locales comerciales:

Locales Comerciales incluidos en Fideicomiso G-Patio 01-FU
Por provincia



Cantidad de Locales	Ubicación	Tamaño
27	Plaza Patio del Norte, Santo Domingo	3,037.4 m²
2	Bella Vista Mall, Santo Domingo	284.1 m²
6	Colinas Mall, Santiago de los Caballeros	394.0 m²
2	Plaza Centro Nacional del Este, San Pedro de Macorís	195.0 m²
37		**3,910.5 m²**

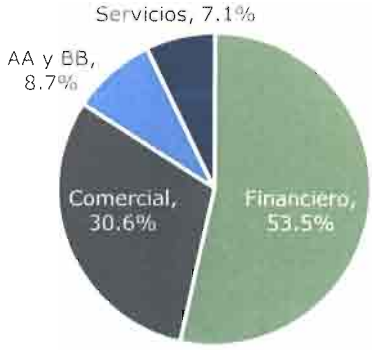
De la totalidad de los locales comerciales descritos anteriormente, treinta y seis (36) se encuentran agrupados en veintidós (22) contratos[2] de alquiler y solamente uno (1) se encuentra desocupado[3]. Los contratos de arrendamiento de dichos locales comerciales están estructurados en base a una renta fija mensual por metro cuadrado de ocupación. A continuación, se detallan los contratos y locales según la plaza comercial o ubicación de los mismos, con sus respectivos tamaños y sector de operación del inquilino.

Contratos Patio del Norte	Cantidad de Locales	Sector del Inquilino	M² Ocupados
1	6	Comercial	775.3 m²
2	2	Financiero	314.5 m²
3	2	Financiero	155.4 m²
4	2	Comercial	133.4 m²
5	2	Financiero	137.6 m²
6	1	Servicios	60.2 m²
7	1	AA y BB*	82.4 m²
8	1	Servicios	59.9 m²
9	1	AA y BB	71.3 m²
10	1	Servicios	71.8 m²
11	1	Financiero	558.3 m²
12	1	Financiero	232.7 m²
13	1	Financiero	129.6 m²
14	1	Financiero	58.9 m²
15	1	Servicios	20.0 m²
16	1	AA y BB*	31.3m²
17	1	AA y BB*	73.0 m²
Total	**26**		**2.965.6 m²**

Fuente: Contratos de Arrendamiento del Cliente

[2] Un contrato puede establecer más de un local por alquiler, según la necesidad del inquilino.
[3] Esto considera 2 de los locales de Patio del Norte que se están proyectando se ocuparán a partir de noviembre 2018 y 1 local de Patio del Norte a partir de mayo 2019.
* Indican locales con contratos tentativos de renta que se asume iniciarán ocupación en noviembre 2018 y mayo 2019. El sector del inquilino podría variar.

Metros Cuadrados de Plaza Patio del Norte
Por sector, al 2018



Fuente: Contratos de Arrendamiento
Nota: Incluye dos locales que se están proyectando se ocuparán a partir de noviembre 2018 y un local que se proyecta se ocupará a partir de mayo 2019.

Contratos Bella Vista Mall	Cantidad de Locales	Sector del Inquilino	M² Ocupados
1	1	Financiero	155.0 m²
2	1	Financiero	129.1 m²
Total	**2**		**284.1 m²**

Fuente: Contratos de Arrendamiento del Cliente

Contratos Colinas Mall	Cantidad de Locales	Sector del Inquilino	M² Ocupados
1	4	Comercial	194.0 m²
2	2	Servicios	200.0 m²
Total	**6**		**394.0 m²**

Fuente: Contratos de Arrendamiento del Cliente

Contratos Centro Nacional del Este	Cantidad de Locales	Sector del Inquilino	M² Ocupados
1	2	Financiero	195.0 m²
Total	**2**		**195.0 m²**

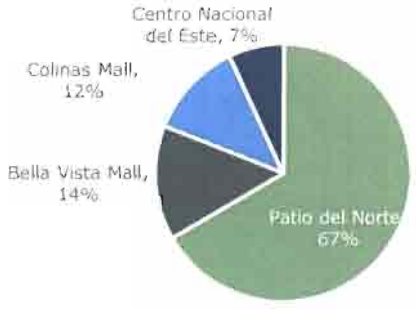
Fuente: Contratos de Arrendamiento del Cliente

Según la estructura de inquilinos que tiene el cliente actualmente, la mayor parte pertenece al sector financiero, seguido por el sector comercial y de servicios. En las proyecciones de los flujos se asume que, aunque los locales pueden cambiar de inquilinos, estos se mantendrán ocupados por compañías que pertenecen al mismo sector en el que se encuentran actualmente. Es decir,

que la composición de la cartera de inquilinos mantiene su misma estructura por la vida del fideicomiso.

Al 2018, los ingresos mensuales por arrendamiento de los locales comerciales representan un monto de alrededor de US$106,500[4], de los cuales aproximadamente el 67% proviene de la Plaza Patio del Norte.

Ingresos operacionales de G-Patio 01
Por fuente, al 2018



Fuente: Contratos de Arrendamiento del Cliente

Tasa de Ocupación
Debido al local que se encuentran actualmente desocupado, los inmuebles muestran una tasa de ocupación conjunta de 98.2%. A continuación, se desglosa por ubicación geográfica:

Plaza	M² Ocupados	M² Disponibles	M² Totales	Tasa de Ocupación
Patio del Norte	2,965.6 m²	71.8 m²	3,037.4 m²	97.6%
Bella Vista Mall	284.1 m²	-	284.1 m²	100.0%
Colinas Mall	394.0 m²	-	394.0 m²	100.0%
Centro Nacional del Este	195.0 m²	-	195.0 m²	100.0%
Total	**3,838.7 m²**	**71.8 m²**	**3,910.5 m²**	**98.2%**

Fuente: Contratos de Arrendamiento del Cliente
Nota: Incluye dos de los locales de Patio del Norte que se están proyectando se ocuparán a partir de noviembre 2018 y un local de Patio del Norte que se proyecta se ocupará a partir de mayo 2019.

[4] Esta cifra considera el alquiler de dos de los locales de Patio del Norte que se proyectan a partir de noviembre 2018 y un local de Patio del Norte a partir de mayo 2019.

Ingresos por Rentas

Los contratos de arrendamiento que serán incluidos en el Fideicomiso muestran un precio del alquiler promedio ponderado[5] que parte de US$27.72 por metro cuadrado asumiendo la ocupación de los dos locales de Patio del Norte cuya ocupación se proyecta a partir de noviembre 2018 y un local de Patio del Norte que se proyecta se ocupará a partir de mayo 2019. Con el propósito de verificar y proyectar adecuadamente los flujos del Fideicomiso, se realizó un sondeo simple del mercado donde se contactaron las distintas plazas para hacer una comparación de los precios actuales de los locales según los contratos vigentes y los precios de otros espacios disponibles en dichas plazas.

Los precios de los locales comerciales situados en Bella Vista Mall, Centro Nacional del Este, Colinas Mall y Patio del Norte se encuentran por encima de los precios de los locales disponibles en esas ubicaciones debido a que los inquilinos de estos locales pertenecen principalmente al sector financiero y a grandes cadenas del mercado *retail* (detallista), que están dispuestos a pagar un precio promedio por metro cuadrado superior a la media del mercado para garantizar su permanencia en esos locales, ya que establecen puntos comerciales de referencia y les permite crear un ancla en las decisiones de preferencia de los consumidores.

Según argumenta el Cliente, basado en su experiencia en el sector y la práctica que ha experimentado en los últimos 10 años, esto sucede siempre con su perfil de inquilinos y por esto han podido lograr contratos con un precio promedio más alto que los vigentes en el mercado.

Precios por Metro Cuadrado de Locales Comerciales

En US$, a agosto 2018

Fuente: Contratos de Arrendamiento del Cliente y sondeo de las diferentes plazas comerciales

Sin embargo, como los contratos actuales estipulan precios promedio por encima de otros locales disponibles, luego del vencimiento de cada contrato, para fines de nuestras proyecciones, se aplica una tarifa *rollover*[6] para poder reajustar los precios de dichos contratos a un valor comparable con el mercado.

---

[5] Esta cifra se pondera por metro cuadrado. Es decir, los precios por metro cuadrado en locales más grandes tienen un mayor peso que aquellos locales que son más pequeños.

[6] Al renovar los contratos de arrendamiento se aplica esta tarifa de ajuste sobre el monto de alquiler al vencimiento del contrato para determinar la renta base del nuevo contrato. O sea, que, si la tarifa base del contrato vigente es de 100, cuando se renueve ese contrato la tarifa base será menor, para ajustarse al promedio del mercado.

Esto quiere decir que los precios de los contratos, a partir del vencimiento de los contratos vigentes, se ajustan a la baja para ser conservadores y reflejar los precios de mercado que predominan actualmente.

Los contratos de renta estipulan un crecimiento promedio ponderado[7] anual de 3.5%, que varía según el local. Para los fines de las proyecciones financieras, se asume que las tasas de crecimiento estipuladas en los contratos, al igual que las condiciones de los mismos, se mantienen a lo largo de la duración del Fideicomiso.

Según informaciones del Cliente, la mayoría de los contratos de los locales comerciales que conforman G-Patio 01 FU, se han mantenido vigentes desde su contratación inicial por parte de los mismos inquilinos que actualmente los ocupan y las tarifas han aumentado acorde con los términos estipulados en los contratos.

Es razonable asumir dichas tasas de crecimiento de los alquileres, partiendo de que las ventas de los comercios crecen a un nivel mayor que sus rentas de alquiler, según las cifras macroeconómicas y las ventas de la economía, basado en la ubicación geográfica de cada local. El crecimiento de las ventas de los inquilinos es una función directa del crecimiento de las rentas de alquiler y por ende se justifica el incremento de los mismos, a pesar de que luego son penalizadas con la tarifa de ajuste ó "rollover", como se mencionó anteriormente.

A continuación, se muestra una tabla que compara los crecimientos promedio de los alquileres por provincia según los contratos de arrendamiento, con el crecimiento de ventas en cada provincia en los últimos cinco años en el territorio dominicano.

Como se puede apreciar en la tabla, el crecimiento de las rentas estipuladas en los contratos es menos de la mitad de lo que han crecido en promedio las ventas en los últimos 5 años, según datos oficiales de la Dirección General de Impuestos Internos, convertidos a dólares de EEUU (USD).

Provincias	Crecimiento en la tarifa de Renta Fija basado en los Contratos de Arrendamiento (en USD)	Crecimiento Ventas Totales de la Economía (2012-2017) (en USD)
Distrito Nacional	3.5%	8.4%
Santiago	2.0%	7.7%
San Pedro de Macorís	5.0%	13.7%
Total	3.5%	9.0%

Fuente: Contratos de Arrendamiento del Cliente y DGII

[7] Esta cifra se obtiene del crecimiento promedio anual de los ingresos por arrendamiento.

Supuestos de ingresos

La proyección de las rentas se establece asumiendo los siguientes supuestos generales:

- Se utilizan 365 días por año, y el tiempo de renegociación de contratos se mantiene según la vigencia de los mismos.
- Se mantienen las condiciones de los contratos actuales en el futuro, sin importar que cambie el inquilino, y también se mantiene la estructura de los mismos.

Supuestos de ocupación

Desde el año 2014, tanto los locales de Patio del Norte, como el resto de Bella Vista Mall, Colinas Mall y Centro Nacional del Este, han logrado mantener una tasa de ocupación cercana o igual al 100%. El 77% de los metros cuadrados que serán incorporados en el fideicomiso se encuentran en la Plaza Patio del Norte, la cual fue inaugurada en enero de 2013. Desde su inauguración, la plaza ha aumentado su tasa de ocupación en 39 puntos, de un 58.3% en enero 2013 a un 97.6%[8] en el 2018. En la medida en que la plaza ha ganado madurez, la ocupación naturalmente ha ido aumentando. Como se puede observar en la siguiente gráfica, después de dos años de operaciones la tasa de ocupación se ha mantenido de manera constante por encima de un 97%, con excepción del mes de abril 2017 cuando la tasa de ocupación disminuyó a 94.3% debido a que uno de los locales cambió de inquilino y se mantuvo desocupado por un (1) mes.

Tasa de ocupación histórica de Patio del Norte y el resto de locales

Fuente: Contratos de Arrendamiento proporcionados por el Cliente.

Nota: El resto de locales incluye los 2 locales de Bella Vista Mall, 6 locales de Colinas Mall y 2 locales de Plaza Centro Nacional del Este.

En enero 2017, se realizó una expansión en la Plaza Patio del Norte donde se agregaron dos locales nuevos. Nuevamente en agosto 2018, se está realizando una segunda expansión donde se agregarán dos locales adicionales. Estas

[8] Esto considera la ocupación de dos locales que se proyectan ocupados a partir de noviembre 2018 y un local a partir de mayo 2019.

expansiones aumentan el *Gross Leasable Area*[9] *(GLA)* de Patio del Norte de 2,703 metros cuadrados a un total de 3,037.4 metros cuadrados. Dichas expansiones no son contempladas en la gráfica debido a que la tasa de ocupación está basada en un GLA constante a través de los años para poder realizar una comparación histórica de la evolución de los metros cuadrados ocupados en los distintos locales comerciales. Para los fines de la proyección futura de los flujos, esos locales sí se encuentran incorporados.

Los locales en el Centro Nacional del Este, Colinas Mall y Bella Vista Mall han mantenido una tasa de ocupación de un 100% desde que fueron adquiridos por el Cliente.

Estos datos se ven validados por la experiencia internacional, como se explica en la próxima sección, la cual indica que, al llegar a cierto nivel de madurez, es posible mantener una tasa de ocupación constante y elevada a través del tiempo, para lograr eficientizar y optimizar el uso de los activos. Lo que sucede es que muchas veces los propietarios de los locales están dispuestos a ajustar el precio de alquiler para lograr mantener un nivel óptimo de ocupación.

Se asume que los locales comerciales mantendrán el nivel de ocupación que presentan actualmente, y que cualquier fluctuación futura será ajustada en base al precio de alquiler, para equilibrar la demanda. Al 2018 se proyecta una ocupación de 98.2%[10], con 3,838.7 m^2 ocupados de un total de 3,910.5 m^2.

[9] *Gross Leasable Area (GLA)* se define como la cantidad de espacio disponible para ser rentado en propiedades comerciales.
[10] Estos conceptos de tasa de ocupación se enmarcan dentro de la definición internacional del término *Gross Leasable Area (GLA)*, que se define como la cantidad de espacio disponible para ser rentado en propiedades comerciales. El cálculo se ajusta tanto a nivel del componente de metros disponibles como del componente de ocupación.

Sustento Internacional

Debido a la falta de cifras de ocupación de mercado y precios históricos de plazas comerciales a nivel de Latinoamérica y República Dominicana, se procedió a hacer una investigación en mercados con un nivel de madurez importante en este sector de alquiler de bienes raíces comerciales, con datos históricos suficientes para poder evaluar el comportamiento y las tendencias a nivel de la madurez promedio de los centros comerciales y sus tasas de ocupación.

Los resultados y las métricas internacionales recopiladas para esta comparación sugieren que todas las tasas de ocupación utilizadas como premisas de proyección se ubican dentro del rango de plazas y locales comerciales de otros países. Por ejemplo, en el caso de países desarrollados, se verifica una ocupación promedio para plazas comerciales de 93.1% en Estados Unidos en el primer trimestre del 2018[11], una tasa de desocupación promedio en España de un 8.0% al 2016[12] y de 3.6%[13] en Australia para el 2017. En América Latina, la tasa de ocupación de los 46 centros comerciales bajo la propiedad de BRMalls, una de las compañías más grandes de la región, cerró el 2017 con una ocupación promedio de 97.4%[14].

Adicionalmente, las tasas de desocupación de propiedades comerciales en los Estados Unidos han mantenido un promedio de 6.9% en los últimos tres años, mostrando una tasa de ocupación de 93.1% al 2017.[15]

Para verificar la consistencia de los números suministrados por el Cliente, con relación a la ocupación promedio de plazas comerciales en localidades desarrolladas y con un nivel de madurez importante, se evaluaron las operaciones de *Simon Property Group, Macerich, CBL & Associates Properties Inc, Washington Prime Group, Taubman Centers y General Growth Properties*, que son las administradoras de centros comerciales más grandes de los Estados Unidos.

De éstas, sólo las primeras cuatro publican el año de adquisición de sus centros comerciales y sus respectivas tasas de ocupación, por lo que estas fueron las que se utilizaron para el siguiente análisis, en el cual se puede apreciar que los centros comerciales en general están cerca de su tasa de ocupación promedio (por encima del 90%) independientemente de la madurez o del año de adquisición de los mismos. Este ejercicio se realizó para verificar si realmente era posible mantener por el período de proyección una tasa de ocupación por encima del 90%.

[11] International Council of Shopping Centers (ICSC), Industry Insights
[12] CBRE Group, Retail España Temporada 2015-2016
[13] Jones Lang LaSalle Incorporated, News
[14] BRMalls, Quarterly Report
[15] International Council of Shopping Centers (ICSC), Industry Insights

Tasa de Ocupación y madurez del centro comercial
En % y años

Fuente: Reportes anuales de las compañías al 2017. La madurez se calcula a partir del año de adquisición o construcción.

Supuestos de Proyección Macroeconómicos[16]

Concepto	Supuesto		Fuente
PIB Real	5%	Anual	MEPyD, BCRD, MH
PIB Nominal	9.2%	Anual	MEPyD, BCRD, MH
PIB Nominal en US$	5%	Anual	MEPyD, BCRD, MH
Inflación EEUU	2.0%	Anual	Meta de Inflación implícita de los EEUU
Inflación RD	4.0%	Anual	Meta de inflación BCRD
Devaluación RD	4.0%	Anual	MEPyD, BCRD, MH
Tasa de Cambio Julio 2018 (fin de período)	49.68	RD$/US$	BCRD

Supuestos Fideicomiso

Concepto	Supuesto		Fuente
Administración Fiduciaria (Primer y Segundo Año)	80,000	US$ anual	Fiduciaria Universal
Administración Fiduciaria (a partir del Tercer Año)	0.80%	(Porciento de la Emisión)	Fiduciaria Universal
Valor del activo al inicio (Tasación)[17]	8,824,477	US$	Cliente
Monto total Emisión	12,438,855	US$	Cliente
M^2 totales (Locales Patio del Norte al 2018)	3,037.4	m^2	Cliente
Cuota de Mantenimiento por m^2	2,668	RD$	Cliente
Cuota de Mantenimiento por m2	53.71	US$	Cliente
Depreciación Edificio	50	años	Normas Contables

[16] Estos supuestos macroeconómicos utilizados para la proyección de los flujos del fideicomiso son los publicados por el Marco Macroeconómico (revisado al 7 de junio de 2018) por el Ministerio de Economía, Planificación y Desarrollo, el Banco Central de la República Dominicana, y el Ministerio de Hacienda.

[17] Las tasaciones fueron realizadas en las siguientes fechas:

- Porto Madin – 23 de agosto de 2018
- Grupo Parson – 6 de febrero de 2018
- Grupo Quindy – 22 de enero y 13 de agosto de 2018
- Grupo Sevren – 23 de agosto de 2018

Cabe destacar que, aunque el valor de tasación en RD$ de los inmuebles aumentó con relación al valor de tasación anterior (2016), la tasa de cambio RD$/US$ aumentó en una mayor proporción durante este período, reduciendo el valor de tasación en US$ a un monto menor.

BVRD – Inscripción de una Emisión	500	RD$ por cada millón de RD$	BVRD
BVRD - Registro preliminar del Programa de Emisiones de un Fideicomiso	10,000	RD$	BVRD
BVRD - Mantenimiento Emisión	30	RD$ por cada millón de RD$ (mensual)	BVRD
CEVALDOM - Registro de Emisión	125,000	RD$ (único pago)	CEVALDOM
CEVALDOM – Comisión por Pago / Cobro de Principal o Amortización	500	RD$ por cada millón de RD$ pagado	CEVALDOM
SIMV – Inscripción Emisión	0.04%	Por ciento de la Emisión	Superintendencia del Mercado de Valores
SIMV – Depósito Documentos	50,000	RD$ Único Gasto	Superintendencia del Mercado de Valores
Amortización de Pólizas de Seguros (Lucro Cesante)	5,295	US$ anual	Cliente
Amortización Pólizas de Seguros	26,010	US$ anual	Cliente
Gastos de Mercadeo	1,000	US$ anual	Fiduciaria Universal
Asesoría Legal	6,000	US$ anual	Cliente
Representante Común	4,000	US$ anual	Cliente
Calificadora	6,000	US$ anual	Cliente
Auditoría y Declaración Jurada Anual	7,788	US$ anual	Cliente
Tasaciones Inmuebles	1,800	US$ anual	Cliente
Valoración Anual	9,500	US$ anual	Deloitte
Administración Activos (Primer y Segundo Año)	70,000	US$ anual	Cliente
Administración Activos (a partir del Tercer Año)	103,000	US$ anual	Cliente

Supuesto CAPEX

Según la experiencia pasada del Cliente, debajo se detalla el esquema CAPEX anual a ser invertido.

Año	Valor activo[18]	CAPEX US$	CAPEX/Valor activo
2019	6,255,965	(36,352)	0.6%
2020	6,255,965	(38,744)	0.6%
2021	6,255,965	(40,838)	0.7%
2022	6,255,965	(37,898)	0.6%
2023	6,255,965	(39,293)	0.6%
2024	6,255,965	(43,330)	0.7%
2025	6,255,965	(43,775)	0.7%
2026	6,255,965	(47,859)	0.8%
2027	6,255,965	(49,142)	0.8%
2028	6,255,965	(50,238)	0.8%
2029	6,255,965	(50,648)	0.8%
2030	6,255,965	(52,825)	0.8%
2031	6,255,965	(55,804)	0.9%
2032	6,255,965	(58,221)	0.9%
2033	6,255,965	(54,688)	0.9%

Este supuesto se compara con los promedios de CAPEX invertidos por los principales administradores de plazas comerciales en EEUU, y se observa que los supuestos utilizados, dado el incipiente nivel de madurez de la plaza, son consistentes con las tendencias mundiales, como se observa en la tabla que sigue.

Administrador	Cantidad de propiedades bajo su administración	CAPEX promedio como porcentaje de los activos (2010-2015)
Simon Properties	210	0.7%
Macerich	58	0.6%
General Growth Properties	125	1.7%
Realty Income	4,999	0.1%

[18] El valor del activo indica el valor de las edificaciones sin incluir el terreno, según las tasaciones proporcionadas por el Cliente.

Proyección de los Estados Financieros del Fideicomiso (Estado de Resultados, Balance General y Flujo de Efectivo) para 15 años a partir del 2018.

Debajo se detallan los supuestos principales utilizados para las proyecciones.

Supuestos Generales

Concepto	Supuesto		Fuente
M^2 totales locales comerciales	3,910.5	m^2	Cliente
M^2 ocupados al 2018	3,838.7	m^2	Cliente
M^2 disponibles al 2018	71.8	m^2	Cliente

Supuestos utilizados

Supuesto	Escenarios		
	Pesimista	Base	Optimista
Tasa de Ocupación	95.5%	98.2%	98.2%
Meses de desocupación al vencimiento del contrato[19]	6	3	2
Crecimiento anual compuesto de los precios de alquiler	2.00%	2.96%[20]	3.92%
Crecimiento Perpetuidad	1.0%	1.5%	2.0%
Rollover %[21]	-4.08%	-3.39%[22]	0.00%

[19] Al vencimiento de los contratos, se asume que los locales se mantienen desocupados por una cantidad de meses (estipulados en la tabla) antes de renovar los contratos.
[20] Este crecimiento se obtiene al promediar el crecimiento anual compuesto de los ingresos durante los 15 años de proyección, asumiendo la renovación automática de los contratos vigentes (3.92%); y la expectativa de inflación de Estados Unidos (2.00%).
[21] Al renovar los contratos de arrendamiento se aplica esta tarifa de ajuste sobre el monto de alquiler al vencimiento del contrato para determinar la renta base del nuevo contrato.
[22] Esta es la penalización de tarifa necesaria para obtener el crecimiento compuesto anual de los ingresos considerado en las proyecciones (2.96%).

Estimación de la tasa descuento (WACC) para el cálculo de los flujos de efectivos descontados

El WACC (Costo Promedio Ponderado del Capital) representa el costo de oportunidad asociado a la inversión en un activo; es decir, la tasa que deberá ser utilizada para descontar los flujos de fondos operativos con la finalidad de estimar el VPN del proyecto.

$$WACC=(D/(D+C))* Kd *(1-t)+(C/(D+C))*Ke$$

Donde:
D= Porcentaje de deuda
C= Porcentaje de capital
Kd= Costo de la deuda
t = Tasa de impuesto
Ke = Costo del capital

Basándose en esta metodología, el costo promedio ponderado del capital utilizado para descontar los flujos de efectivo futuros del fideicomiso se estima en **10.27%.** Este WACC fue utilizado para descontar los flujos proyectados.

Supuestos y Cálculo del WACC

Costo del capital accionario	Julio 2018		
Tasa libre de riesgo	2.94%	Fuente:	US Treasury Department
Beta apalancada del fideicomiso	0.67	Fuente:	Damodaran Betas by Sector
Prima del mercado	6.0%	Fuente:	Deloitte's ERP
Riesgos Adicionales:			
Riesgo país	3.16%	Fuente:	BCRD JP Morgan EMBI
Prima por tamaño de la empresa	3.84%	Fuente:	Ibbotson SSBI Classic Yearbook
Costo del capital accionario (Ke)	**13.93%**		

Costo de la deuda (después de impuestos)	Julio 2018		
Costo de la deuda	5.60%	Fuente:	BCRD: Tasas de Interés Activas en US$
Tasa impositiva	0.00%	Fuente:	DGII: Impuesto Sobre la Renta
Costo de la deuda (Kd)	**5.60%**		

WACC	Julio 2018		
Costo del capital accionario	13.93%		
Costo de la deuda (después de impuestos)	5.60%		
Ponderación Patrimonio	56.02%	Fuente:	Promedio de la Industria
Ponderación Deuda	43.98%	Fuente:	Promedio de la Industria
WACC	**10.27%**		

Las variables internacionales utilizadas para calcular el WACC son la muestra convencional utilizada para los países que no cuentan con bases de datos internas que puedan proveer dichas variables. Se utiliza la variable del EMBI para normalizar dichas variables y ajustarlas por el riesgo específico del país.

Descuento de flujos estimados y cálculo del Valor Presente Neto de Escenario Base

Valor Presente Neto (VPN)	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Flujo de Efectivo Libre	853,963	1,025,221	1,049,898	952,053	994,578
Vr (perpetuidad)					
Flujo de Efectivo Libre a Descontar	**853,963**	**1,025,221**	**1,049,898**	**952,053**	**994,578**
Flujo de Efectivo Descontado	**774,440**	**843,169**	**783,056**	**643,955**	**610,073**

Valor Presente Neto (VPN)	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Flujo de Efectivo Libre	1,122,615	1,134,761	1,263,622	1,302,237	1,334,665
Vr (perpetuidad)					
Flujo de Efectivo Libre a Descontar	**1,122,615**	**1,134,761**	**1,263,622**	**1,302,237**	**1,334,665**
Flujo de Efectivo Descontado	**624,485**	**572,459**	**578,104**	**540,290**	**502,179**

Valor Presente Neto (VPN)	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15
Flujo de Efectivo Libre	1,345,026	1,412,883	1,500,072	1,580,812	1,463,353
Vr (perpetuidad)					16,939,096
Flujo de Efectivo Libre a Descontar	**1,345,026**	**1,412,883**	**1,500,072**	**1,580,812**	**18,402,449**
Flujo de Efectivo Descontado	**458,950**	**437,209**	**420,963**	**402,310**	**4,247,215**

Nota: Cada año de proyección se refiere al año calendario que abarca el periodo agosto – julio.

Valor Presente Neto		
Escenario Pesimista	Escenario Base	Escenario Optimista
US$ 10,671,201	US$ 12,438,855	US$ 14,265,862

Partiendo de la composición actual de los locales que serán incluidos dentro del Fideicomiso, se presenta a continuación, para fines descriptivos, una tabla con el valor atribuible de manera implícita para cada local comercial. Este ejercicio se realiza partiendo de la valoración general de los flujos, la cartera de inquilinos actual, y los supuestos utilizados para las proyecciones. Dichos valores no constituyen una valoración explícita de cada local o contrato de arrendamiento. El valor de cada local o contrato de arrendamiento se obtiene a través de la ponderación de los flujos totales generados por cada inquilino durante el período de proyección.

Valor atribuible por contrato de arrendamiento según valoración de los flujos

Plaza	Contrato	m^2	Valor[23]
Patio del Norte	A	775.30	1,319,440
Patio del Norte	B	314.51	1,492,871
Patio del Norte	C	155.40	884,241
Patio del Norte	D	133.40	561,986
Patio del Norte	E	137.60	876,118
Patio del Norte	F	60.20	156,922
Patio del Norte	G	82.40	374,177
Patio del Norte	H	59.90	253,174
Patio del Norte	I	71.30	416,228
Patio del Norte	J	71.80	206,390
Patio del Norte	K	71.80	190,474
Patio del Norte	L	558.30	649,404
Patio del Norte	M	232.70	447,212
Patio del Norte	N	129.58	142,432
Patio del Norte	O	58.93	63,313
Patio del Norte	P	20.00	39,619
Patio del Norte	Q	31.28	135,021
Patio del Norte	R	73.00	322,081
Bella Vista Mall	S	154.95	1,156,321
Bella Vista Mall	T	129.14	594,946
Plaza Central Nacional del Este	U	195.03	837,727
Colinas Mall	V	194.00	529,220
Colinas Mall	W	200.00	789,538
Total		**3,910.52**	**12,438,855**

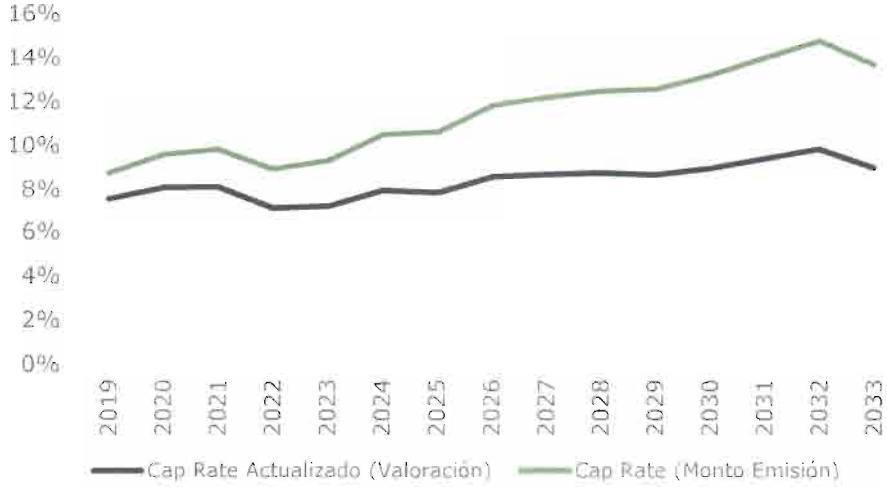
Nota: Para la atribución del valor de locales con desocupación, se utilizaron los supuestos promedios del resto de los contratos de la plaza.

[23] Estos valores no constituyen una valoración explícita de cada local o contrato de arrendamiento.

Conclusiones

Después de completar un análisis independiente de las fases detalladas en la sección de metodología, concluimos que el valor presente de los flujos de efectivo libre proyectados es **US$12,438,855**, de acuerdo a los supuestos utilizados en el cálculo del mismo.

Cap Rate[24]



Nota: Cada año de proyección se refiere al año calendario que abarca el período agosto - julio.

[24] Se define como el beneficio operativo antes de depreciación e impuestos sobre el valor razonable del activo. El Cap Rate (Monto Emisión) toma como denominador el valor del monto de emisión, mientras que el Cap Rate Actualizado toma como denominador la valoración actualizada de cada año.

Anexo 1
Estados financieros proyectados

Estados Financieros Escenario Base (En US$)

Estado de Resultados

F.1.1. Estados de Resultados	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos por Arrendamiento	1,211,737	1,291,456	1,361,279	1,263,281	1,309,768
Ingresos	**1,211,737**	**1,291,456**	**1,361,279**	**1,263,281**	**1,309,768**
Costo por Desocupación	(4,012)	(4,093)	(4,175)	(4,258)	(4,343)
Utilidad Bruta	**1,207,725**	**1,287,363**	**1,357,104**	**1,259,023**	**1,305,425**
Gastos BVRD	(9,794)	(3,998)	(3,997)	(3,999)	(3,998)
Gastos CEVALDOM	(2,508)	(427)	(513)	(525)	(476)
Gastos Superintendencia de Valores	(5,505)	-	-	-	-
Gastos Pólizas de Seguro	(31,305)	(32,203)	(32,586)	(33,497)	(34,223)
Gastos Asesoría Legal	(6,242)	(6,367)	(6,495)	(6,624)	(6,757)
Gastos Representante Común	(4,162)	(4,245)	(4,330)	(4,416)	(4,505)
Gastos Calificadora	(6,242)	(6,367)	(6,495)	(6,624)	(6,757)
Gastos Auditoría	(8,103)	(8,265)	(8,430)	(8,599)	(8,771)
Gastos Tasaciones Inmuebles	(1,801)	(1,837)	(1,873)	(1,911)	(1,949)
Gastos Valoración Anual	(9,500)	(9,690)	(9,884)	(10,081)	(10,283)
Gastos Iniciales Mercadeo	(1,000)	-	-	-	-
Gastos Administración Activos	(70,000)	(70,000)	(103,000)	(104,030)	(105,070)
Gastos Administración Fiduciaria	(80,000)	(80,000)	(88,766)	(88,766)	(88,766)
Utilidad Operativa	**971,563**	**1,063,965**	**1,090,736**	**989,952**	**1,033,871**
ISR					
Utilidad Neta	**971,563**	**1,063,965**	**1,090,736**	**989,952**	**1,033,871**

F.1.1. Estados de Resultados	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Ingresos por Arrendamiento	1,444,317	1,459,182	1,595,287	1,638,073	1,674,584
Ingresos	**1,444,317**	**1,459,182**	**1,595,287**	**1,638,073**	**1,674,584**
Costo por Desocupación	(4,430)	(4,519)	(4,609)	(4,701)	(4,795)
Utilidad Bruta	**1,439,887**	**1,454,663**	**1,590,678**	**1,633,372**	**1,669,789**
Gastos BVRD	(3,997)	(3,997)	(3,997)	(3,997)	(3,997)
Gastos CEVALDOM	(497)	(561)	(567)	(632)	(651)
Gastos Superintendencia de Valores	-	-	-	-	-
Gastos Pólizas de Seguro	(34,760)	(35,024)	(36,204)	(37,024)	(37,959)
Gastos Asesoría Legal	(6,892)	(7,030)	(7,171)	(7,314)	(7,460)
Gastos Representante Común	(4,595)	(4,687)	(4,780)	(4,876)	(4,973)
Gastos Calificadora	(6,892)	(7,030)	(7,171)	(7,314)	(7,460)
Gastos Auditoría	(8,946)	(9,125)	(9,307)	(9,494)	(9,683)
Gastos Tasaciones Inmuebles	(1,988)	(2,028)	(2,068)	(2,110)	(2,152)
Gastos Valoración Anual	(10,489)	(10,699)	(10,913)	(11,131)	(11,353)
Gastos Iniciales Mercadeo	-	-	-	-	-
Gastos Administración Activos	(106,121)	(107,182)	(108,254)	(109,337)	(110,430)
Gastos Administración Fiduciaria	(88,766)	(88,766)	(88,766)	(88,766)	(88,766)
Utilidad Operativa	**1,165,944**	**1,178,536**	**1,311,481**	**1,351,379**	**1,384,903**
ISR					
Utilidad Neta	**1,165,944**	**1,178,536**	**1,311,481**	**1,351,379**	**1,384,903**

Nota: Cada año de proyección se refiere al año calendario que abarca el periodo agosto – julio.

F.1.1. Estados de Resultados	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15
Ingresos por Arrendamiento	1,688,280	1,760,848	1,860,127	1,940,689	1,822,941
Ingresos	**1,688,280**	**1,760,848**	**1,860,127**	**1,940,689**	**1,822,941**
Costo por Desocupación	(4,891)	(4,989)	(5,089)	(5,191)	(5,294)
Utilidad Bruta	**1,683,389**	**1,755,859**	**1,855,039**	**1,935,498**	**1,817,647**
Gastos BVRD	(3,997)	(3,997)	(3,996)	(3,996)	(3,996)
Gastos CEVALDOM	(667)	(673)	(6,478)	(750)	(790)
Gastos Superintendencia de Valores	-	-	-	-	-
Gastos Pólizas de Seguro	(38,806)	(39,244)	(40,427)	(41,405)	(42,424)
Gastos Asesoría Legal	(7,609)	(7,762)	(7,917)	(8,075)	(8,237)
Gastos Representante Común	(5,073)	(5,174)	(5,278)	(5,383)	(5,491)
Gastos Calificadora	(7,609)	(7,762)	(7,917)	(8,075)	(8,237)
Gastos Auditoría	(9,877)	(10,075)	(10,276)	(10,482)	(10,691)
Gastos Tasaciones Inmuebles	(2,195)	(2,239)	(2,284)	(2,329)	(2,376)
Gastos Valoración Anual	(11,580)	(11,812)	(12,048)	(12,289)	(12,535)
Gastos Iniciales Mercadeo	-	-	-	-	-
Gastos Administración Activos	(111,534)	(112,650)	(113,776)	(114,914)	(116,063)
Gastos Administración Fiduciaria	(88,766)	(88,766)	(88,766)	(88,766)	(88,766)
Utilidad Operativa	**1,395,674**	**1,465,708**	**1,555,876**	**1,639,033**	**1,518,041**
ISR					
Utilidad Neta	**1,395,674**	**1,465,708**	**1,555,876**	**1,639,033**	**1,518,041**

Nota: Cada año de proyección se refiere al año calendario que abarca el periodo agosto – julio.

Balance General

F.1.2. Balance General	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Activos					
Activos Corrientes					
Efectivo	853,963	1,879,184	2,929,082	3,881,135	4,875,713
Cuentas por Cobrar					
Total Activos Corrientes	**853,963**	**1,879,184**	**2,929,082**	**3,881,135**	**4,875,713**
Activos No Corrientes					
Propiedades de Inversión	12,862,175	13,157,705	13,458,904	13,888,877	14,320,477
Reserva de CapEx	117,600	156,343	197,182	235,080	274,373
Total Activos No Corrientes	12,979,774	13,314,048	13,656,086	14,123,957	14,594,850
Total Activos	**13,833,737**	**15,193,232**	**16,585,168**	**18,005,092**	**19,470,563**
Patrimonio					
Valores Fideicomitidos	12,862,175	13,157,705	13,458,904	13,888,877	14,320,477
Dividendos Pagados					
Utilidades Retenidas	971,563	2,035,527	3,126,264	4,116,215	5,150,086
Total Patrimonio	**13,833,737**	**15,193,232**	**16,585,168**	**18,005,092**	**19,470,563**
Total Pasivos y Patrimonio	**13,833,737**	**15,193,232**	**16,585,168**	**18,005,092**	**19,470,563**

F.1.2. Balance General	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Activos					
Activos Corrientes					
Efectivo	5,998,328	7,133,088	8,396,710	9,698,947	11,033,613
Cuentas por Cobrar					
Total Activos Corrientes	**5,998,328**	**7,133,088**	**8,396,710**	**9,698,947**	**11,033,613**
Activos No Corrientes					
Propiedades de Inversión	14,668,359	15,039,817	15,320,557	15,591,510	15,857,857
Reserva de CapEx	317,703	361,478	409,337	458,479	508,716
Total Activos No Corrientes	14,986,062	15,401,295	15,729,894	16,049,989	16,366,574
Total Activos	**20,984,389**	**22,534,384**	**24,126,604**	**25,748,936**	**27,400,186**
Patrimonio					
Valores Fideicomitidos	14,668,359	15,039,817	15,320,557	15,591,510	15,857,857
Dividendos Pagados					
Utilidades Retenidas	6,316,030	7,494,566	8,806,047	10,157,426	11,542,329
Total Patrimonio	**20,984,389**	**22,534,384**	**24,126,604**	**25,748,936**	**27,400,186**
Total Pasivos y Patrimonio	**20,984,389**	**22,534,384**	**24,126,604**	**25,748,936**	**27,400,186**

Nota : Cada año de proyección se refiere al año calendario que abarca el periodo agosto – julio.

F.1.2. Balance General	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15
Activos					
Activos Corrientes					
Efectivo	12,378,638	13,791,521	15,291,593	16,872,405	18,335,758
Cuentas por Cobrar					
Total Activos Corrientes	**12,378,638**	**13,791,521**	**15,291,593**	**16,872,405**	**18,335,758**
Activos No Corrientes					
Propiedades de Inversión	16,141,194	16,385,768	16,568,267	16,688,765	16,939,096
Reserva de CapEx	559,365	612,190	667,994	726,215	780,903
Total Activos No Corrientes	16,700,559	16,997,958	17,236,261	17,414,980	17,719,999
Total Activos	**29,079,197**	**30,789,479**	**32,527,854**	**34,287,385**	**36,055,757**
Patrimonio					
Valores Fideicomitidos	16,141,194	16,385,768	16,568,267	16,688,765	16,939,096
Dividendos Pagados					
Utilidades Retenidas	12,938,003	14,403,711	15,959,587	17,598,620	19,116,661
Total Patrimonio	**29,079,197**	**30,789,479**	**32,527,854**	**34,287,385**	**36,055,757**
Total Pasivos y Patrimonio	**29,079,197**	**30,789,479**	**32,527,854**	**34,287,385**	**36,055,757**

Nota: Cada año de proyección se refiere al año calendario que abarca el período agosto – julio.

Flujo de Caja

F.1.3. Estado de Flujos de Efectivo	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Utilidad Neta	971,563	1,063,965	1,090,736	989,952	1,033,871
Flujo por Actividades de Operación	**971,563**	**1,063,965**	**1,090,736**	**989,952**	**1,033,871**
Inversiones de Capital recurrente (CapEx)	(36,352)	(38,744)	(40,838)	(37,898)	(39,293)
Inversiones de Capital extraordinaria (CapEx)	(81,247)				
Flujo por Actividades de Inversión	**(117,600)**	**(38,744)**	**(40,838)**	**(37,898)**	**(39,293)**
Flujo del Periodo	**853,963**	**1,025,221**	**1,049,898**	**952,053**	**994,578**
Flujo al Inicio del Periodo	-	853,963	1,879,184	2,929,082	3,881,135
Flujo al Final del Periodo	**853,963**	**1,879,184**	**2,929,082**	**3,881,135**	**4,875,713**

** Según ha sido expresado por el cliente, para fines del fideicomiso el 95% de los flujos operativos será repartido como dividendos y el restante 5% será retenido por el fideicomiso.*

F.1.3. Estado de Flujos de Efectivo	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Utilidad Neta	1,165,944	1,178,536	1,311,481	1,351,379	1,384,903
Flujo por Actividades de Operación	**1,165,944**	**1,178,536**	**1,311,481**	**1,351,379**	**1,384,903**
Inversiones de Capital recurrente (CapEx)	(43,330)	(43,775)	(47,859)	(49,142)	(50,238)
Inversiones de Capital extraordinaria (CapEx)					
Flujo por Actividades de Inversión	**(43,330)**	**(43,775)**	**(47,859)**	**(49,142)**	**(50,238)**
Flujo del Periodo	**1,122,615**	**1,134,761**	**1,263,622**	**1,302,237**	**1,334,665**
Flujo al Inicio del Periodo	4,875,713	5,998,328	7,133,088	8,396,710	9,698,947
Flujo al Final del Periodo	**5,998,328**	**7,133,088**	**8,396,710**	**9,698,947**	**11,033,613**

** Según ha sido expresado por el cliente, para fines del fideicomiso el 95% de los flujos operativos será repartido como dividendos y el restante 5% será retenido por el fideicomiso.*

F.1.3. Estado de Flujos de Efectivo	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15
Utilidad Neta	1,395,674	1,465,708	1,555,876	1,639,033	1,518,041
Flujo por Actividades de Operación	**1,395,674**	**1,465,708**	**1,555,876**	**1,639,033**	**1,518,041**
Inversiones de Capital recurrente (CapEx)	(50,648)	(52,825)	(55,804)	(58,221)	(54,688)
Inversiones de Capital extraordinaria (CapEx)					
Flujo por Actividades de Inversión	**(50,648)**	**(52,825)**	**(55,804)**	**(58,221)**	**(54,688)**
Flujo del Periodo	**1,345,026**	**1,412,883**	**1,500,072**	**1,580,812**	**1,463,353**
Flujo al Inicio del Periodo	11,033,613	12,378,638	13,791,521	15,291,593	16,872,405
Flujo al Final del Periodo	**12,378,638**	**13,791,521**	**15,291,593**	**16,872,405**	**18,335,758**

** Según ha sido expresado por el cliente, para fines del fideicomiso el 95% de los flujos operativos será repartido como dividendos y el restante 5% será retenido por el fideicomiso.*

Nota: Cada año de proyección se refiere al año calendario que abarca el periodo agosto - julio.

Estados Financieros Escenario Pesimista (En US$)

Estado de Resultados

F.1.1. Estados de Resultados	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos por Arrendamiento	1,165,417	1,206,120	1,271,294	1,163,183	1,025,636
Ingresos	**1,165,417**	**1,206,120**	**1,271,294**	**1,163,183**	**1,025,636**
Costo por Desocupación	(4,012)	(4,093)	(4,175)	(4,258)	(4,343)
Utilidad Bruta	**1,161,405**	**1,202,027**	**1,267,119**	**1,158,924**	**1,021,293**
Gastos BVRD	(9,794)	(3,998)	(3,997)	(3,999)	(3,998)
Gastos CEVALDOM	(2,508)	(405)	(471)	(481)	(428)
Gastos Superintendencia de Valores	(5,505)	-	-	-	-
Gastos Pólizas de Seguro	(31,305)	(32,203)	(32,586)	(33,497)	(34,223)
Gastos Asesoría Legal	(6,242)	(6,367)	(6,495)	(6,624)	(6,757)
Gastos Representante Común	(4,162)	(4,245)	(4,330)	(4,416)	(4,505)
Gastos Calificadora	(6,242)	(6,367)	(6,495)	(6,624)	(6,757)
Gastos Auditoría	(8,103)	(8,265)	(8,430)	(8,599)	(8,771)
Gastos Tasaciones Inmuebles	(1,801)	(1,837)	(1,873)	(1,911)	(1,949)
Gastos Valoración Anual	(9,500)	(9,690)	(9,884)	(10,081)	(10,283)
Gastos Iniciales Mercadeo	(1,000)	-	-	-	-
Gastos Administración Activos	(70,000)	(70,000)	(103,000)	(104,030)	(105,070)
Gastos Administración Fiduciaria	(80,000)	(80,000)	(88,766)	(88,766)	(88,766)
Utilidad Operativa	**925,243**	**978,651**	**1,000,792**	**889,896**	**749,787**
ISR					
Utilidad Neta	**925,243**	**978,651**	**1,000,792**	**889,896**	**749,787**

Nota: Cada año de proyección se refiere al año calendario que abarca el periodo agosto – julio.

F.1.1. Estados de Resultados	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Ingresos por Arrendamiento	1,317,115	1,338,399	1,492,662	1,556,891	1,574,793
Ingresos	**1,317,115**	**1,338,399**	**1,492,662**	**1,556,891**	**1,574,793**
Costo por Desocupación	(4,430)	(4,519)	(4,609)	(4,701)	(4,795)
Utilidad Bruta	**1,312,684**	**1,333,880**	**1,488,053**	**1,552,190**	**1,569,998**
Gastos BVRD	(3,997)	(3,997)	(3,997)	(3,997)	(3,997)
Gastos CEVALDOM	(360)	(500)	(509)	(582)	(612)
Gastos Superintendencia de Valores	-	-	-	-	-
Gastos Pólizas de Seguro	(34,760)	(35,024)	(36,204)	(37,024)	(37,959)
Gastos Asesoría Legal	(6,892)	(7,030)	(7,171)	(7,314)	(7,460)
Gastos Representante Común	(4,595)	(4,687)	(4,780)	(4,876)	(4,973)
Gastos Calificadora	(6,892)	(7,030)	(7,171)	(7,314)	(7,460)
Gastos Auditoría	(8,946)	(9,125)	(9,307)	(9,494)	(9,683)
Gastos Tasaciones Inmuebles	(1,988)	(2,028)	(2,068)	(2,110)	(2,152)
Gastos Valoración Anual	(10,489)	(10,699)	(10,913)	(11,131)	(11,353)
Gastos Iniciales Mercadeo	-	-	-	-	-
Gastos Administración Activos	(106,121)	(107,182)	(108,254)	(109,337)	(110,430)
Gastos Administración Fiduciaria	(88,766)	(88,766)	(88,766)	(88,766)	(88,766)
Utilidad Operativa	**1,038,879**	**1,057,815**	**1,208,914**	**1,270,247**	**1,285,151**
ISR					
Utilidad Neta	**1,038,879**	**1,057,815**	**1,208,914**	**1,270,247**	**1,285,151**

Nota: Cada año de proyección se refiere al año calendario que abarca el periodo agosto – julio.

	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15
F.1.1. Estados de Resultados					
Ingresos por Arrendamiento	1,589,030	1,628,267	1,741,603	1,848,462	1,537,487
Ingresos	**1,589,030**	**1,628,267**	**1,741,603**	**1,848,462**	**1,537,487**
Costo por Desocupación	(4,891)	(4,989)	(5,089)	(5,191)	(5,294)
Utilidad Bruta	**1,584,139**	**1,623,278**	**1,736,514**	**1,843,272**	**1,532,192**
Gastos BVRD	(3,997)	(3,997)	(3,996)	(3,996)	(3,996)
Gastos CEVALDOM	(619)	(624)	(6,414)	(693)	(746)
Gastos Superintendencia de Valores	-	-	-	-	-
Gastos Pólizas de Seguro	(38,806)	(39,244)	(40,427)	(41,405)	(42,424)
Gastos Asesoría Legal	(7,609)	(7,762)	(7,917)	(8,075)	(8,237)
Gastos Representante Común	(5,073)	(5,174)	(5,278)	(5,383)	(5,491)
Gastos Calificadora	(7,609)	(7,762)	(7,917)	(8,075)	(8,237)
Gastos Auditoría	(9,877)	(10,075)	(10,276)	(10,482)	(10,691)
Gastos Tasaciones Inmuebles	(2,195)	(2,239)	(2,284)	(2,329)	(2,376)
Gastos Valoración Anual	(11,580)	(11,812)	(12,048)	(12,289)	(12,535)
Gastos Iniciales Mercadeo	-	-	-	-	-
Gastos Administración Activos	(111,534)	(112,650)	(113,776)	(114,914)	(116,063)
Gastos Administración Fiduciaria	(88,766)	(88,766)	(88,766)	(88,766)	(88,766)
Utilidad Operativa	**1,296,473**	**1,333,175**	**1,437,415**	**1,546,864**	**1,232,631**
ISR					
Utilidad Neta	**1,296,473**	**1,333,175**	**1,437,415**	**1,546,864**	**1,232,631**

Nota: Cada año de proyección se refiere al año calendario que abarca el periodo agosto – julio.

Balance General

F.1.2. Balance General	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Activos					
Activos Corrientes					
Efectivo	809,033	1,751,500	2,714,154	3,569,155	4,288,173
Cuentas por Cobrar					
Total Activos Corrientes	**809,033**	**1,751,500**	**2,714,154**	**3,569,155**	**4,288,173**
Activos No Corrientes					
Propiedades de Inversión	10,957,939	11,140,686	11,322,013	11,629,612	12,104,779
Reserva de CapEx	116,210	152,394	190,532	225,428	256,197
Total Activos No Corrientes	11,074,149	11,293,080	11,512,545	11,855,040	12,360,976
Total Activos	**11,883,182**	**13,044,580**	**14,226,699**	**15,424,194**	**16,649,149**
Patrimonio					
Valores Fideicomitidos	10,957,939	11,140,686	11,322,013	11,629,612	12,104,779
Dividendos Pagados					
Utilidades Retenidas	925,243	1,903,894	2,904,686	3,794,583	4,544,370
Total Patrimonio	**11,883,182**	**13,044,580**	**14,226,699**	**15,424,194**	**16,649,149**
Total Pasivos y Patrimonio	**11,883,182**	**13,044,580**	**14,226,699**	**15,424,194**	**16,649,149**

Nota: Cada año de proyección se refiere al año calendario que abarca el período agosto – julio.

F.1.2. Balance General	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Activos					
Activos Corrientes					
Efectivo	5,287,539	6,305,202	7,469,336	8,692,876	9,930,784
Cuentas por Cobrar					
Total Activos Corrientes	**5,287,539**	**6,305,202**	**7,469,336**	**8,692,876**	**9,930,784**
Activos No Corrientes					
Propiedades de Inversión	12,348,391	12,598,721	12,728,286	12,811,748	12,889,413
Reserva de CapEx	295,710	335,862	380,642	427,349	474,593
Total Activos No Corrientes	12,644,101	12,934,584	13,108,928	13,239,097	13,364,006
Total Activos	**17,931,640**	**19,239,785**	**20,578,264**	**21,931,973**	**23,294,790**
Patrimonio					
Valores Fideicomitidos	12,348,391	12,598,721	12,728,286	12,811,748	12,889,413
Dividendos Pagados					
Utilidades Retenidas	5,583,249	6,641,064	7,849,978	9,120,225	10,405,376
Total Patrimonio	**17,931,640**	**19,239,785**	**20,578,264**	**21,931,973**	**23,294,790**
Total Pasivos y Patrimonio	**17,931,640**	**19,239,785**	**20,578,264**	**21,931,973**	**23,294,790**

Nota: Cada año de proyección se refiere al año calendario que abarca el período agosto – julio.

F.1.2. Balance General	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15
Activos					
Activos Corrientes					
Efectivo	11,179,585	12,463,912	13,849,079	15,340,490	16,526,996
Cuentas por Cobrar					
Total Activos Corrientes	**11,179,585**	**12,463,912**	**13,849,079**	**15,340,490**	**16,526,996**
Activos No Corrientes					
Propiedades de Inversión	12,964,159	13,011,056	12,961,928	12,801,512	12,929,527
Reserva de CapEx	522,264	571,112	623,360	678,814	724,938
Total Activos No Corrientes	13,486,423	13,582,168	13,585,288	13,480,325	13,654,465
Total Activos	**24,666,009**	**26,046,080**	**27,434,367**	**28,820,815**	**30,181,461**
Patrimonio					
Valores Fideicomitidos	12,964,159	13,011,056	12,961,928	12,801,512	12,929,527
Dividendos Pagados					
Utilidades Retenidas	11,701,849	13,035,024	14,472,439	16,019,303	17,251,935
Total Patrimonio	**24,666,009**	**26,046,080**	**27,434,367**	**28,820,815**	**30,181,461**
Total Pasivos y Patrimonio	**24,666,009**	**26,046,080**	**27,434,367**	**28,820,815**	**30,181,461**

Nota: Cada año de proyección se refiere al año calendario que abarca el período agosto – julio.

Flujo de Caja

F.1.3. Estado de Flujos de Efectivo	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Utilidad Neta	925,243	978,651	1,000,792	889,896	749,787
Flujo por Actividades de Operación	**925,243**	**978,651**	**1,000,792**	**889,896**	**749,787**
Inversiones de Capital recurrente (CapEx)	(34,963)	(36,184)	(38,139)	(34,895)	(30,769)
Inversiones de Capital extraordinaria (CapEx)	(81,247)				
Flujo por Actividades de Inversión	**(116,210)**	**(36,184)**	**(38,139)**	**(34,895)**	**(30,769)**
Flujo del Periodo	**809,033**	**942,468**	**962,654**	**855,001**	**719,018**
Flujo al Inicio del Periodo	-	809,033	1,751,500	2,714,154	3,569,155
Flujo al Final del Periodo	**809,033**	**1,751,500**	**2,714,154**	**3,569,155**	**4,288,173**

** Según ha sido expresado por el cliente, para fines del fideicomiso el 95% de los flujos operativos será repartido como dividendos y el restante 5% será retenido por el fideicomiso.*

F.1.3. Estado de Flujos de Efectivo	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Utilidad Neta	1,038,879	1,057,815	1,208,914	1,270,247	1,285,151
Flujo por Actividades de Operación	**1,038,879**	**1,057,815**	**1,208,914**	**1,270,247**	**1,285,151**
Inversiones de Capital recurrente (CapEx)	(39,513)	(40,152)	(44,780)	(46,707)	(47,244)
Inversiones de Capital extraordinaria (CapEx)					
Flujo por Actividades de Inversión	**(39,513)**	**(40,152)**	**(44,780)**	**(46,707)**	**(47,244)**
Flujo del Periodo	**999,366**	**1,017,663**	**1,164,134**	**1,223,540**	**1,237,907**
Flujo al Inicio del Periodo	4,288,173	5,287,539	6,305,202	7,469,336	8,692,876
Flujo al Final del Periodo	**5,287,539**	**6,305,202**	**7,469,336**	**8,692,876**	**9,930,784**

** Según ha sido expresado por el cliente, para fines del fideicomiso el 95% de los flujos operativos será repartido como dividendos y el restante 5% será retenido por el fideicomiso.*

F.1.3. Estado de Flujos de Efectivo	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15
Utilidad Neta	1,296,473	1,333,175	1,437,415	1,546,864	1,232,631
Flujo por Actividades de Operación	**1,296,473**	**1,333,175**	**1,437,415**	**1,546,864**	**1,232,631**
Inversiones de Capital recurrente (CapEx)	(47,671)	(48,848)	(52,248)	(55,454)	(46,125)
Inversiones de Capital extraordinaria (CapEx)					
Flujo por Actividades de Inversión	**(47,671)**	**(48,848)**	**(52,248)**	**(55,454)**	**(46,125)**
Flujo del Periodo	**1,248,802**	**1,284,327**	**1,385,167**	**1,491,410**	**1,186,507**
Flujo al Inicio del Periodo	9,930,784	11,179,585	12,463,912	13,849,079	15,340,490
Flujo al Final del Periodo	**11,179,585**	**12,463,912**	**13,849,079**	**15,340,490**	**16,526,996**

** Según ha sido expresado por el cliente, para fines del fideicomiso el 95% de los flujos operativos será repartido como dividendos y el restante 5% será retenido por el fideicomiso.*

Nota: Cada año de proyección se refiere al año calendario que abarca el periodo agosto - julio.

Valoración

Valor Presente Neto (VPN)	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Flujo de Efectivo Libre	809,033	942,468	962,654	855,001	719,018
Vr (perpetuidad)					
Flujo de Efectivo Libre a Descontar	**809,033**	**942,468**	**962,654**	**855,001**	**719,018**
Flujo de Efectivo Descontado	**733,694**	**775,110**	**717,986**	**578,310**	**441,045**

Valor Presente Neto (VPN)	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Flujo de Efectivo Libre	999,366	1,017,663	1,164,134	1,223,540	1,237,907
Vr (perpetuidad)					
Flujo de Efectivo Libre a Descontar	**999,366**	**1,017,663**	**1,164,134**	**1,223,540**	**1,237,907**
Flujo de Efectivo Descontado	**555,925**	**513,386**	**532,588**	**507,640**	**465,773**

Valor Presente Neto (VPN)	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15
Flujo de Efectivo Libre	1,248,802	1,284,327	1,385,167	1,491,410	1,186,507
Vr (perpetuidad)					12,929,527
Flujo de Efectivo Libre a Descontar	**1,248,802**	**1,284,327**	**1,385,167**	**1,491,410**	**14,116,033**
Flujo de Efectivo Descontado	**426,116**	**397,428**	**388,717**	**379,557**	**3,257,927**

Nota: Cada año de proyección se refiere al año calendario que abarca el período agosto - julio.

Estados Financieros Escenario Optimista (En US$)

Estado de Resultados

F.1.1. Estados de Resultados	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos por Arrendamiento	1,225,351	1,313,012	1,382,190	1,330,367	1,416,948
Ingresos	**1,225,351**	**1,313,012**	**1,382,190**	**1,330,367**	**1,416,948**
Costo por Desocupación	(4,012)	(4,093)	(4,175)	(4,258)	(4,343)
Utilidad Bruta	**1,221,339**	**1,308,919**	**1,378,016**	**1,326,109**	**1,412,604**
Gastos BVRD	(9,794)	(3,998)	(3,997)	(3,999)	(3,998)
Gastos CEVALDOM	(2,508)	(434)	(523)	(535)	(509)
Gastos Superintendencia de Valores	(5,505)	-	-	-	-
Gastos Pólizas de Seguro	(31,305)	(32,203)	(32,586)	(33,497)	(34,223)
Gastos Asesoría Legal	(6,242)	(6,367)	(6,495)	(6,624)	(6,757)
Gastos Representante Común	(4,162)	(4,245)	(4,330)	(4,416)	(4,505)
Gastos Calificadora	(6,242)	(6,367)	(6,495)	(6,624)	(6,757)
Gastos Auditoria	(8,103)	(8,265)	(8,430)	(8,599)	(8,771)
Gastos Tasaciones Inmuebles	(1,801)	(1,837)	(1,873)	(1,911)	(1,949)
Gastos Valoración Anual	(9,500)	(9,690)	(9,884)	(10,081)	(10,283)
Gastos Iniciales Mercadeo	(1,000)	-	-	-	-
Gastos Administración Activos	(70,000)	(70,000)	(103,000)	(104,030)	(105,070)
Gastos Administración Fiduciaria	(80,000)	(80,000)	(88,766)	(88,766)	(88,766)
Utilidad Operativa	**985,177**	**1,085,514**	**1,111,638**	**1,057,027**	**1,141,018**
ISR					
Utilidad Neta	**985,177**	**1,085,514**	**1,111,638**	**1,057,027**	**1,141,018**

Nota: Cada año de proyección se refiere al año calendario que abarca el período agosto – julio.

F.1.1. Estados de Resultados	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Ingresos por Arrendamiento	1,529,487	1,572,589	1,706,768	1,761,127	1,817,747
Ingresos	**1,529,487**	**1,572,589**	**1,706,768**	**1,761,127**	**1,817,747**
Costo por Desocupación	(4,430)	(4,519)	(4,609)	(4,701)	(4,795)
Utilidad Bruta	**1,525,057**	**1,568,071**	**1,702,159**	**1,756,426**	**1,812,952**
Gastos BVRD	(3,997)	(3,997)	(3,997)	(3,997)	(3,997)
Gastos CEVALDOM	(549)	(603)	(622)	(686)	(711)
Gastos Superintendencia de Valores	-	-	-	-	-
Gastos Pólizas de Seguro	(34,760)	(35,024)	(36,204)	(37,024)	(37,959)
Gastos Asesoría Legal	(6,892)	(7,030)	(7,171)	(7,314)	(7,460)
Gastos Representante Común	(4,595)	(4,687)	(4,780)	(4,876)	(4,973)
Gastos Calificadora	(6,892)	(7,030)	(7,171)	(7,314)	(7,460)
Gastos Auditoría	(8,946)	(9,125)	(9,307)	(9,494)	(9,683)
Gastos Tasaciones Inmuebles	(1,988)	(2,028)	(2,068)	(2,110)	(2,152)
Gastos Valoración Anual	(10,489)	(10,699)	(10,913)	(11,131)	(11,353)
Gastos Iniciales Mercadeo	-	-	-	-	-
Gastos Administración Activos	(106,121)	(107,182)	(108,254)	(109,337)	(110,430)
Gastos Administración Fiduciaria	(88,766)	(88,766)	(88,766)	(88,766)	(88,766)
Utilidad Operativa	**1,251,062**	**1,291,902**	**1,422,907**	**1,474,379**	**1,528,006**
ISR					
Utilidad Neta	**1,251,062**	**1,291,902**	**1,422,907**	**1,474,379**	**1,528,006**

Nota: Cada año de proyección se refiere al año calendario que abarca el período agosto – julio.

F.1.1. Estados de Resultados	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15
Ingresos por Arrendamiento	1,866,180	1,955,852	2,068,081	2,153,292	2,137,611
Ingresos	**1,866,180**	**1,955,852**	**2,068,081**	**2,153,292**	**2,137,611**
Costo por Desocupación	(4,891)	(4,989)	(5,089)	(5,191)	(5,294)
Utilidad Bruta	**1,861,289**	**1,950,863**	**2,062,992**	**2,148,102**	**2,132,316**
Gastos BVRD	(3,997)	(3,997)	(3,996)	(3,996)	(3,996)
Gastos CEVALDOM	(737)	(759)	(6,573)	(851)	(893)
Gastos Superintendencia de Valores	-	-	-	-	-
Gastos Pólizas de Seguro	(38,806)	(39,244)	(40,427)	(41,405)	(42,424)
Gastos Asesoría Legal	(7,609)	(7,762)	(7,917)	(8,075)	(8,237)
Gastos Representante Común	(5,073)	(5,174)	(5,278)	(5,383)	(5,491)
Gastos Calificadora	(7,609)	(7,762)	(7,917)	(8,075)	(8,237)
Gastos Auditoría	(9,877)	(10,075)	(10,276)	(10,482)	(10,691)
Gastos Tasaciones Inmuebles	(2,195)	(2,239)	(2,284)	(2,329)	(2,376)
Gastos Valoración Anual	(11,580)	(11,812)	(12,048)	(12,289)	(12,535)
Gastos Iniciales Mercadeo	-	-	-	-	-
Gastos Administración Activos	(111,534)	(112,650)	(113,776)	(114,914)	(116,063)
Gastos Administración Fiduciaria	(88,766)	(88,766)	(88,766)	(88,766)	(88,766)
Utilidad Operativa	**1,573,505**	**1,660,625**	**1,763,734**	**1,851,536**	**1,832,608**
ISR					
Utilidad Neta	**1,573,505**	**1,660,625**	**1,763,734**	**1,851,536**	**1,832,608**

Nota: Cada año de proyección se refiere al año calendario que abarca el periodo agosto – julio.

Balance General

F.1.2. Balance General	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Activos					
Activos Corrientes					
Efectivo	867,169	1,913,293	2,983,465	4,000,581	5,099,090
Cuentas por Cobrar					
Total Activos Corrientes	**867,169**	**1,913,293**	**2,983,465**	**4,000,581**	**5,099,090**
Activos No Corrientes					
Propiedades de Inversión	14,863,581	15,343,723	15,849,119	16,459,468	17,051,097
Reserva de CapEx	118,008	157,398	198,864	238,775	281,284
Total Activos No Corrientes	14,981,589	15,501,121	16,047,983	16,698,243	17,332,381
Total Activos	**15,848,758**	**17,414,414**	**19,031,448**	**20,698,824**	**22,431,471**
Patrimonio					
Valores Fideicomitidos	14,863,581	15,343,723	15,849,119	16,459,468	17,051,097
Dividendos Pagados					
Utilidades Retenidas	985,177	2,070,691	3,182,329	4,239,356	5,380,374
Total Patrimonio	**15,848,758**	**17,414,414**	**19,031,448**	**20,698,824**	**22,431,471**
Total Pasivos y Patrimonio	**15,848,758**	**17,414,414**	**19,031,448**	**20,698,824**	**22,431,471**

Nota: Cada año de proyección se refiere al año calendario que abarca el periodo agosto – julio.

F.1.2. Balance General	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Activos					
Activos Corrientes					
Efectivo	6,304,267	7,548,992	8,920,696	10,342,241	11,815,715
Cuentas por Cobrar					
Total Activos Corrientes	**6,304,267**	**7,548,992**	**8,920,696**	**10,342,241**	**11,815,715**
Activos No Corrientes					
Propiedades de Inversión	17,596,810	18,159,012	18,651,965	19,145,694	19,638,194
Reserva de CapEx	327,168	374,346	425,549	478,383	532,915
Total Activos No Corrientes	17,923,978	18,533,358	19,077,514	19,624,077	20,171,109
Total Activos	**24,228,246**	**26,082,350**	**27,998,209**	**29,966,318**	**31,986,824**
Patrimonio					
Valores Fideicomitidos	17,596,810	18,159,012	18,651,965	19,145,694	19,638,194
Dividendos Pagados					
Utilidades Retenidas	6,631,435	7,923,338	9,346,244	10,820,624	12,348,630
Total Patrimonio	**24,228,246**	**26,082,350**	**27,998,209**	**29,966,318**	**31,986,824**
Total Pasivos y Patrimonio	**24,228,246**	**26,082,350**	**27,998,209**	**29,966,318**	**31,986,824**

Nota: Cada año de proyección se refiere al año calendario que abarca el periodo agosto – julio.

	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15
F.1.2. Balance General					
Activos					
Activos Corrientes					
Efectivo	13,333,234	14,935,184	16,636,876	18,423,814	20,192,293
Cuentas por Cobrar					
Total Activos Corrientes	**13,333,234**	**14,935,184**	**16,636,876**	**18,423,814**	**20,192,293**
Activos No Corrientes					
Propiedades de Inversión	20,137,220	20,603,059	21,016,989	21,388,179	21,815,943
Reserva de CapEx	588,900	647,576	709,618	774,217	838,346
Total Activos No Corrientes	20,726,121	21,250,635	21,726,608	22,162,397	22,654,289
Total Activos	**34,059,355**	**36,185,819**	**38,363,484**	**40,586,210**	**42,846,581**
Patrimonio					
Valores Fideicomitidos	20,137,220	20,603,059	21,016,989	21,388,179	21,815,943
Dividendos Pagados					
Utilidades Retenidas	13,922,135	15,582,760	17,346,495	19,198,031	21,030,638
Total Patrimonio	**34,059,355**	**36,185,819**	**38,363,484**	**40,586,210**	**42,846,581**
Total Pasivos y Patrimonio	**34,059,355**	**36,185,819**	**38,363,484**	**40,586,210**	**42,846,581**

Nota: Cada año de proyección se refiere al año calendario que abarca el periodo agosto – julio.

Flujo de Caja

F.1.3. Estado de Flujos de Efectivo	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Utilidad Neta	985,177	1,085,514	1,111,638	1,057,027	1,141,018
Flujo por Actividades de Operación	**985,177**	**1,085,514**	**1,111,638**	**1,057,027**	**1,141,018**
Inversiones de Capital recurrente (CapE	(36,761)	(39,390)	(41,466)	(39,911)	(42,508)
Inversiones de Capital extraordinaria (C	(81,247)				
Flujo por Actividades de Inversión	**(118,008)**	**(39,390)**	**(41,466)**	**(39,911)**	**(42,508)**
Flujo del Periodo	**867,169**	**1,046,124**	**1,070,172**	**1,017,116**	**1,098,509**
Flujo al Inicio del Periodo	-	867,169	1,913,293	2,983,465	4,000,581
Flujo al Final del Periodo	**867,169**	**1,913,293**	**2,983,465**	**4,000,581**	**5,099,090**

** Según ha sido expresado por el cliente, para fines del fideicomiso el 95% de los flujos operativos será repartido como dividendos y el restante 5% será retenido por el fideicomiso.*

F.1.3. Estado de Flujos de Efectivo	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Utilidad Neta	1,251,062	1,291,902	1,422,907	1,474,379	1,528,006
Flujo por Actividades de Operación	**1,251,062**	**1,291,902**	**1,422,907**	**1,474,379**	**1,528,006**
Inversiones de Capital recurrente (CapE	(45,885)	(47,178)	(51,203)	(52,834)	(54,532)
Inversiones de Capital extraordinaria (CapEx)					
Flujo por Actividades de Inversión	**(45,885)**	**(47,178)**	**(51,203)**	**(52,834)**	**(54,532)**
Flujo del Periodo	**1,205,177**	**1,244,725**	**1,371,704**	**1,421,545**	**1,473,474**
Flujo al Inicio del Periodo	5,099,090	6,304,267	7,548,992	8,920,696	10,342,241
Flujo al Final del Periodo	**6,304,267**	**7,548,992**	**8,920,696**	**10,342,241**	**11,815,715**

** Según ha sido expresado por el cliente, para fines del fideicomiso el 95% de los flujos operativos será repartido como dividendos y el restante 5% será retenido por el fideicomiso.*

F.1.3. Estado de Flujos de Efectivo	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15
Utilidad Neta	1,573,505	1,660,625	1,763,734	1,851,536	1,832,608
Flujo por Actividades de Operación	**1,573,505**	**1,660,625**	**1,763,734**	**1,851,536**	**1,832,608**
Inversiones de Capital recurrente (CapE	(55,985)	(58,676)	(62,042)	(64,599)	(64,128)
Inversiones de Capital extraordinaria (CapEx)					
Flujo por Actividades de Inversión	**(55,985)**	**(58,676)**	**(62,042)**	**(64,599)**	**(64,128)**
Flujo del Periodo	**1,517,520**	**1,601,950**	**1,701,692**	**1,786,937**	**1,768,479**
Flujo al Inicio del Periodo	11,815,715	13,333,234	14,935,184	16,636,876	18,423,814
Flujo al Final del Periodo	**13,333,234**	**14,935,184**	**16,636,876**	**18,423,814**	**20,192,293**

** Según ha sido expresado por el cliente, para fines del fideicomiso el 95% de los flujos operativos será repartido como dividendos y el restante 5% será retenido por el fideicomiso.*

Nota: Cada año de proyección se refiere al año calendario que abarca el periodo agosto – julio.

Valoración

Valor Presente Neto (VPN)	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Flujo de Efectivo Libre	867,169	1,046,124	1,070,172	1,017,116	1,098,509
Vr (perpetuidad)					
Flujo de Efectivo Libre a Descontar	**867,169**	**1,046,124**	**1,070,172**	**1,017,116**	**1,098,509**
Flujo de Efectivo Descontado	**786,416**	**860,360**	**798,177**	**687,963**	**673,824**

Valor Presente Neto (VPN)	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Flujo de Efectivo Libre	1,205,177	1,244,725	1,371,704	1,421,545	1,473,474
Vr (perpetuidad)					
Flujo de Efectivo Libre a Descontar	**1,205,177**	**1,244,725**	**1,371,704**	**1,421,545**	**1,473,474**
Flujo de Efectivo Descontado	**670,413**	**627,933**	**627,551**	**589,791**	**554,406**

Valor Presente Neto (VPN)	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15
Flujo de Efectivo Libre	1,517,520	1,601,950	1,701,692	1,786,937	1,768,479
Vr (perpetuidad)					21,815,943
Flujo de Efectivo Libre a Descontar	**1,517,520**	**1,601,950**	**1,701,692**	**1,786,937**	**23,584,422**
Flujo de Efectivo Descontado	**517,808**	**495,715**	**477,543**	**454,767**	**5,443,195**

Nota: Cada año de proyección se refiere al año calendario que abarca el periodo agosto – julio.

Deloitte.

Deloitte se refiere a una o más de las firmas miembros de Deloitte Touche Tohmatsu Limited, una compañía privada del Reino Unido limitada por garantía, y su red de firmas miembros, cada una como una entidad única e independiente y legalmente separada. Una descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembros puede verse en el sitio web www.deloitte.com/about.

Deloitte presta servicios de auditoría, impuestos, consultoría y asesoramiento financiero a organizaciones públicas y privadas de diversas industrias. Con una red global de Firmas miembro en más de 150 países, Deloitte brinda sus capacidades de clase mundial y servicio de alta calidad a sus clientes, aportando la experiencia necesaria para hacer frente a los retos más complejos del negocio. Aproximadamente 200.000 profesionales de Deloitte se comprometen a ser estándar de excelencia.

© 2018 Deloitte RD, SRL Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu

YO DOCTORA LUISA MILAGROS CASTILLO DURAN, ABOGADO NOTARIO PUBLICO, DE LOS DEL NÚMERO DEL DISTRITO NACIONAL, MATRICULA NUMERO DOSCIENTOS SESENTA Y TRES (263), CERTIFICO Y DOY FE QUE POR ANTE MI PASO EL SIGUIENTE ACTO: ACTO NUMERO CIENTO OCHO (108). En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, hoy día dieciocho (18) del mes de diciembre del año dos mil diecisiete (2017), por ante mí, **LUISA MILAGRO CASTILLO DURAN**, Notario Público de los del número del Distrito Nacional, Miembro del Colegio Dominicano de Notarios con la Colegiatura número doscientos sesenta y tres (263), dominicana, mayor de edad, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral número cero cero uno guion cero uno ocho siete ocho cinco ocho guion cinco (001-0187858-5), domiciliado y residente en esta ciudad, con estudio profesional abierto en la calle trece (13), número tres (3), Urbanización Fernández, de esta misma ciudad, han comparecido los señores **(I) PORTO MADIN, Sociedad de Responsabilidad Limitada,** sociedad comercial organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, matriculada en la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, Incorporado, bajo el número seis cero seis siete SD (6067SD) e inscrita en el Registro Nacional del Contribuyente (RNC) número uno guion cero uno guion ocho ocho nueve cinco nueve guion cuatro (1-01-88959-4), con domicilio social principal establecido en la calle Roberto Pastoriza número Trescientos Sesenta (360), Segundo Nivel, Sector Piantini, de esta Ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, con la dirección de correo electrónico: e.melendez@patiocolombia.com.do, debidamente representada por su Gerente, el señor **JOSE MANUEL DIEZ CABRAL**, dominicano, mayor de edad, casado, empresario, portador de la Cédula de Identidad y Electoral número cero cero uno guion cero nueve siete cuatro nueve tres tres guion tres (001-0974933-3), domiciliado y residente en la Calle Tercera Terraza del Rio II, Ensanche Altos de Arroyo Hondo II, de esta Ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, conforme al Acta de Asamblea General Extraordinaria de Socios celebrada el catorce (14) de marzo del dos mil diecisiete (2017), por medio de la cual se le otorga poder de representación por la sociedad para que firme el Acto Constitutivo del Fideicomiso, en calidad Fideicomitente; **(II) GRUPO SEVREN, Sociedad de Responsabilidad Limitada,** sociedad comercial organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, matriculada en la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, Incorporado, bajo el número uno tres seis seis dos SD (13662SD) e inscrita en el Registro Nacional del Contribuyente (RNC) número uno guion cero uno guion ocho siete ocho nueve tres guion dos (1-01-87893-2), con domicilio social principal establecido en la calle Roberto Pastoriza número trescientos sesenta (360), Segundo Nivel, Sector Piantini, de esta Ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, con la dirección de correo electrónico: infosevren@gmail.com, debidamente representada por el señor **JOSE MANUEL DIEZ CABRAL**, dominicano, mayor de edad, casado, empresario, portador de la Cédula de Identidad y Electoral número cero cero uno guion cero nueve siete cuatro nueve tres tres guion tres (001-0974933-3), domiciliado y residente en la Calle Tercera Terraza del Rio II, Ensanche Altos de Arroyo Hondo II, de esta Ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, conforme al Acta de Asamblea General Extraordinaria de Socios celebrada el catorce (14) de marzo del dos mil diecisiete (2017), por medio de la cual se le otorga poder de representación por la sociedad para que firme el Acto Constitutivo del Fideicomiso, en calidad de Fideicomitente; **(III) GRUPO QUINDY, Sociedad de Responsabilidad Limitada,** sociedad comercial organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, matriculada en la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, Incorporado, bajo el número uno uno tres siete uno cero SD (113710SD) e inscrita en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) número uno guion cero uno guion ocho siete ocho nueve uno guion seis (1-01-87891-6), con domicilio social principal establecido en la calle Roberto Pastoriza Número trescientos sesenta (360), Segundo Nivel, Sector Piantini, de esta Ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, con la dirección de correo electrónico: grupoquindy@gmail.com, debidamente representada por el señor **JOSE MANUEL DIEZ CABRAL**, dominicano, mayor de edad, casado, empresario, portador de la Cédula de Identidad y Electoral número cero cero uno guion cero nueve siete cuatro nueve tres tres guion tres (001-0974933-3), domiciliado y residente en la Calle Tercera Terraza del Rio II, Ensanche Altos

de Arroyo Hondo II, en esta Ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, conforme al Acta de Asamblea General Extraordinaria de Socios celebrada el catorce (14) de marzo del dos mil diecisiete (2017), por medio de la cual se le otorga poder de representación por la sociedad para que firme el Acto Constitutivo del Fideicomiso, en calidad de Fideicomitente; **(IV) GRUPO PARSON, Sociedad de Responsabilidad Limitada,** sociedad comercial organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, matriculada en la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, Incorporado, bajo el número uno tres seis siete uno SD (13671SD) e inscrita en el Registro Nacional del Contribuyente (RNC) número uno guion cero uno guion ocho siete nueve tres nueve guion cuatro (1-01-87939-4), con domicilio social principal ubicado en la calle Roberto Pastoriza Número trescientos sesenta (360), Segundo Piso, Ensanche Piantini, de esta Ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, con la dirección de correo electrónico: grupoparson@gmail.com, debidamente representada por el señor **JOSE MANUEL DIEZ CABRAL**, dominicano, mayor de edad, casado, empresario, portador de la Cédula de Identidad y Electoral número cero cero uno guion cero nueve siete cuatro nueve tres tres guion tres (001-0974933-3), domiciliado y residente en la Calle Tercera Terraza del Rio II, Ensanche Altos de Arroyo Hondo II, en esta Ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, conforme el Acta de Asamblea General Extraordinaria de Socios celebrada el Catorce (14) de marzo del Dos Mil Diecisiete (2017), por medio del cual se le otorga poder de representación por la sociedad para que firme el Acto Constitutivo del Fideicomiso, en calidad de Fideicomitente; personas jurídicas que en lo adelante del presente contrato se les denominarán **"LOS FIDEICOMITENTES"** o por sus respectivas denominaciones sociales completas, indistintamente. **POR UNA SEGUNDA PARTE: FIDUCIARIA UNIVERSAL, Sociedad Anónima**, sociedad comercial debidamente organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, provista del Registro Nacional del Contribuyente (RNC) bajo el número uno guion tres cero guion nueve cinco uno seis cinco guion nueve (1-30-95165-9), con su domicilio social principal establecido en la Avenida Winston Churchill esquina Calle Andrés Julio Aybar, noveno (9º) Piso de la Torre Acrópolis Center, Sector Piantini, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, con la dirección de correo electrónico: rmillan@universal.com.do, debidamente representada a los fines del presente contrato por su Gerente General y Gestor Fiduciario, el señor **ROBERTO MILLÁN PÉREZ**, de nacionalidad colombiana, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad número cuatro cero dos guion dos seis cuatro siete cero ocho cero guion uno (402-2647080-1), conforme al Acta de Asamblea General Extraordinaria de los Accionistas celebrada el dieciocho (18) de abril del dos mil diecisiete (2017), con domicilio y residencia en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, la cual en lo que sigue del presente contrato se denominará como **"FIDUCIARIA UNIVERSAL"** o por su denominación social completa, indistintamente. En lo adelante cuando se haga referencia a **LOS FIDEICOMITENTES** y a **FIDUCIARIA UNIVERSAL** de manera conjunta se les denominará **"LAS PARTES". POR CUANTO UNO (1):** Las Partes por medio del presente acto celebran el presente contrato de fideicomiso, de conformidad a las disposiciones establecidas en la Ley Número ciento ochenta y nueve guion once (189-11) para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana (en lo sucesivo "la Ley de Fideicomiso") del dieciséis (16) de julio del dos mil once (2011); su Reglamento de Aplicación marcado con el número noventa y cinco guion doce (95-12) (en lo sucesivo "el Reglamento") del dos (2) de marzo del dos mil doce (2012); la Ley de Mercado de Valores Número diecinueve guion cero cero (19-00), del ocho (8) de mayo del dos mil (2000) (en lo sucesivo "Ley Mercado de Valores"); su Reglamento de Aplicación (en lo sucesivo "el Reglamento de la Ley del Mercado de Valores"), establecido mediante el Decreto Número seis seis cuatro guion doce (664-12), del siete (7) de diciembre del dos mil doce (2012) y sus modificaciones contenidas en el Decreto ciento diecinueve guion dieciséis (119-16), de fecha dos (2) de marzo del dos mil dieciséis (2016); la Norma R guion CNV guion Dos mil trece guion veintiséis guion MV (R-CNV-2013-26-MV) que regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores establecida mediante la primera resolución del Consejo Nacional de Valores el cuatro (04) de octubre del dos mil trece (2013) (en lo sucesivo la "Norma de Fideicomiso de la Superintendencia de Valores"); la norma R guion CNV guion dos mil dieciséis guion catorce guion MV (R-CNV-2016-14-MV) que establece

disposiciones sobre el Representante de la masa en virtud de una emisión de oferta pública de valores (en lo sucesivo la "Norma del Representante de la Masa de Tenedores") y aquellas legislaciones complementarias que regulan la materia del Fideicomiso y el Mercado de Valores en la República Dominicana. **POR CUANTO DOS (2): FIDUCIARIA UNIVERSAL** es una sociedad comercial que tiene como objeto exclusivo fungir como fiduciario para la administración y gestión de todo tipo de fideicomisos constituidos de conformidad con las disposiciones de la Ley de Fideicomiso. Asimismo, es una sociedad autorizada por la Superintendencia de Valores para fungir como fiduciario en Fideicomisos de Oferta Pública de Valores y Productos, aprobada por el Consejo Nacional de Valores el tres (03) de marzo del dos mil quince (2105) mediante la resolución R guion CNV guion dos mil quince guion cero cinco guion SF (R-CNV-2015-05-SF) e inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Productos con el número SIVSF guion cero cero cuatro (SIVSF-004). **POR CUANTO TRES (3): LOS FIDEICOMITENTES** desean designar a Fiduciaria Universal, Sociedad Anónima para que funja como Fiduciaria a los fines de administrar los bienes y activos a ser aportados por éstos al Fideicomiso de Oferta Pública de Valores constituido mediante el presente acto, y para llevar a cabo los propósitos y objetivos de dicho fideicomiso. A esos fines **LOS FIDEICOMITENTES** han manifestado y otorgado a Fiduciaria Universal, Sociedad Anónima las declaraciones, representaciones, acuerdos y garantías establecidas en el cuerpo del presente acto. **POR CUANTO CUATRO (4): LOS FIDEICOMITENTES** por medio del presente acto manifiestan su intención de constituir un Fideicomiso Irrevocable de Oferta Pública de Valores, por medio del cual transfieren los bienes y activos que se detallan más adelante, con el fin ulterior de que **FIDUCIARIA UNIVERSAL,** actuando exclusivamente con cargo al patrimonio fideicomitido, realice emisiones de valores de fideicomiso de oferta pública, conforme a los términos del presente contrato la Ley de Fideicomiso, la Ley del Mercado de Valores y aquellas normas que regulan la figura del Fideicomiso y el Mercado de Valores. **POR CUANTO CINCO (5):** El presente Fideicomiso de Oferta Pública de Valores denominado FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU, fue aprobado por el Consejo Nacional de Valores de la República Dominicana, organismo del que es miembro el Superintendente de Valores, principal funcionario y representante legal de la Superintendencia de Valores, mediante la Primera (1º) resolución de fecha doce (12) del mes de septiembre del dos mil diecisiete (2017) e inscrito en el Registro del Mercado de Valores y Productos bajo el registro número letra "SIVFOP" guión cero cero cinco (SIVFOP-005). **POR CUANTO SEIS (6):** Que las partes intervinientes proceden a **DECLARAR:** UNO (1) **LOS FIDEICOMITENTES** declaran bajo la fe del juramento: (a) Se encuentra debidamente representados por las personas que figuran en la parte inicial del presente contrato de generales que constan, quienes cuentan con las facultades necesarias y suficientes para obligar a su representado en los términos del presente acto y realizar la afectación que este Fideicomiso de Oferta Pública implica y que sus facultades no le han sido revocadas. (b) Que cuentan con todas las autorizaciones necesarias para la celebración del presente acto de conformidad con sus Estatutos Sociales y las Actas de Asamblea General Extraordinaria que se detallan en la parte inicial de este contrato, para la celebración del presente Fideicomiso de Oferta Pública, así como la afectación que implica no representa ninguna violación a derechos de terceros o a contratos o convenios celebrados con antelación al presente; (c) Que es sus voluntades, constituir de forma irrevocable el presente Fideicomiso de Oferta Pública, a fin de conformar un patrimonio que se destine a respaldar el Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso que emita **FIDUCIARIA UNIVERSAL** por cuenta y orden del **FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU.** (d) Que **FIDUCIARIA UNIVERSAL** le ha explicado a los Fideicomitentes el alcance del contenido de este contrato. (e) Que hacen constar bajo juramento, que los bienes, activos y derechos transferidos al presente Fideicomiso tienen un origen legítimo y que el estado jurídico de los mismos se detalla en el cuerpo de este contrato. (f) Que el contrato que crea este Fideicomiso no adolece de causa u objeto y que no se constituye con la intención de defraudar derechos de acreedores de **LOS FIDEICOMITENTES** o de terceros de conformidad con las leyes vigentes en la República Dominicana, incluyendo pero no limitado, a las normas legales vigentes sobre prevención y detección de lavado de activos y financiamiento al terrorismo. (g) Que los bienes, activos y derechos transferidos al presente Fideicomiso de Oferta Pública han tenido un origen lícito, producto de actividades realizadas dentro del marco de la ley y que no existe conexión alguna entre el origen, procedencia o destino de los bienes, activos y derechos transferidos al

FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 – FU o los frutos que generen con actividades ilícitas o de apoyo a grupos terroristas de conformidad con las leyes vigentes en la República Dominicana, incluyendo pero no limitado, a las normas legales vigentes sobre prevención y detección de lavado de activos y financiamiento al terrorismo. (h) Que para lograr la consecución de los Fines de este Fideicomiso, **FIDUCIARIA UNIVERSAL** tendrá como función de llevar a cabo las labores y funciones conforme a las facultades y en los términos descritos en el presente contrato; y, DOS (2) **FIDUCIARIA UNIVERSAL** estará debidamente representada por su Gestor Fiduciario, quien ha declarado bajo la fe de juramento que cuenta con las facultades suficientes para la celebración del presente Acto Constitutivo de Fideicomiso, las cuales no les han sido revocadas, ni modificadas en forma alguna, según se acredita en el Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas que se describe en la parte inicial del presente contrato, debidamente registrada en el Registro Mercantil de la Cámara de Comercio y Producción correspondiente. **POR TANTO:** En virtud de las anteriores consideraciones, y en el entendido de que las mismas, forman parte integral del presente Acto Constitutivo, **LOS FIDEICOMITENTES** y **FIDUCIARIA UNIVERSAL**, de manera libre y voluntaria, HAN CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE: **ARTÍCULO PRIMERO (1º): INTERPRETACIONES Y DEFINICIONES. UNO PUNTO UNO (1.1):** A los fines de interpretación del Acto Constitutivo se tomarán en cuenta las siguientes reglas de interpretación y definiciones: **UNO PUNTO UNO PUNTO UNO (1.1.1)**: Los encabezamientos han sido consagrados para fines de conveniencia y referencia únicamente, y no afectarán la interpretación de este Acto Constitutivo del Fideicomiso. **UNO PUNTO UNO PUNTO DOS (1.1.2)**: Cualquier singular utilizado será interpretado como incluyendo el plural y viceversa, en los casos que apliquen. **UNO PUNTO UNO PUNTO TRES (1.1.3)**: Las palabras que impliquen cualquier género incluyen el género opuesto, en los casos que apliquen. **UNO PUNTO UNO PUNTO CUATRO (1.1.4)**: Las referencias a Artículos, y Anexos, son referencias a artículos y anexos del presente Acto Constitutivo del Fideicomiso. **UNO PUNTO UNO PUNTO CINCO (1.1.5)**: Los Anexos del presente contrato forman parte integrante del mismo. **UNO PUNTO UNO PUNTO SEIS (1.1.6)**: Las referencias a días son referencias a días laborables, salvo que se exprese lo contrario y se especifique que se trata de días calendarios. **UNO PUNTO UNO PUNTO SIETE (1.1.7)**: Los términos establecidos en este Acto Constitutivo, vencidos en días no laborables o sábados o domingos, deberán considerarse extendidos hasta el siguiente día laborable en la República Dominicana, salvo que expresamente se indique otra cosa. **UNO PUNTO UNO PUNTO OCHO (1.1.8)**: Las referencias a un Artículo o Anexo son referencias al Artículo relevante de, o Anexo relevante de, referentes al presente Acto Constitutivo, salvo que se indique lo contrario. **UNO PUNTO UNO PUNTO NUEVE (1.1.9)**: Las palabras "del presente", "en el presente", "bajo el presente" y palabras o frases de naturaleza similar, se referirán a este Acto Constitutivo en general y no a alguna disposición en particular de este Acto Constitutivo. **UNO PUNTO UNO PUNTO DIEZ (1.1.10)**: Las referencias a la Ley Aplicable, generalmente, significarán la Ley Aplicable en vigor de tiempo en tiempo, y las referencias a cualquier legislación específica aplicable significará dicha Ley Aplicable, según sea modificada reformada o adicionada de tiempo en tiempo, y cualquier Ley Aplicable que sustituya a la misma. **UNO PUNTO DOS (1.2):** En este contrato, los términos que aparezcan, tendrán el significado que se les atribuye a continuación, salvo que en otras partes del contrato se les atribuya expresamente un significado distinto, a saber: **UNO PUNTO DOS PUNTO UNO (1.2.1): ACTO CONSTITUTIVO**: Significa el presente Acto Constitutivo correspondiente al **FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 – FU. UNO PUNTO DOS PUNTO DOS (1.2.2): ACTIVOS INMOBILIARIOS** o **BIENES FIDEICOMITIDOS**: Se refiere colectivamente: (a) los bienes inmuebles descritos en el Artículo Cuarto del presente acto, así como las mejoras construidas sobre los mismos con todo lo que les corresponde por ley o de hecho, los cuales son propiedad de **LOS FIDEICOMITENTES** y serán transferidos al Fideicomiso de Oferta Pública para cumplir con el objeto del mismo; (b) los edificios y construcciones en los bienes inmuebles, así como equipos, maquinaria, accesorios e implementos adosados a los edificios considerados como parte integral de dichos bienes inmuebles y demás artículos necesarios para la operación de los mismos; y (c) los derechos derivados de los contratos de alquiler, operación, usufructo o de cualquier tipo de explotación de los bienes que son transferidos al presente Fideicomiso, así como los flujos que se obtengan por la operación de los mismos y que formen parte

del Patrimonio del Fideicomiso. **UNO PUNTO DOS PUNTO TRES (1.2.3): ADMINISTRADOR DE LOS ACTIVOS**: Corresponde a la sociedad comercial Patio Capital Partners, Sociedad de Responsabilidad Limitada, quien tiene la calidad de persona jurídica para ejercer los derechos y cumplir con las obligaciones que se deriven del contrato de administración de los Activos Inmobiliarios. **UNO PUNTO DOS PUNTO CUATRO (1.2.4): AGENTE COLOCADOR**: Corresponde a la sociedad comercial CCI Puesto de Bolsa, Sociedad Anónima quien se encuentra debidamente registrada en la Superintendencia de Valores y en la Bolsa de Valores de la República Dominicana, el cual actuará como agente colocador de valores o quien lo sustituya, así como cualquier otro agente colocador y/o puesto de bolsa, bajo la modalidad de colocación garantizada, contratado o autorizado por Fiduciaria Universal, previa instrucción por parte de Los Fideicomitentes, para realizar las labores correspondientes al proceso de colocación del Programa de Emisiones en el mercado de valores, programa que forma parte del **Anexo 8** del presente Contrato, el cual forma parte integral del mismo. **UNO PUNTO DOS PUNTO CINCO (1.2.5): AGENTE DE PAGO Y CUSTODIA**: Se refiere al Depósito Centralizado de Valores, Sociedad Anónima (CEVALDOM), quien será designado por Fiduciaria Universal para actuar como agente custodio y de pago de los VALORES DE PARTICIPACIÓN FIDUCIARIOS DEL FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU, y/o cualquier otra persona jurídica autorizada para actuar en tal carácter según la Ley Aplicable, que fuese designada y contratada por el Fiduciario para actuar como agente de pago y custodia en sustitución de CEVALDOM. **UNO PUNTO DOS PUNTO SEIS (1.2.6): ASAMBLEA DE TENEDORES**: Significa la reunión de los Tenedores de VALORES DE PARTICIPACIÓN FIDUCIARIOS DEL FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU de acuerdo a lo previsto en el Reglamento del Mercado de Valores, Norma del Representante de la Masa de Tenedores y demás Leyes Aplicables en virtud de la Oferta Pública y del Contrato de Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso que según se define más adelante. **UNO PUNTO DOS PUNTO SIETE (1.2.7): BENEFICIARIOS**: Significa las personas físicas o morales que conforme a lo establecido en el presente Acto Constitutivo tienen derecho a recibir los Beneficios del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU. Para los fines de este contrato los Tenedores de Valores de Fideicomiso serán considerados los Beneficiarios del Fideicomiso. **UNO PUNTO DOS PUNTO OCHO (1.2.8): BENEFICIOS, UTILIDADES O FLUJO DE CAJA LIBRE:** Significa los recursos existentes en el Patrimonio del Fideicomiso posterior a la deducción del pago de honorarios fiduciarios, del administrador, de la calificadora de riesgo, del agente colocador, del auditor externo, del representante de tenedores de valores, gastos de emisión, gastos de administración, gastos del fideicomiso, del fondo de liquidez, así como cualquier otro costo y gasto que se generen producto de la administración de los Activos Inmobiliarios y el presente Fideicomiso, a ser distribuidos conforme se ha descrito en el Artículo Décimo Quinto (15º), en los términos proporción y prelación que corresponda. **UNO PUNTO DOS PUNTO NUEVE (1.2.9): BVRD**: Se refiere a la Bolsa de Valores de la República Dominicana, Sociedad Anónima, la cual se encarga de prestar el servicio de registro de valores con el objeto de facilitar su negociación a través de los mecanismos centralizados de negociación administrados por la misma, debidamente autorizada por la Superintendencia de Valores según su Primera Resolución de fecha diecisiete (17) de diciembre del año dos mil dos (2002). **UNO PUNTO DOS PUNTO DIEZ (1.2.10): CALIFICADORA**: significa la persona jurídica contratada por el Fiduciario, con cargo al patrimonio fideicomitido, para realizar **servicios de estudio, análisis, opinión, evaluación y dictaminarán el riesgo** sobre los VALORES DE PARTICIPACIÓN FIDUCIARIOS DEL FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU a emitirse conforme al presente Acto Constitutivo. **UNO PUNTO DOS PUNTO ONCE (1.2.11): CAPEX:** Se refiere a inversiones de capital sobre los activos fideicomitidos que crean beneficios, las mismas son ejecutadas cuando se invierte en remodelaciones de un activo fijo del fideicomiso para añadir valor o aumentar su vida útil, extendiéndose más allá del año imponible. Los CAPEX serán utilizados para mejorar los activos fijos tales como equipamientos, propiedades o edificios. El Fondo de Contingencias y la reserva de liquidez del cinco por ciento (5%) establecidos en el presente contrato, podrán ser utilizados para cubrir cualquier costo o gasto relacionado al CAPEX. **UNO PUNTO DOS PUNTO DOCE (1.2.12): CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN**: Significa el contrato a celebrarse entre el Administrador de Activos y el Fiduciario, en calidad de vocero y administrador del Fideicomiso, conforme a los términos y en cumplimiento a las disposiciones del presente Acto Constitutivo, el cual representa el **Anexo uno (1) del presente contrato. UNO**

PUNTO DOS PUNTO TRECE (1.2.13): CONTRATO DE COLOCACIÓN BAJO LA MODALIDAD GARANTIZADA: Significa el contrato a ser suscrito entre el Fiduciario por cuenta y orden del Fideicomiso y el Puesto de Bolsa que sea designado como Agente Colocador, según lo convenido en este Acto Constitutivo, el cual representa el **Anexo dos (2) del presente contrato. UNO PUNTO DOS PUNTO CATORCE (1.2.14): CONTRATO DE PROGRAMA DE EMISIONES**: Significa el contrato a ser suscrito entre el Fiduciario por cuenta y orden del Fideicomiso y el Representante de la Masa de Tenedores de Valores de Fideicomiso de Participación, el cual representa el **Anexo tres (3) del presente contrato. UNO PUNTO DOS PUNTO QUINCE (1.2.15): CONTRATOS DE SERVICIOS**: Significa en lo general el o los contratos de prestación de servicios que celebre, en su caso, el Fiduciario, con el Representante de los Tenedores, Agente Colocador, Agencia Calificadora o con la persona jurídica de quien solicite un servicio, con cargo al patrimonio fideicomitido. **UNO PUNTO DOS PUNTO DIECISÉIS (1.2.16): CUENTAS DEL FIDEICOMISO**: Significa en su conjunto cualesquiera cuentas bancarias que sean necesarias para cumplir con los fines del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU o el conjunto de cuentas bancarias y/o de inversión que el Fiduciario abra y mantenga a nombre del Fideicomiso. **UNO PUNTO DOS PUNTO DIECISIETE (1.2.17): DERECHOS FIDUCIARIOS**: Constituye el conjunto de derechos intangibles que adquiere un beneficiario o fideicomisario, que representa el valor del Patrimonio Fideicomitido y otorga el derecho a que el Fiduciario les transfiera los activos o el resultado de su administración, de conformidad con lo establecido en el Acto Constitutivo del Fideicomiso, equivalentes a los valores de participación de fideicomiso que éstos adquieran, afectado por las valorizaciones o pérdidas que puedan surgir en el FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU. **UNO PUNTO DOS PUNTO DIECIOCHO (1.2.18): DERECHO DE READQUISICIÓN**: Significa el derecho de preferencia que adquieren **LOS FIDEICOMITENTES** conforme al Artículo cuatro punto ocho (4.8) de este Acto Constitutivo para readquirir la propiedad de los Inmuebles que hayan sido aportados por cada uno de ellos, en caso de enajenación y sustitución de los mismos o de liquidación y extinción del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU, conforme a los términos y condiciones previstos en el presente Acto Constitutivo. **UNO PUNTO DOS PUNTO DIECINUEVE (1.2.19): FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA O FIDEICOMISO**: Se refiere al presente fideicomiso que se constituye mediante los términos y condiciones establecidos en este acto constitutivo, el cual ha sido denominado "FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU". **UNO PUNTO DOS PUNTO VEINTE (1.2.20): FIDEICOMISARIOS**: Son las personas físicas o jurídicas que ostenten la calidad de Tenedores de Valores de Fideicomiso, representados por el Representante de la masa los Tenedores, quienes tendrán derecho a una parte alícuota de las utilidades que genere el Patrimonio Fideicomitido que se representa mediante VALORES DE PARTICIPACIÓN FIDUCIARIOS DEL FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU, los cuales no otorgan un rendimiento fijo, sino que otorgan un beneficio por el resultado de las utilidades que en su caso genere el FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01- FU en los términos establecidos en el presente Acto Constitutivo y en el Prospecto de Emisión. **UNO PUNTO DOS PUNTO VEINTIUNO (1.2.21): FIDEICOMITENTES**: Se refiere a **PORTO MADIN**, Sociedad de Responsabilidad Limitada, **GRUPO SEVREN**, Sociedad de Responsabilidad Limitada, **GRUPO QUINDY**, Sociedad de Responsabilidad Limitada y **GRUPO PARSON,** Sociedad de Responsabilidad Limitada, quienes constituyen el presente Fideicomiso con los Activos Inmobiliarios que se describen en el Artículo Cuarto, y cuyas generales sociales se describen en el rubro del presente Acto Constitutivo, quienes tendrán el derecho a recibir los recursos de la emisión de VALORES DE PARTICIPACIÓN FIDUCIARIOS DEL FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU, una vez deducidos los pagos y gastos que correspondan conforme a los establecido en el presente contrato y los efectuados para liberar las cargas o gravámenes que pesan sobre los inmuebles aportados. **UNO PUNTO DOS PUNTO VEINTIDOS (1.2.22): FIDUCIARIO** Es la persona jurídica autorizada por la Ley número ciento ochenta y nueve guion once (189-11) para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y del Fideicomiso de la República Dominicana, para fungir como fiduciario, quien recibe y administra los bienes dados o los derechos cedidos en fideicomiso para cumplir con las instrucciones establecidas en el presente acto y aquellas que sean impartidas a través de la Asamblea de los Tenedores de Valores. **UNO PUNTO DOS PUNTO VEINTITRES (1.2.23): FONDO DE CONTINGENCIAS Y MANTENIMIENTO:** Significa el fondo que será creado por **EL FIDUCIARIO**, en una cuenta abierta por éste a

nombre del Fideicomiso, la cual tendrá como persona autorizada para el manejo y administración de dichos fondos a **EL ADMINISTRADOR,** y el cual estará conformado por la totalidad de los valores provenientes de la Cuota de Mantenimiento pagada por los inquilinos de los locales comerciales que conforman los Activos Inmobiliarios, por concepto de los Contratos de Alquiler de dichos locales comerciales, a los fines de atender todos los gastos relacionados al mantenimiento de los Activos Inmobiliarios. **UNO PUNTO DOS PUNTO VEINTICUATRO (1.2.24): FUERZA MAYOR**: Cualquier acto del hombre o de la naturaleza que sea ajeno a la voluntad Las Partes y que escape al control de la parte que lo alega; que sea de naturaleza imprevisible o, en caso de ser previsible y haberse tomado las medidas preventivas razonables, que no pueda evitarse la ocurrencia del mismo y que, por demás, impida o retrase, de manera directa o indirecta, el cumplimiento de las obligaciones establecidas a cargo de una cualquiera de Las Partes. Se entenderán como situaciones de fuerza mayor las siguientes, así como otras de naturaleza similar a los enunciados: a) guerra (declarada o no), conflicto armado o seria amenaza de conflicto armado; b) guerra civil, revolución y rebelión, usurpación o militarización del poder, insurrección, desorden o disturbios civiles; c) actos de terrorismo, sabotaje o piratería; d) actos públicos legales o ilegales, conforme a cualquier ley u orden gubernamental, disposición, reglamentación o decreto, restricción o toque de queda, expropiación, incautación, confiscación, decomiso, nacionalización; e) catástrofe, plaga, epidemia, desastres naturales tales como tifón, ciclón, huracán, tornado, terremoto, maremotos, tsunami, inundación, daño o destrucción por rayos; f) explosión, incendio, suspensión general de medios de transporte, de servicios de telecomunicaciones o corriente eléctrica; y g) conflicto laboral colectivo, tal como boicot, huelga general, ocupación de fábrica o instalaciones. **UNO PUNTO DOS PUNTO VEINTICINCO (1.2.25): GASTOS DE EMISIÓN**: Significa los incurridos inicialmente y derivados del programa de emisiones para lograr la colocación de los VALORES DE PARTICIPACIÓN FIDUCIARIOS DEL FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU, los cuales son imputables al Fideicomiso, incluyendo: (a) los honorarios y/o comisiones del Representante de los Tenedores y el Fiduciario en relación con dicha emisión; (b) el pago de los derechos, impuestos y/o cuotas para la inscripción en la SIV el programa de emisiones y el registro de los VALORES DE PARTICIPACION FIDUCIARIAS DE FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU, la Dirección General de Impuestos Internos y la BVRD, respectivamente; (c) los pagos correspondientes para el depósito y custodia del Macrotítulo; (d) los honorarios del Auditor Externo, la Calificadora y valuadores del Patrimonio del Fideicomiso, incurridos en relación al programa de emisiones; (e) los honorarios de asesores fiscales, legales y otros con respecto a la emisión; (f) otros gastos incurridos por el Fiduciario, el Administrador de Activos o los Fideicomitentes en relación con las emisiones incluyendo, gastos legales o del pago de derechos incurridos para la preparación de los documentos, gastos y costos de impresión y traducción de los documentos de la emisión, si los hubiere; (g) gastos relacionados con los esfuerzos de venta de la oferta de Valores de Fideicomiso. En caso de que alguno de los Fideicomitentes adelante algún Gasto de Emisión, los mismos serán reembolsados en el momento en que el fideicomitente que los avanzó presente una factura a nombre del fideicomiso y existan los recursos suficientes dentro del Patrimonio Fideicomitido, conforme al procedimiento establecido en el Artículo Seis punto Diecisiete punto Dos (6.17.2) del Prospecto de Emisión. **UNO PUNTO DOS PUNTO VEINTISÉIS (1.2.26): GASTOS DE ADMINISTRACIÓN**: Significa, con respecto a los Activos Inmobiliarios, todos y cualesquier gasto relacionado con los mismos, que incluyen: (i) gastos relacionados con las mejoras, mantenimiento, reparación o remodelación de Activos Inmobiliarios, incluyendo, los honorarios y gastos de asesores legales, financieros, fiscales y/o contables, notarios públicos, así como cualesquier otros asesores, consultores, contratistas o agentes, incurridos en relación con lo anterior; (ii) gastos incurridos por el Administrador de Activos en relación con las inversiones en mejoras de los Activos Inmobiliarios y la evaluación, adquisición, venta, o cobertura de la misma, incluyendo, gastos pre operativos, diseño de proyectos, ingeniería, arquitectura, licencias y permisos; (iii) gastos derivados del pago de impuestos, cargos o derechos, litigios, indemnizaciones relacionadas con los Activos Inmobiliarios; (iv) primas de seguros; (v) servicios tales como luz eléctrica, servicio de agua, recogida de basura, servicios de ascensor, servicios telefónico. Los Gastos de Administración deberán ser presentados para cada año por el Administrador de Activos, mediante la presentación del Presupuesto de Operaciones, conforme a lo establecido en el Contrato de Administración, y deberá

ser aprobado por la Asamblea de Tenedores y se pagará con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, en el orden y prioridad establecido en el Artículo Décimo Quinto (15°). **UNO PUNTO DOS PUNTO VEINTISIETE (1.2.27): GASTOS PROPIOS DEL ADMINISTRADOR DE ACTIVOS**: Significa los costos y gastos en los que incurra el Administrador de Activos en el desempeño de su encargo, incluyendo los salarios de sus empleados, renta, subcontratación de servicios y otros gastos en los que incurra para el mantenimiento de sus oficinas o administración de asuntos corporativos, sin incluir Gastos de Emisión, Gastos de Administración y Gastos del Fideicomiso. Los Gastos propios del Administrador de Activos serán cubiertos con recursos propios del Administrador de Activos. **UNO PUNTO DOS PUNTO VEINTIOCHO (1.2.28): GASTOS DEL FIDEICOMISO**: Significa los costos imputables al Fideicomiso durante su vigencia incurridos por, o que deriven de, la operación, actividad o defensa del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU incluyendo: (i) honorarios fiduciarios; (ii) servicios legales, de custodia, de inscripción; (iii) gastos y honorarios para auditores externos; (iv) gastos y/o comisiones bancarias; (v) gastos de valoraciones del Patrimonio del Fideicomiso que deba llevar el Fiduciario conforme la Ley Aplicable; (vi) impuestos, cargos, cuotas y derechos a cargo del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU; (vii) costos derivados de reunir y reportar a los Tenedores de Valores o a cualquier órgano regulatorio, si fuere necesario y de cualquier Asamblea de los Tenedores de Valores; (viii) gastos de mantenimiento de la emisión que el Fiduciario deba efectuar conforme a la Ley Aplicable incluyendo sin limitar a los gastos necesarios para mantener el registro de los VALORES DE PARTICIPACION FIDUCIARIAS DE FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU y su listado en la BVRD; (ix) los honorarios de la Calificadora de Riesgo, incurridos durante la vigencia del Fideicomiso, conforme a los términos establecidos en el presente Acto Constitutivo y el respectivo contrato suscrito con éste; (x) los gastos que ocasionen la convocatoria y la realización de la Asamblea de Tenedores de Valores; (xi) los honorarios del Administrador de los Activos, incurridos durante la vigencia del Fideicomiso, conforme a los términos establcidos en el presente Acto Constitutivo y el respectivo contrato suscrito con éste. **UNO PUNTO DOS PUNTO VEINTINUEVE (1.2.29): GESTOR FIDUCIARIO:** Corresponde a la persona física prevista en el presente acto constitutivo como representante legal de **FIDUCIARIA UNIVERSAL,** y encargada del Fideicomiso, la cual cuenta con plenos poderes necesarios para realizar este tipo de Contrato. **UNO PUNTO DOS PUNTO TREINTA (1.2.30): GRADO DE INVERSIÓN:** Se refiere a aquellas calificaciones otorgadas por una compañía calificadora de riesgo, inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Productos, sobre los emisores y sus valores que por su estado de solvencia y relación histórica de pago, se considera tienen buena calidad crediticia y adecuada o suficiente capacidad de pago, por lo que son recomendadas para la inversión bajo condiciones normales. **UNO PUNTO DOS PUNTO TREINTA Y UNO (1.2.31): LEY APLICABLE:** Significa la normatividad y legislación vigente en la República Dominicana que regula este tipo de fideicomiso, incluyendo pero no limitándose a todas las regulaciones descritas en el Preámbulo de este contrato. **UNO PUNTO DOS PUNTO TREINTA Y DOS (1.2.32): INGRESOS**: Significa la percepción de recursos provenientes de los flujos de los Activos Inmobiliarios que se generen por el arrendamiento, el uso y disfrute oneroso y/o la percepción de frutos por usufructo o cualquier acto jurídico análogo a los anteriores, mediante el cual el FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU perciba flujos así como los provenientes de los rendimientos y/o intereses de las inversiones realizadas con el Patrimonio del Fideicomiso. **UNO PUNTO DOS PUNTO TREINTA Y TRES (1.2.33): INVERSIÓN**: Significa cualquier inversión hecha por el FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU de los excesos de liquidez en otros instrumentos de inversión conforme se establece en este Acto Constitutivo, conforme a los términos establecidos en el Artículo Décimo Sexto (16°). **UNO PUNTO DOS PUNTO TREINTA Y CUATRO (1.2.34): MACROTÍTULO**: Significa los títulos nominativos que amparan los VALORES DE PARTICIPACIÓN FIDUCIARIOS DEL FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU, efectivamente colocados a los Tenedores de Valores emitidos por el Fideicomiso al concluir la colocación del programa de emisiones. **UNO PUNTO DOS PUNTO TREINTA Y CINCO (1.2.35): PATRIMONIO FIDEICOMITIDO O PATRIMONIO AUTÓNOMO**: Es el conjunto de bienes, derechos y obligaciones que constituyen un patrimonio autónomo e independiente, separado de los bienes personales de **LOS FIDEICOMITENTES**, de la fiduciaria y de los fideicomisarios, el cual en el presente Fideicomiso estará conformado por los bienes aportados por **LOS FIDEICOMITENTES**. **UNO PUNTO DOS PUNTO**

TREINTA Y SEIS (1.2.36): PERÍODO DE COLOCACIÓN: Significa el plazo de quince (15) días laborables contados a partir de la fecha de emisión del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso de Participación, de acuerdo a lo establecido en el Aviso de Colocación a ser publicado por el Fiduciario. **UNO PUNTO DOS PUNTO TREINTA Y SIETE (1.2.37): PROGRAMA DE EMISIONES DE VALORES DE PARTICIPACIÓN FIDUCIARIOS DEL FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU**: Significa aquella emisión, realizada por el Fiduciario con cargo al Patrimonio del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU. **UNO PUNTO DOS PUNTO TREINTA Y OCHO (1.2.38): PROSPECTO DE EMISIÓN**: Significa el Prospecto de Emisión de VALORES DE PARTICIPACIÓN FIDUCIARIOS DEL FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU. **UNO PUNTO DOS PUNTO TREINTA Y NUEVE (1.2.39) : REPRESENTANTE DE LA MASA DE TENEDORES DE VALORES**: Se refiere a la sociedad comercial **Salas, Piantini & Asociados, Sociedad de Responsabilidad Limitada**, quien ha sido designado como Representante de la Masa de Tenedores de Valores de Fideicomiso de Participación conforme al Contrato de Programa de Emisiones, o cualquier persona jurídica que lo sustituya designado por la Asamblea de Tenedores de Valores de Fideicomiso de Participación o por la Superintendencia de Valores quien velará por los derechos e intereses de los Tenedores de Valores de Fideicomiso de Participación. **UNO PUNTO DOS PUNTO CUARENTA (1.2.40): SERVICIOS FIDUCIARIOS**: Significa las actividades de administración e inversión que el Fiduciario deba desempeñar respecto del Patrimonio del Fideicomiso y que sean necesarias para el cumplimiento del objeto del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU. **UNO PUNTO DOS PUNTO CUARENTA Y UNO (1.2.41): SUPERINTENDENCIA O SIV**: Se refiere a la Superintendencia de Valores de la República Dominicana. **UNO PUNTO DOS PUNTO CUARENTA Y DOS (1.2.42): TENEDORES DE VALORES O TENEDORES**: Significan los inversionistas titulares de los VALORES DE PARTICIPACIÓN FIDUCIARIOS DEL FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU. **UNO PUNTO DOS PUNTO CUARENTA Y TRES (1.2.43): TERCERO(S)**: Significa cualquier persona física o jurídica distinta de las Partes que suscriben el presente contrato y de sus representantes legales. **UNO PUNTO DOS PUNTO CUARENTA Y CUATRO (1.2.44): VALORES DE PARTICIPACIÓN FIDUCIARIOS DEL FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU o VALORES DE FIDEICOMISO**: Significa los valores de oferta pública a ser emitidos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso por el Fiduciario, por cuenta, cargo y orden del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU, los cuales otorgan a los Tenedores que los adquieran el derecho a una parte alícuota en los términos establecidos en el presente Acto Constitutivo. **UNO PUNTO DOS PUNTO CUARENTA Y CINCO (1.2.45): VENCIMIENTO A CORTO PLAZO:** Se refiere al periodo de vigencia o liquidación de los instrumentos de inversión menor a un año. **ARTÍCULO SEGUNDO (2º): CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01-FU.- DOS PUNTO UNO (2.1): LOS FIDEICOMITENTES** para los fines que más adelante se expresan, en este contrato, constituyen en beneficio de los Tenedores de Valores, representados por el Representante de la Masa de los Tenedores y de los Fideicomisarios, un Fideicomiso Irrevocable de Oferta Pública de Valores Fiduciarios de Participación, por medio del cual aportan los Activos Inmobiliarios que se describen en el Artículo Uno punto Dos punto Dos (1.2.2), con el fin ulterior y exclusivo de respaldar una emisión de oferta pública de valores con cargo al Patrimonio Fideicomitido. **DOS PUNTO DOS (2.2):** El Fiduciario por medio del presente acto, acepta su designación y el encargo conferido, y conviene en llevar a cabo todos los actos que se describen en el presente contrato y cumplir con las obligaciones que le deriven del mismo y de la Ley Aplicable. **DOS PUNTO TRES (2.3):** El FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU que se constituye en términos de este contrato será irrevocable, en virtud del Artículo Cinco (5) de la Ley ciento ochenta y nueve guion once (189-11) para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana y por lo tanto sólo podrá ser terminado de conformidad con lo expresamente pactado, una vez que se hayan cumplido el objeto del Fideicomiso y demás disposiciones del presente contrato. **ARTÍCULO TERCERO (3º): OBJETO.-TRES PUNTO UNO (3.1):** Por medio del presente acto, **LOS FIDEICOMITENTES** contratan a **FIDUCIARIA UNIVERSAL,** quien acepta, para la constitución de un Fideicomiso Irrevocable de Oferta Pública de Valores, patrimonio autónomo que tendrá el objeto siguiente: el objeto y fin ulterior del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU es respaldar con cargo al Patrimonio Fideicomitido la emisión del Programa de Emisiones de los VALORES DE PARTICIPACIÓN FIDUCIARIOS DEL FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU que realice el Fiduciario,

conforme a los términos del presente contrato y de la colocación de los VALORES DE PARTICIPACIÓN FIDUCIARIAS DE FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU en el mercado de valores mediante oferta pública. **ARTÍCULO CUARTO (4º): DEL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO.- CUATRO PUNTO UNO (4.1):** Para cumplir con el objeto del presente contrato, **LOS FIDEICOMITENTES** transfieren de manera irrevocable a **FIDUCIARIA UNIVERSAL** para la conformación de un patrimonio autónomo, los bienes y derechos que se indican a continuación: (i) Los Activos Inmobiliarios que serán transferidos por **LOS FIDEICOMITENTES,** conforme a las características establecidas en el numeral cuatro punto dos (4.2) del presente contrato. (ii) Los recursos provenientes del arrendamiento, administración y operación del Patrimonio Fideicomitido. (iii) Los ingresos y flujos que reciba el Patrimonio Fideicomitido como contraprestación de la explotación comercial de los Activos Inmobiliarios. (iv) Los beneficios derivados de las operaciones de inversión que se realicen a través del presente Fideicomiso, conforme a los términos establecidos en el Artículo Décimo Sexto (16°) de este contrato correspondiente a la Política de Inversión. (v) Cualquier activo y/o derecho que el Fideicomiso tenga o adquiera en el futuro de conformidad con las disposiciones establecidas en el presente contrato. **CUATRO PUNTO DOS (4.2):** Aporte de los Activos Inmobiliarios. **LOS FIDEICOMITENTES** aportan al Fideicomiso los inmuebles que se detallan a continuación: **CUATRO PUNTO DOS PUNTO UNO (4.2.1): PORTO MADIN, Sociedad de Responsabilidad Limitada,** veinticinco (25) locales comerciales y áreas comunes establecidas sobre el inmueble identificado como cuatro cero cero cuatro cero cinco seis cinco seis dos ocho uno (400405656281), con una extensión superficial de cuatro mil seis punto noventa y ocho (4,006.98) metros cuadrados, matrícula número cero uno cero cero uno ocho uno seis cero uno (0100181601), ubicado en el Distrito Nacional, correspondiente a la **Plaza Comercial Patio del Norte**, ubicada en la Calle Luis Amiama Tío (Camino Chiquito), Esquina Calle Héctor García Godoy, Sector Viejo Arroyo Hondo. Sobre el referido inmueble se ha inscrito una Garantía Hipotecaria en Primer Rango a favor de Banesco Banco Múltiple, Sociedad Anónima, por un monto de Tres Millones Cien Mil Dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (US$3,100,000.00), en virtud del Contrato de Préstamo con Garantía Hipotecaria otorgado a favor de Porto Madin, Sociedad de Responsabilidad Limitada, de fecha nueve (09) del mes de abril del año dos mil trece (2013) y su addendum de fecha veinticinco (25) de mayo del dos mil dieciséis (2016).**CUATRO PUNTO DOS PUNTO DOS (4.2.2): GRUPO SEVREN, Sociedad de Responsabilidad Limitada,** Local Comercial marcado con el número Uno guion A (1-A), primer nivel, dentro de **Bella Vista Mall**. Con una extensión superficial de ciento cincuenta y cuatro punto noventa y cinco (154.95) metros cuadrados, parcela número uno dos dos guion A guion uno guion A guion FF guion ocho guion A guion trece (122-A-1-A-FF-8-A-13), del Distrito Catastral número tres (03), ubicado en la Avenida Sarasota, Esquina Calle Arrayanes, Ensanche Bella Vista, en el Distrito Nacional y amparado con el Certificado de Titulo Matricula número cero uno cero cero cero cero cero seis cuatro ocho (0100000648). Local Comercial marcado con el número cincuenta y seis guion A (56-A), primer nivel, dentro de **Bella Vista Mall**, con una extensión superficial de ciento veintinueve punto catorce (129.14) metros cuadrados, parcela uno dos dos guion A guion uno guion A guion FF guion ocho guion A guion trece (122-A-1-A-FF-8-A-13) del Distrito Catastral número cero tres (03), ubicado en la Avenida Sarasota, Esquina Calle Arrayanes, Ensanche Bella Vista, Distrito Nacional y amparado con el Certificado de Titulo Matrícula número cero uno cero cero cero siete tres dos cero ocho (0100073208). Sobre los referidos inmuebles se ha inscrito una Garantía Hipotecaria en Primer Rango a favor del Banco Popular Dominicano, Sociedad Anónima, por un monto de Seiscientos Cincuenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (US$ 650,000.00), en virtud del Contrato de Préstamo con Garantía Hipotecaria otorgado a favor de Grupo Sevren, Sociedad de Responsabilidad Limitada, de fecha diecisiete (17) del mes de septiembre del año dos mil trece (2013). **CUATRO PUNTO DOS PUNTO TRES (4.2.3): GRUPO QUINDY, Sociedad de Responsabilidad Limitada,** Local Comercial marcado con el número ciento treinta y seis (136), primer nivel, dentro de **Colinas Mall**, con una extensión superficial de cien (100) metros cuadrados; en el solar uno (1)-Refund, manzana quinientos cincuenta y dos (552), Distrito Catastral número cero uno (01), ubicada en la Avenida veintisiete (27) de febrero, Esquina Calle Las Colinas, de la provincia Santiago de los Caballeros y amparado con el Certificado de Titulo Matricula número cero dos cero cero cero uno ocho cero nueve cero (0200018090). Local Comercial marcado con el número ciento treinta y seis guion A (136-A), primer nivel,

dentro de **Colinas Mall** con una extensión superficial de cien (100) metros cuadrados; en el solar uno (1)-Refund, manzana quinientos cincuenta y dos (552), del Distrito Catastral número uno (1), ubicada en la Avenida veintisiete (27) de febrero, Esquina Calle Las Colinas, de la provincia Santiago de los Caballeros y amparado con el Certificado de Titulo Matricula número cero dos cero cero cero uno ocho cero nueve uno (0200018091). Local Comercial marcado con el número ciento treinta y siete (137), primer nivel, dentro de **Colinas Mall**, con una extensión superficial de cuarenta y cinco (45.00) metros cuadrados punto cero cero; en el solar uno (1)-Refund, manzana quinientos cincuenta y dos (552), del Distrito Catastral número uno (1), ubicada en la Avenida veintisiete (27) de febrero Esquina Calle Las Colinas, de la provincia Santiago de los Caballeros y amparado con el Certificado de Titulo Matricula número cero dos cero cero cero tres tres cuatro cinco dos (0200033452). Local Comercial marcado con el número ciento treinta y siete guion A (137-A), primer nivel, dentro de **Colinas Mall**, con una extensión superficial de cuarenta y cinco (45.00) metros cuadrados, en el solar 1-Refund, manzana quinientos cincuenta y dos (552), del Distrito Catastral número Uno (1), ubicada en la Avenida Veintisiete (27) de febrero, Esquina Calle Las Colinas, de la provincia Santiago de los Caballeros y amparado con el Certificado de Titulo Matricula Número cero dos cero cero cero tres tres cuatro cinco tres (0200033453). Local Comercial marcado con el número ciento treinta y siete guion B (137-B), primer (1°) nivel, dentro de **Colinas Mall**, con una extensión superficial de cuarenta y cinco punto cero cero (45.00) metros cuadrados, en el solar uno guion Refund (1-Refund), manzana quinientos cincuenta y dos (552), del Distrito Catastral número uno (1), ubicada en la Avenida Veintisiete (27) de febrero, Esquina Calle Las Colinas, de la provincia Santiago de los Caballeros y amparado con el Certificado de Titulo Matricula número cero dos cero cero cero tres tres cuatro cinco uno (0200033451). Local Comercial marcado con el número ciento treinta y siete guion C (137-C), primer (1°) nivel, dentro de **Colinas Mall**, con una extensión superficial de cincuenta y nueve punto cero cero (59.00) metros cuadrados, en el solar uno guion Refund (1-Refund), manzana quinientos cincuenta y dos (552), del Distrito Catastral número uno (1), ubicada en la Avenida Veintisiete (27) de febrero, Esquina Calle Las Colinas, de la provincia Santiago de los Caballeros y amparado con el Certificado de Titulo Matricula número cero dos cero cero cero tres tres cuatro cinco cuatro (0200033454). Sobre los inmuebles correspondientes a los locales comerciales identificados con los números ciento treinta y siete (137), ciento treinta y site guion A (137-A), ciento treinta y siete guion B (137-B) y ciento treinta y siete C (137-C) se ha inscrito una Garantía Hipotecaria en Primer Rango a favor del Banco Dominicano del Progreso, Sociedad Anónima, por un monto de Trescientos Setenta y Dos Mil Dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (US$ 372,000.00), en virtud del Contrato de Préstamo con Garantía Hipotecaria otorgado a favor de Grupo Quindy, Sociedad de Responsabilidad Limitada, de fecha diecisiete (17) del mes de junio del año dos mil quince (2015). En adición, **EL FIDEICOMITENTE** declara bajo la fe del juramento que los inmuebles correspondientes a los locales comerciales identificados bajo los números ciento treinta y seis (136) y ciento treinta y seis guion A (136-A) son de su exclusiva propiedad, y se encuentra libre de embargos, demandas civiles, anticresis, prendas, condiciones resolutorias, limitaciones de dominio, hipotecas, ni posee obligaciones pendientes con terceros. **CUATRO PUNTO DOS PUNTO CUATRO (4.2.4): GRUPO PARSON, Sociedad de Responsabilidad Limitada,** Unidad marcada con el número ciento diez (110), primer (1°) nivel, dentro de **Plaza Centro Comercial del Este**, con una extensión superficial de noventa y siete punto treinta y dos (97.32) metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela número uno guion A guion sesenta (1-A-60), porción L del Distrito Catastral número uno (1), ubicado en San Pedro de Macorís y amparado en la Constancia Anotada, en el Certificado de Título número cero dos guion siete cuatro (02-74) emitida en fecha cinco (5) de junio del dos mil dieciséis (2016), a favor de Grupo Parson. Unidad marcada con el número ciento once (111), primer nivel, dentro de **Plaza Centro Comercial del Este**, con una extensión superficial de noventa y siete punto setenta y uno (97.71) metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela número uno guion A guion sesenta (1-A-60), porción L del Distrito Catastral número uno (1), ubicado en San Pedro de Macorís y amparado en la Constancia Anotada, en el Certificado de Título número cero dos guion setenta y cuatro (02-74) emitida en fecha cinco (5) de junio del dos mil dieciséis (2016), a favor de Grupo Parson. Sobre los referidos inmuebles se ha inscrito una Garantía Hipotecaria en Primer Rango a favor del Banco Dominicano del Progreso, Sociedad Anónima, por un monto de Ciento Doce Mil Quinientos Dólares de

los Estados Unidos de América con 00/100 (US$ 112,500.00), en virtud del Contrato de Préstamo con Garantía Hipotecaria otorgado a favor de Grupo Parson, Sociedad de Responsabilidad Limitada, de fecha quince (15) del mes de junio del año dos mil quince (2015). **CUATRO PUNTO TRES (4.3): LAS PARTES** mutuamente convienen que se deberá notificar a las entidades de intermediación financiera que posean alguna garantía sobre los Activos Inmobiliarios descritos previamente, la intención de Los Fideicomitentes de transferir los referidos inmuebles a favor del Patrimonio Fidiecomitido, con la finalidad de dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo trece (13), literal h, de la Ley ciento ochenta y nueve guion once (189-11) para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso. **CUATRO PUNTO CUATRO (4.4):** Los Activos Inmobiliarios descritos en el Artículo Cuarto son transferidos al Fideicomiso por un valor de **ONCE MILLONES NOVENTA Y CINCO MIL DÓLARES ESTADOUNIDENSES CON CERO CENTAVOS (US$11,095,000.00),** conforme el Escenario Base tomado del Informe de Valoración de los flujos futuros descontados al valor presente expedido por la firma especializada Deloitte RD, de fecha julio del dos mil diecisiete (2017). **CUATRO PUNTO CINCO (4.5): LOS FIDEICOMITENTES** declaran bajo la fe del juramento que los inmuebles descritos en el Artículo Cuatro punto Dos (4.2) se encuentran al día en el pago de los impuestos correspondientes. De igual modo, para los fines de efectuar la transferencia de los inmuebles al Patrimonio Fideicomitido por ante Registro de Títulos, **LOS FIDEICOMITENTES** entregan a **FIDUCIARIA UNIVERSAL** los siguientes documentos: uno (1) Recibo de pago o prueba de exención del Impuesto al Patrimonio Inmobiliario (IPI) (antes Impuesto sobre las Viviendas Suntuarias y los Solares no edificados). Dos (2) Recibos de servicios públicos y privados, arbitrios y tasas al día. Tres (3) Los originales de los Certificados de Título (Duplicado del Dueño), así como cualquier otra documentación que sea requerida para operar la transferencia de los inmuebles. **CUATRO PUNTO SEIS (4.6):** La transferencia de cada uno de los inmuebles se perfeccionará en cuanto los títulos de propiedad se encuentren registrados a favor del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 – FU, labor que estará a cargo del Fiduciario. **CUATRO PUNTOS SIETE (4.7):** Queda expresamente convenido entre las partes que parte del propósito del presente Fideicomiso es cancelar las cargas, gravámenes o limitaciones que se han indicado en el Artículo Cuatro punto dos (4.2) de este contrato. En adición, una vez liberadas las referidas cargas y gravámenes, será cancelada posteriormente la deuda privada que posee Grupo Parson, Sociedad de Responsabilidad Limitada con Inversiones Sunev, Sociedad de Responsabilidad Limitada, que asciende a la suma de Ciento Cuarenta y Cinco Mil Dólares Estadounidenses con cero centavos (US$145,000.00), en virtud del Pagaré Simple, suscrito entre ambas partes de fecha quince (15) de marzo del dos mil diecisiete (2017), con las firmas legalizadas por la licenciada María de Lourdes del Castillo Félix, Notario Público para el Distrito Nacional, matrícula número cinco seis cinco tres (5653), documento que figura como **Anexo 4** del presente contrato. Todas estas cargas serán canceladas con los recursos que se obtengan de la primera colocación de los Valores de Fideicomiso que se efectúe conforme al Programa de Emisiones o con las colocaciones posteriores que sean necesarias para cancelar dichas deudas. **CUATRO PUNTO OCHO (4.8): LOS FIDEICOMITENTES** tendrán el derecho de readquirir los inmuebles que hubieren aportado al Patrimonio del Fideicomiso al término de la vigencia del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 – FU, ejerciendo el derecho de preferencia para optar por la readquisición de los Activos Inmobiliarios por el valor establecido en el Artículo Veintisiete punto Uno (27.1) del presente Acto Constitutivo. Los fideicomitentes tendrán el plazo de treinta (30) días calendarios a partir de la notificación realizada por el Fiduciario a los Fideicomitentes para que éstos manifiesten su intención de ejercer o no ejercer su derecho de recompra. En caso de transcurrido el referido plazo y los Fideicomitentes hubieren rechazado el ejercicio de su derecho de recompra, los Activos Inmobiliarios podrán venderse conforme al proceso de liquidación establecido en el Artículo Vigésimo Séptimo (27°) del presente contrato. En caso de aceptación de compra por parte de los Fideicomitentes, éstos deberán presentar una propuesta que será sometida a la aprobación de la Asamblea de Tenedores, quienes decidirán sobre los términos y condiciones bajo los cuales se efectuará la venta de los Activos Inmobiliarios, en caso de que no se acepten los términos para la venta por parte de ambas partes, se iniciará otro proceso de gestión de venta conforme a lo establecido en el Artículo Vigésimo Séptimo (27°).**CUATRO PUNTO NUEVE (4.9): FIDUCIARIA UNIVERSAL** deberá conformar con todos los bienes, que se aporten

y/o pudiesen ser aportados en un futuro, un Patrimonio Autónomo separado de su patrimonio y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios que se encuentren administrando, quedando destinados de forma exclusiva a la finalidad del presente contrato. **CUATRO PUNTO DIEZ (4.10):** Si **FIDUCIARIA UNIVERSAL** llegara a enterarse o tener conocimiento, por cualquier medio, de un hecho que pueda o haya podido disminuir el valor de los bienes que conforman el Patrimonio Autónomo, deberá tomar las medidas necesarias tendientes a hacerlo menos gravoso, para lo cual **LOS FIDEICOMITENTES** y los Tenedores de Valores realizarán sus mayores esfuerzos en colaborar con **FIDUCIARIA UNIVERSAL**. **CUATRO PUNTO ONCE (4.11):** Es entendido, que todos los costos y gastos que generen las medidas que sean adoptadas con la finalidad de hacer menos gravosos los hechos que puedan afectar de manera negativa el valor de los bienes que conforman el Patrimonio Fideicomitido, serán cargados al mismo, por lo que serán descontados de los activos líquidos que conformen el indicado patrimonio. Las partes acuerdan que cualesquiera medidas que pudiesen ser adoptadas a estos fines serán convenidas previamente con la Asamblea de los Tenedores. **CUATRO PUNTO DOCE (4.12):** Para los efectos de la administración y recaudo de los recursos, **LOS FIDEICOMITENTES** facultan expresamente a **FIDUCIARIA UNIVERSAL** para abrir una o varias cuentas bancarias en una institución debidamente sometida a la vigilancia y control de la Superintendencia de Bancos, en las cuales se recauden los recursos destinados o que deban ingresar al Fideicomiso. **LAS PARTES** acordarán de manera conjunta la institución bancaria en la que será(n) abierta (s) dichas cuenta(s). **ARTÍCULO QUINTO (5º): DETERIORO O INSUFICIENCIA SIGNIFICATIVA DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS.- CINCO PUNTO UNO (5.1):** En caso de deterioro o insuficiencia significativa de los Activos Inmobiliarios que conforman el Patrimonio Fideicomitido, considerándose deterioro o insuficiencia significativa aquella equivalente a un veinte por ciento (20%) de su valor con relación a la última valorización realizada, se podrá proceder con la sustitución de dichos bienes conforme a las decisiones que sean tomadas por la Asamblea de Tenedores. Para estos fines **FIDUCIARIA UNIVERSAL** 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. **CINCO PUNTO DOS (5.2):** Los bienes que sean incluidos en caso de sustitución, deberán cumplir con las mismas características de los anteriores y con las reglas especiales establecidas en el presente contrato, en el Reglamento de la Ley del Mercado de Valores y la Norma de Fideicomiso de la Superintendencia de Valores. Los mismos serán incluidos al Fideicomiso mediante Addendum al Acto Constitutivo, en el cual se incluirá la descripción detallada, accesorios, garantías y el valor de los mismos. **CINCO PUNTO TRES (5.3):** Una vez verificado el hecho descrito previamente, **FIDUCIAIRA UNIVERSAL** deberá notificarlo inmediatamente o a más tardar un (1) día hábil como hecho relevante a la Superintendencia de Valores. Asimismo, los resultados de la decisión adoptada por la asamblea extraordinaria de tenedores deberán ser informados a la Superintendencia de Valores, quién verificará que la decisión se ha tomado cumplimiento con los requisitos legales establecidos para estos propósitos. **ARTÍCULO SEXTO (6º): POLÍTICA DE ENDEUDAMIENTO.- SEIS PUNTO UNO (6.1):** El Fideicomiso no contraerá créditos o endeudamientos de ninguna índole salvo que se apruebe por la Asamblea de Tenedores y justifique por escrito a la SIV que se contraerán en provecho del Fideicomiso y de los Tenedores de Valores de Fideicomiso. En todo caso, las deudas o créditos que se contraigan no podrán exceder del cuarenta y cuatro por ciento (44%) del valor de los Activos Inmobiliarios arrojado en el último estado financiero interino para los fines del financiamiento y debe ser contraída con una institución bancaria que se rija por la regulaciones establecidas por la Junta Monetaria y supervisada por la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana. La finalidad de estos endeudamientos corresponderá para mejoras que se deban realizar en los inmuebles que conforman el Patrimonio Fideicomitido. **ARTÍCULO SÉPTIMO (7º): FINES DEL FIDEICOMISO.- SIETE PUNTO UNO:** Para cumplir con el objeto del Fideicomiso sus principales propósitos y fines son que el Fiduciario lleve a cabo la conformación del Patrimonio Fideicomitido que respaldará las emisiones que se efectuarán conforme al Programa de Emisiones de los valores de fideicomiso; para lo cual **FIDUCIARIA UNIVERSAL** deberá: (I) Recibir y registrar los Activos Inmobiliarios y demás bienes que lleguen a conformar el Patrimonio Fideicomitido, los cuales quedarán registrados bajo la titularidad del Fideicomiso. (II) Llevar a cabo la emisión única de oferta pública de valores de participación de fideicomiso, con cargo al Patrimonio Fideicomitido, de conformidad a la Ley Aplicable,

los términos del presente Fideicomiso y el Contrato de Programa de Emisiones. (III) Recibir y utilizar los recursos provenientes de la emisión de conformidad con los términos establecidos en este contrato, en el orden y prelación del Artículo Décimo Quinto (15°). (IV) Recibir, administrar y distribuir conforme se establece en el presente Acto Constitutivo, los recursos derivados de la renta, operación y/o explotación de los Activos Inmobiliarios. (V) Realizar cualquier otro tipo de actividades que los Fideicomitentes le instruyan, dentro de sus facultades, por ser necesarias, recomendables, convenientes o adicionales a las anteriores para cumplir con los fines de este contrato. (VI) Contratar mantener y administrar las cuentas bancarias y de inversión del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU; y aplicar todos los recursos de dichas cuentas de conformidad con lo establecido en el presente Acto Constitutivo. (VII) Presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos, gestiones, celebrar y firmar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para llevar a cabo la primera colocación de los VALORES DE PARTICIPACIÓN FIDUCIARIOS DEL FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU y las demás colocaciones de conformidad con el Programa de Emisiones y con los términos establecidos en el FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU, incluyendo sin limitación, la celebración de cualquier contrato de colocación o contrato similar en relación con dicha emisión. (VIII) Presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos, gestiones, celebrar, firmar y entregar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para registrar, listar, inscribir, depositar y custodiar los VALORES DE PARTICIPACIÓN FIDUCIARIOS DEL FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU. (IX) Cumplir con todas sus obligaciones como Fiduciario bajo la Ley Aplicable. (X) Suscribir el Macrotítulo correspondiente al programa de emisiones. (XI) Celebrar el Contrato de Administración y cualesquiera modificaciones contractuales en los términos del presente Acto Constitutivo y conforme las instrucciones de la Asamblea de Tenedores, con la finalidad de que el Administrador de Activos lleve a cabo la renta, administración, mantenimiento, contratación y mantenimiento en vigor de los seguros de los inmuebles que tengan una cobertura mínima del cien por ciento (100%) del valor de tasación, contra riesgos de incendio, terremoto y líneas aliadas, durante toda la vigencia del Fideicomiso y demás actividades relacionadas con los Activos Inmobiliarios necesarias para su preservación, mantenimiento, renta y operación. La compañía de seguro debe ser confirmada o sustituida por la Asamblea de Tenedores de manera anual y dicha póliza serán cargadas con cargo al patrimonio del Fideicomiso. (XII) Celebrar el Contrato de Programa de Emisiones de los Valores de Fideicomiso, conjuntamente con el Representante de los Tenedores y cualquier modificación contractual que durante la vigencia del Fideicomiso fuera necesaria y aprobada por la Asamblea de Tenedores y el Fiduciario, dicho contrato especificará los términos y condiciones para el Programa de Emisiones, así como de los Valores de Fideicomiso a emitir. (XIII) Celebrar el Contrato con la Calificadora de Riesgo y cualquier modificación contractual futura al mismo para la calificación de riesgo del Fideicomiso. (XIV) Celebrar el Contrato con la sociedad auditora de los estados financieros del Fideicomiso y cualquier modificación contractual futura al mismo y ofrecerse públicamente en el mercado de valores de acuerdo con el Programa de Emisiones y de conformidad a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores. (XV) Celebrar cualquier contrato con terceros tales como suplidores de servicios o materiales o insumos necesarios para la conservación, protección y/o mejora de los Activos Inmobiliarios o del Patrimonio del Fideicomiso y que sea necesario para el cumplimiento de los Fines y la administración del Fideicomiso y de todos los activos que integren el Patrimonio Fideicomitido. (XVI) Celebrar, en caso de que el Administrador de Activos por circunstancias extraordinarias no pudiere hacerlo, cualesquiera contratos de operación, usufructo o de cualquier naturaleza que permita la administración de los Activos Inmobiliarios conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores. (XVII) Contratar, y en caso de ser necesario sustituir, conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores, a las entidades de valoración de los Activos Inmobiliarios que conformen el Patrimonio del Fideicomiso. (XVIII) Realizar los pagos a los Tenedores de los Valores de Fideicomiso de conformidad con los términos establecidos en el presente Acto Constitutivo. (XIX) Pagar con cargo a las cuentas del Fideicomiso, según corresponda, los honorarios fiduciarios del Fiduciario, honorarios del Administrador de Activos, los Gastos de Emisión, Gastos del Fideicomiso, Gastos de Administración y los gastos que sean aplicables para la consecución de los Fines del Fideicomiso, en los términos pactados en el presente Acto y/o conforme a las

instrucciones que expida la Asamblea de Tenedores. (XX) Preparar y proporcionar toda la información relacionada con el Patrimonio del Fideicomiso y que le corresponda entregar de conformidad con los términos de este Acto Constitutivo y la Ley Aplicable. (XXI) Preparar y proporcionar los reportes o informes requeridos por las Autoridades Gubernamentales conforme la Ley Aplicable. (XXII) Invertir cualesquiera cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso, conforme al Artículo Décimo Sexto (16º) de este contrato. (XXIII) De conformidad a las instrucciones previas y por escrito del Administrador de Activos, realizar operaciones de cambio de divisas con el fin de convertir cualquier cantidad depositada en las Cuentas del Fideicomisos a Dólares, Pesos, o cualquier otra moneda según lo requiera el Administrador de Activos para la operación y mantenimiento de los Activos Inmobiliarios. (XXIV) Otorgar los poderes (incluyendo poderes especiales, en su caso) necesarios para defender el Patrimonio del Fideicomiso, en favor de las personas designadas por la Asamblea de Tenedores, siempre que sean necesario o que escape del control efectivo de **FIDUCIARIA UNIVERSAL.** (XXV) Celebrar contratos por servicios para la ejecución de determinados actos o negocios que demande el Fideicomiso, así como la contratación de servicios externos a tales fines, en el entendido formal y expreso de que los gastos derivados de tales contrataciones se atribuirán al Patrimonio Fideicomitido y no al Fiduciario. (XXVI) Cumplir con las obligaciones fiscales que en su caso hubieren directamente o bien a través del Administrador de Activos relacionadas con la administración del Fideicomiso o con los Activos Inmobiliarios, así como llevar a cabo todos los actos, tales como retenciones, la emisión de constancias y registros, que sean necesarios para cumplir con las leyes fiscales aplicables durante la vigencia del Fideicomiso. (XXVII) Presentar y preparar, a modo informativo, la Declaración Jurada Anual del Impuesto sobre la Renta ante la Dirección General de Impuestos Internos. (XXVIII) Cancelar las cargas y los gravámenes que pesan sobre los inmuebles que se describen en el Artículo Cuatro punto Dos (4.2), mediante el pago de las deudas que pesan sobre los mismos, pago que se realizará con los recursos que se obtengan de la primera colocación de los Valores de Fideicomiso que se efectúe conforme al Programa de Emisiones o con las colocaciones posteriores que sean necesarias para cancelar dichas deudas. (XXIX) En general, llevar a cabo cualquier otra acción que sea necesaria o conveniente para satisfacer o cumplir con el objeto del Fideicomiso, los Fines del Fideicomiso, o la Ley Aplicable. **ARTÍCULO OCTAVO (8º): OBLIGACIONES ADICIONALES DE FIDUCIARIA UNIVERSAL.- OCHO PUNTO UNO (8.1):** Sin perjuicio de las demás obligaciones establecidas en el artículo anterior o en el cuerpo del presente contrato, **FIDUCIARIA UNIVERSAL** asume las siguientes obligaciones: (i) Llevar a cabo la determinación y evaluación de riesgos del Fideicomiso, así como la forma y las personas responsables de mitigarlos, que se elaborará en un documento que obrará anexo al Acto Constitutivo de Fideicomiso como **Anexo 5**, con la finalidad de dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo setenta y nueve (79) literal j de la Norma de Fideicomiso de la Superintendencia de Valores. (ii) Solicitar a la Superintendencia la inscripción en el Registro del Mercado de Valores y Productos, la autorización para realizar Oferta Pública de VALORES DE PARTICIPACIÓN FIDUCIARIOS DEL FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU de conformidad con el Reglamento de la Ley del Mercado de Valores así como de la Norma de Fideicomiso de la SIV. (iii) Celebrar otros contratos que le instruya la Asamblea de Tenedores, con las entidades que participan en los procesos para la estructuración, administración, operación y liquidación en su caso del Programa de Emisiones y de colocación como son: auditor(es) externo(s) del Fideicomiso, agencia(s) calificadora(s) de riesgos, CEVALDOM, puestos de bolsa, entre otros. Los gastos que se generen por estos conceptos serán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso como Gastos de Emisión, cuando se incurra en dichos gastos inicialmente derivados por, para y del Programa de Emisiones para lograr la colocación de las Valores de Fideicomiso, y como Gastos del Fideicomiso cuando dichos gastos se incurran para la administración y operación del mismo durante su vigencia. (iv) Informar oportunamente, al Representante de los Tenedores y/o a la Superintendencia de Valores la ocurrencia de cualquier hecho de carácter económico, jurídico, administrativo o contable relevante que incida en el desarrollo normal de la labor encomendada, así como cualquier situación que haga prever el deterioro de los activos objeto del Fideicomiso, recomendando medidas correctivas que puedan ser adoptadas o que hubiera llevado a cabo en caso de urgencia. (v) Para el debido cumplimiento de los Fines, se entenderá que el Fiduciario ejerce sobre el Patrimonio Fideicomitido el dominio fiduciario, el cual le confiere plenas potestades, incluidas las de administración, uso, disposición y reivindicación sobre los bienes que

conforman dicho patrimonio, siempre que éstas sean ejercidas para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso. Queda entendido que en el ejercicio del dominio fiduciario, el Fiduciario manejará las Cuentas del Fideicomiso desplegando debida diligencia y cuidado, en apego a las instrucciones del Administrador de Activos y a la Asamblea de Tenedores, según corresponda conforme a los parámetros aprobados, sin demoras innecesarias. (vi) Adoptar medidas de control, reglas de conducta y procedimientos orientados a prevenir que el Fideicomiso sea utilizado como un vehículo o instrumento para el ocultamiento, en cualquier forma, de dinero u otros bienes provenientes de actividades ilícitas, especialmente aquellas relacionadas al lavado de activos y financiamiento al terrorismo, para fines de otorgarle un aspecto legítimo a las transacciones y fondos vinculados con las mismas, así asimismo el Fiduciario no está obligado a acatar la instrucciones de la Asamblea de Tenedores que impliquen una sustitución de los deberes del Fiduciario o de su obligaciones legales o que sean evidentemente expedidas para favorecer a los Fideicomitentes. (vii) Comunicar a los Fideicomitentes y al Representante de Tenedores sobre la ocurrencia de cualquiera de las circunstancias previstas como causas de liquidación del Fideicomiso, establecidas en el Artículo Vigésimo Séptimo (27º) del presente contrato. (viii) Notificar a los Fideicomitentes y al Representante de la Masa de Tenedores, bajo el entendido de que este último siempre traspasará las informaciones provistas por el Fiduciario a los Tenedores de Valores, sobre cualquier acción en justicia o demanda, medida conservatoria o ejecutoria incoadas por un acreedor, que pudiera afectar el Patrimonio Fideicomitido o el desarrollo natural del mismo. (ix) Participar en las Asambleas de Tenedores con voz, pero sin voto. (x) Gestionar con una entidad tercera apta conforme a los requisitos establecidos en este contrato la actualización de las valoraciones de los Activos Inmobiliarios por lo menos una vez al año a partir de la fecha de elaboración de la valoración correspondiente y será remitida a la Superintendencia de Valores dentro del plazo que indique la normativa legal aplicable vigente. **ARTÍCULO NOVENO (9º): SOBRE LOS VALORES DE PARITCIPACIÓN FIDUCIARIOS DEL FIDEICOMISO G-PATIO 01 – FU.- NUEVE PUNTO UNO (9.1):** Los Valores de Fideicomiso se emitirán por el Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, de acuerdo con los montos y de conformidad con los términos y condiciones autorizados por la SIV. El programa de emisiones se documentarán mediante un Macrotítulo que será depositado en CEVALDOM, y deberán estar inscritos en la BVRD. **NUEVE PUNTO DOS (9.2):** Los Valores de Fideicomiso a ser emitidos por el Fiduciario estarán sujetos a los mismos términos y condiciones, asimismo, otorgarán a sus Tenedores los mismos derechos. En virtud de lo anterior, las distribuciones que se realicen a los Tenedores de Valores que hayan sido emitidos en la colocación inicial y cualesquiera colocaciones adicionales se realizarán a prorrata y en la misma prelación, sin que ningún valor tenga preferencia sobre otro y conforme a la Ley Aplicable. **NUEVE PUNTO TRES (9.3):** Los Tenedores de Valores de Fidiecomiso estarán sujetos a lo previsto en este Acto Constitutivo y a lo previsto en los propios valores, y cada tenedor, por la mera adquisición de los mismos, conviene que: (i) no tiene derecho de preferencia alguno para adquirir los Valores de Fideicomiso en cualquier colocación; (ii) los Tenedores tienen derecho a percibir beneficios conforme se establece en este Acto Constitutivo y en los propios Valores de Fideicomiso. **NUEVE PUNTO CUATRO (9.4):** Los términos específicos de los Valores de Fidiecomiso se establecerán en el Macrotítulo del Programa de Emisiones. En cada caso, deberán incluir los términos previstos en las leyes y la normatividad aplicable incluyendo, sin limitación, lo siguiente: **NUEVE PUNTO CUATRO PUNTO UNO (9.4.1):** Autorizaciones: Antes de que los Valores de Fideicomiso sean emitidos y colocados, el Fiduciario deberá obtener todas las autorizaciones de las autoridades gubernamentales que resulten necesarias, así como la autorización de la SIV y la BVRD, cuando sea necesario. **NUEVE PUNTO CUATRO PUNTO DOS (9.4.2): Denominación:** Los Valores de Fideicomiso se denominarán en Dólares Americanos, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. **NUEVE PUNTO CUATRO PUNTO TRES (9.4.3): Valor Nominal:** Los Valores de Fideicomiso deberán contar con un valor unitario que será de Mil dólares de los Estados Unidos de América (USD$1,000.00). **NUEVE PUNTO CUATRO PUNTO CUATRO (9.4.4): Forma de Emisión:** Los valores de fideicomiso serán nominativos, están representados por medio de anotaciones en cuenta y los mismos constan en un acto auténtico instrumentado por Notario Público y el Macrotítulo, el cual es depositado en CEVALDOM, para su custodia, depósito y conservación. **NUEVE PUNTO CUATRO PUNTO CINCO (9.4.5): Modo de Transferencia:** La transmisión de los valores representados por medio de anotación en cuenta operada

por transferencia contable a través de CEVALDOM. **NUEVE PUNTO CUATRO PUNTO SEIS (9.4.6): Ley Aplicable:** Los Valores de Fideicomiso se regirán e interpretarán de conformidad con las leyes de la República Dominicana. **NUEVE PUNTO CUATRO PUNTO SIETE (9.4.7): Precio de Colocación:** El precio de los valores del primer día de colocación de la primera colocación del Programa de Emisiones será el del valor nominal. Para el segundo día de colocación de la primera colocación y los días subsiguientes de las demás colocaciones, el precio de colocación será el correspondiente a la valorización de los Valores de Fideicomiso del día anterior a la fecha de transacción. **NUEVE PUNTO CUATRO PUNTO OCHO (9.4.8): Periodicidad de Distribución:** Las distribuciones del flujo de caja libre del Fideicomiso serán repartidas a los Beneficiarios **de forma trimestral a partir de haberse colocado la totalidad de los valores conforme al programa de emisión de los valores**, siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto, conforme a la operación de las cuentas, ingresos, inversiones y egresos, conforme a lo establecido en el Artículo Décimo Quinto (15°) del presente contrato. La fecha de pago será el día dos (2) laborable del mes inmediato posterior al trimestre correspondiente en que se hayan generados los beneficios y/o las utilidades (diciembre, marzo, junio, septiembre), es decir los días dos (02) de enero, abril, julio y octubre, de ser un día no laborable el día de pago de las distribuciones, el mismo será realizado al día laborable siguiente. **NUEVE PUNTO CUATRO PUNTO NUEVE (9.4.9): Macrotítulo:** Los Valores de Fideicomiso emitidos por el Fiduciario se documentarán en Macrotítulos sustancialmente en términos similares al formato que se adjunta al presente Acto como **Anexo 6.** **ARTÍCULO DÉCIMO (10°): AUDITOR EXTERNO DEL FIDEICOMISO.- DIEZ PUNTO UNO (10.1):** El Fiduciario, en calidad de vocera y administradora del Fideicomiso, celebrará un contrato con BDO AUDITORÍA Sociedad de Responsabilidad Limitada con la finalidad de contratar los servicios de auditoría de este último y para que funja como Auditor Externo del Fideicomiso. El contrato del auditor estará disponible en todo momento para que la Asamblea de Tenedores, a través de su Representante de los Tenedores tenga acceso al mismo. Los honorarios por los servicios de auditorías realizados por la firma serán remunerados de la siguiente forma: por servicio de auditoría la suma anual ascendente a Seis Mil Setecientos Cuarenta y Nueve Dólares Estadounidenses con Sesenta Centavos (US$6,749.60) y por servicios impositivos la suma anual ascendente a Mil Treinta y Ocho Dólares Estadounidenses con Cuarenta Centavos (US$1,038.40), para un total de Siete Mil Setecientos Ochenta y Ocho Dólares con Cero Centavos (US$7,788.00), pagaderos conforme a los términos establecidos en el Artículo Quinto (5°) del contrato suscrito con éste. Los montos previamente indicados no contemplan cualesquiera impuesto que puedan ser aplicables, tales como Impuesto a las Transferencias de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS) y cualquier otro impuesto al valor agregado o selectivo al consumo, sean presentes o futuros, los cuales serán asumidos con cargo al Patrimonio Fideicomitido. **DIEZ PUNTO DOS (10.2):** El Auditor Externo conforme a su contrato de prestación de servicios, tendrá la obligación de llevar a cabo la auditoría anual de los Estados Financieros del Fideicomiso en los términos establecidos en el Acto Constitutivo y en el respectivo contrato de prestación de servicios suscrito con éste. **DIEZ PUNTO TRES (10.3):** El Auditor Externo podrá ser removido o sustituido de sus funciones en caso de que la Asamblea de Tenedores así lo instruya al Fiduciario y/o se hayan ocasionado las causas de sustitución establecidas en el contrato suscrito con éste, en el entendido, de que el Auditor Externo sustituto deberá ser una entidad de contadores públicos, independiente del Administrador de Activos, de los Fideicomitentes y del Fiduciario, y debe estar debidamente autorizado por la SIV. **DIEZ PUNTO CUATRO (10.4):** Asimismo, el Fiduciario podrá recomendar a la Asamblea de Tenedores la sustitución y/o remoción del auditor externo, debidamente sustentado por las causas establecidas en el contrato suscrito con éste. **ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO (11°): ADMINISTRADOR DEL FIDEICOMISO.- ONCE PUNTO UNO (11.1):** El Administrador designado por los Fideicomitentes es la sociedad comercial PATIO CAPITAL PARTNERS, Sociedad de Responsabilidad Limitada, como Administrador de Activos del Fideicomiso, con las responsabilidades, obligaciones, términos y condiciones establecidos en este Acto Constitutivo y en el contrato de prestación de servicios de administración suscrito con éste. La designación del Administrador de Activos no exime al Fiduciario de responsabilidad por tal designación. **ONCE PUNTO DOS (11.2):** De conformidad con lo establecido en el Contrato de Administración, el Administrador de Activos podrá ser removido de su encargo por la Asamblea de Tenedores cuando se encuentre en alguna causal de las pactadas en el propio Contrato de Administración y

será sustituido por empresas que tengan probada experiencia en la administración de inmuebles, dicha sustitución deberá contar con el soporte documentado de la experiencia manifiesta. La sustitución se deberá informar al Fiduciario, por parte del Representante de Tenedores de Valores en caso de que haya sido solicitada por los Tenedores de Valores, y el Fiduciario deberá notificar por escrito al Administrador de Activos con por los menos treinta (30) días calendarios de anticipación a la fecha en que deba dejar su cargo. El posible administrador sustituto deberá ser una persona con amplia experiencia en la administración, operación y mantenimiento de Activos Inmobiliarios de uso mixto en República Dominicana, comprobable a satisfacción del Fiduciario y el mismo debe ser aprobado por la Asamblea de Tenedores y deberá ser notificado por el Fiduciario como hecho relevante a la Superintendencia de Valores. **ONCE PUNTO TRES (11.3):** Como contraprestación por sus servicios, el Administrador de Activos tendrá derecho a recibir la suma anual de Setenta Mil Dólares Estadounidenses con Cero Centavos (US$70,000.00) para los dos primeros años, con un incremento para el segundo año de un uno por ciento (1%) y a partir del tercer año la suma anual de Ciento Tres Mil Dólares Estadounidenses con Cero Centavos (US$103,000.00), a partir del cuarto año y durante la vigencia restante del fideicomiso la contraprestación del Administrador presentará un índice de incremento anual de un uno por ciento (1%) con respecto al año anterior, conforme a los términos que se especifican en el Contrato de Administración que celebre con el Fiduciario. Los montos previamente indicados no contemplan cualesquiera impuesto que puedan ser aplicables, tales como Impuesto a las Transferencias de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS) y cualquier otro impuesto al valor agregado o selectivo al consumo, sean presentes o futuros, los cuales serán asumidos con cargo al Patrimonio Fideicomitido y constituirán Gastos de Administración. **ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO (12º): REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES DE VALORES DE PARTICIPACIÓN FIDUCIARIOS DEL FIDEICOMISO G-PATIO 01- FU.- DOCE PUNTO UNO (12.1):** El Representante de los Tenedores será SALAS PIANTINI & ASOCIADOS, Sociedad de Responsabilidad Limitada, quien es la persona que actúa en representación de los Tenedores de Valores de Fideicomiso y quien velará por los derechos e intereses de los inversionistas, cuya designación quedará formalizada mediante la suscripción del Contrato de Programa de Emisiones o mediante resolución de la Asamblea de Tenedores. **DOCE PUNTO DOS (12.2):** El Representante de Tenedores podrá ser sustituido por las causas establecidas en el Artículo Once punto Tres (11.3) del Contrato del Programa de Emisiones, por una resolución adoptada en una Asamblea de Tenedores o por motivos de renuncia del mismo, situaciones que se encuentran reguladas en los Artículos Once punto Tres (11.3) y Once punto Cuatro (11.4) del Contrato del Programa de Emisiones. Las funciones del Representante de los Tenedores concluirán cuando el Fideicomiso haya concluido, su patrimonio liquidado y en consecuencia se lleve a cabo el acto de extinción. **DOCE PUNTO TRES (12.3):** Como contraprestación por sus servicios, el Representante de los Tenedores tendrá derecho a recibir los honorarios la suma anual de Cuatro Mil Dólares Estadounidenses con Cero Centavos (US$4,000.00), conforme a los términos que se especifiquen en el Contrato de Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso. El monto previamente indicado no contempla cualesquiera impuesto que puedan ser aplicables, tales como Impuesto a las Transferencias de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS) y cualquier otro impuesto al valor agregado o selectivo al consumo, sean presentes o futuros, los cuales serán asumidos con cargo al Patrimonio Fideicomitido y constituirán Gastos de Emisión o Gastos del Fideicomiso. **ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO (13º): DE LA CALIFICADORA.- TRECE PUNTO UNO (13.1):** De conformidad con las instrucciones previas por parte del Fideicomitente o la Asamblea de Tenedores, según aplique, el Fiduciario contratará a la Calificadora de Riesgo para que de conformidad con la Ley Aplicable, realice la calificación del fideicomiso cumpliendo con los requerimientos establecidos en la ley, con las responsabilidades, obligaciones, los términos y condiciones establecidos en este Acto Constitutivo y en el contrato de prestación de servicios suscrito con ésta última, el cual representa el **Anexo 7 del presente acto. TRECE PUNTO DOS (13.2):** Como contraprestación por sus servicios, la Calificadora de Riesgo tendrá derecho a recibir los honorarios la suma de anual de Seis Mil Dólares Estadounidenses con Cero Centavos (US$6,000.00) los primeros dos años y a partir del tercer año la suma anual de Cinco Mil Dólares Estadounidenses con Cero Centavos (US$5,000.00), conforme a los términos que se especifiquen en el Contrato de Prestación de Servicios suscrito con ésta. El monto previamente indicado no contempla cualesquiera impuesto que puedan ser aplicables,

tales como Impuesto a las Transferencias de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS) y cualquier otro impuesto al valor agregado o selectivo al consumo, sean presentes o futuros, los cuales serán asumidos con cargo al Patrimonio Fideicomitido. **TRECE PUNTO TRES (13.3):** La calificadora de riesgo podrá ser sustituida en caso de producirse una de las causales de terminación de contrato establecidas en el Artículo Ocho (8) del Contrato de Prestación de Servicios suscrito con ésta, debiendo el Fiduciario, dentro de los próximos diez (10) días hábiles de producirse la causa de terminación, comunicar este evento al Representante de la Masa de Tenedores de Valores, a los fines de que convoque una Asamblea Extraordinaria de los Tenedores de Valores para que designe una calificadora sustituta. **ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO (14°): HONORARIOS DEL FIDUCIARIO.- CATORCE PUNTO UNO (14.1):** El Fiduciario por su actuación y prestación de los servicios fiduciarios en el Fideicomiso tendrá derecho a recibir, con cargo al Patrimonio Fideicomitido, los honorarios que se indican a continuación: Ochenta Mil Dólares Estadounidenses con Cero Centavos (USD$ 80, 000) anuales los primeros dos (2) años de vigencia del Fideicomiso; a partir del año tres (3) y hasta la terminación del Fideicomiso la suma anual de hasta Ochenta y Ocho Mil Setecientos Sesenta y Cinco Dólares Estadounidenses con Cincuenta y Cinco Centavos (US$88,765.55), liquidados mensualmente. **CATORCE PUNTO DOS (14.2):** Dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes **EL FIDUCIARIO** emitirá a nombre del Fideicomiso una factura con Número de Comprobante Fiscal (NCF) con valor para crédito fiscal, en la que detallará el monto de la comisión cobrada por concepto de administración del presente Fideicomiso. Este monto deberá ser saldado dentro de los cinco (5) días siguientes a la recepción de la factura con cargo al Patrimonio Fideicomitido. En este sentido, **EL FIDUCIARIO** se encuentra autorizada a debitar de los recursos del Patrimonio Fideicomitido las sumas correspondientes a las comisiones fiduciarias pactadas en el Artículo Catorce punto Uno (14.1). **CATORCE PUNTO DOS (14.3):** Los montos previamente indicados a ser pagados a **EL FIDUCIARIO,** por concepto de remuneración son montos netos y, por tanto, no contemplan cualesquiera impuestos que puedan ser aplicables a los mismos en virtud de las disposiciones legales aplicables, tales como Impuesto a la Transferencia de Bienes y Servicios (ITBIS) y cualquier otro impuesto al valor agregado, o selectivo al consumo, sean presentes o futuros, los cuales serán asumidos por el Patrimonio Fideicomitido. **ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO (15°): DISTRIBUCIÓN DE LOS RECURSOS.- QUINCE PUNTO UNO (15.1):** El Fiduciario recibirá en las cuentas del Fideicomiso los recursos que se deriven del programa de emisiones y con los recursos obtenidos de la primera colocación y de las colocaciones siguientes procederá a realizar las distribuciones conforme a la prelación que se detalla a continuación: (i) Saldar los créditos de las entidades de intermediación financiera que se encuentran garantizados con los Activos Inmobiliarios objeto del presente fideicomiso. (ii) Saldar aquellos créditos privados descritos en el presente contrato, que se encuentran pendiente de pago por parte de los Fideicomitentes. (iii) Una vez saldada dichas deudas, el Fiduciario deberá proceder a pagar a favor de los Fideicomitentes el valor restante de los aportes realizados al fideicomiso para su constitución, los cuales se encuentran descritos en el Artículo Cuatro punto Dos (4.2) del presente contrato, conforme al porcentaje establecido en el Artículo Siete punto Siete (7.7) del Prospecto de Emisión. **QUINCE PUNTO DOS (15.2):** Con los recursos obtenidos por la explotación de los Activos Inmobiliarios el Fiduciario procederá a realizar las distribuciones conforme a la prelación que se detalla a continuación: (i) Pago de Gastos de Emisión. (ii) Pago Gastos del Fideicomiso. (iii) Pago Gastos de Administración. (iv) Retención del cinco por ciento (5%) del flujo de caja libre destinado al fondo de liquidez. (v) Pago del noventa y cinco por ciento (95%) restante del flujo de caja libre del Fideicomiso a favor de los Beneficiarios y Fideicomisarios, conforme a la metodología que se detalla en el Artículo Trece punto Seis (13.6) del Prospecto de Emisión. **QUINCE PUNTO TRES (15.3):** En adición, el cinco por ciento (5%) del flujo de caja libre del Fideicomiso estará destinado a conservar un fondo de liquidez que será aplicado conforme a la Política de Inversión establecida en el Artículo Décimo Sexto (16°) del presente contrato, a efectos de garantizar la inversión en posibles mejoras de los Activos Inmobiliarios, y conservación del Patrimonio del Fideicomiso, así como a hacer frente a alguna contingencia legal, procesal, fiscal o administrativa que pudiera presentarse, entre otros factores a los que pudiera destinarse dicho fondo, siempre procurando el beneficio de los Valores de Fideicomiso y de los Tenedores, los cuales serán deducidos previo a la distribución del noventa y cinco por ciento (95%) de los beneficios a favor de los Tenedores de Valores. **QUINCE PUNTO CUATRO (15.4):** Queda

expresamente convenido entre las Partes que el presente Fideicomiso tendrá como mecanismo de cobertura para el respaldo en favor de los tenedores de valores ante la presencia de cualquier riesgo, evento o siniestro, que pueda afectar el flujo de caja de los bienes o activos transferidos o de la operación misma del Fideicomiso, mediante la contratación de una póliza de interrupción de negocio con las condiciones que se detallan a continuación: La misma correspondería exclusivamente al pago de la renta por parte de los inquilinos de los locales que estén alquilados soportados por los contratos de alquiler vigentes (es decir que si el local al momento de la pérdida no estuviese alquilado no generaría interrupción). Esta póliza solo cubriría la interrupción por daños directo a estos locales en base a las cobertura de la póliza de seguros de incendio vigente al momento de la pérdida. Se entiende que el periodo de doce (12) meses sería en periodo estimado de reconstrucción y puesta en operación de la plaza o local. Esta póliza de seguro será contratada por **EL FIDUCIARIO**, con cargo al Patrimonio Fideicomitido. **ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO (16º): INVERSIÓN DE LOS RECURSOS LÍQUIDOS DEL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO.- DIECISÉIS PUNTO UNO (16.1):** El Fiduciario invertirá los recursos en efectivo que se encuentren dentro del Patrimonio del Fideicomiso en el tipo de moneda en que se reciban los fondos, según considere. Se realizarán inversiones en instrumentos que sean de vencimiento a corto plazo, emitidos por el Ministerio de Hacienda o el Banco Central de la República Dominicana, en instrumentos de deuda del mercado de valores transados en el mercado bursátil emitidos o avalados por el Estado Dominicano a través del Ministerio de Hacienda o la Banca de la República Dominicana reguladas por la Ley Monetaria Financiera y la Superintendencia de Bancos, así como en Fondos de Inversiones que se encuentren administrados por la Administradora de Fondos de Inversión (AFI) Universal, Sociedad Anónima, con un pacto de permanencia máximo de un (1) año, y tanto los instrumentos como las instituciones financieras, los emisores y las administradoras de fondos deberán contar con calificación de riesgo con grado de inversión y dichos valores deben tener un alto nivel de liquidez. **DIECISÉIS PUNTO DOS (16.2):** La compra de valores o instrumentos de inversión antes descritos se hará sin demoras innecesarias pero con sujeción a los horarios, disposición y liquidez de los mismos y a las condiciones del mercado existentes en el momento en que el Fiduciario realice la operación. El Fiduciario deberá limitarse a actuar conforme a los términos establecidos en el presente artículo y, de manera complementaria, conforme a las instrucciones recibidas por escrito por parte de la Asamblea de Tenedores, por lo que el Fiduciario no será responsable por las pérdidas o menoscabos que pudieran afectar el Patrimonio Fideicomitido como consecuencia de las inversiones efectuadas en términos del presente Acto Constitutivo, en el entendido que éste tendrá la obligación de actuar como buen padre de familia procurando con la mayor diligencia el resguardo del Patrimonio del Fideicomiso. **DIECISÉIS PUNTO TRES (16.3):** Para fines de transparencia y control de riesgo, las Partes han acordado un límite de inversión de los recursos líquidos de un cincuenta por ciento (50%) con respecto a las entidades vinculadas al Fiduciario y a los Fideicomitentes. **ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO (17º): SECRETO FIDUCIARIO.- DIECISIETE PUNTO UNO (17.1):** Es obligación del Fiduciario, guardar el Secreto Fiduciario frente a los terceros respecto de las operaciones, contratos, actos, documentos e información que se relacionen con los Fideicomisos que administra, con los mismos alcances que la legislación en materia económica y penal vigente en la República Dominicana establecida para el secreto bancario o secreto profesional, tanto durante la vigencia como luego de la terminación del Fideicomiso, por la causa que fuere. Dicha obligación de confidencialidad no será aplicable a informaciones contenidas en el presente Acto Constitutivo, a cualquier otro contrato sujeto a registro público o a cualquier otra información que deba hacerse pública en virtud de la ley. **ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO (18º): DOMICILIOS DE ELECCIÓN.- DIECIOCHO PUNTO UNO (18.1):** Los avisos y notificaciones que deban efectuar las partes de este acto se harán en los domicilios señalados en la parte inicial de este acto y en caso de que hubiere algún cambio de éstos, deberán notificarlo por escrito a el Fiduciario en un plazo no mayor de diez (10) días calendarios de antelación al aviso o notificación de que se trate; en caso de no hacerlo, los avisos y las notificaciones que les haga al último domicilio señalado, surtirán plenamente sus efectos legales y liberarán a Fiduciario de cualquier responsabilidad. **ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO (19º): DEFENSA DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.- DIECINUEVE PUNTO UNO (19.1):** El Fiduciario deberá actuar con suma diligencia y responsabilidad como buen padre de familia. No obstante, no será responsable de hechos o actos de los Fideicomitentes, de terceros o de autoridades que

impidan o dificulten el cumplimiento de los Fines de este contrato. Conforme al Artículo once (11) de la Ley ciento ochenta y nueve guion once (189-11), el Fiduciario estará obligado a ejercer las acciones judiciales y extrajudiciales en defensa del Patrimonio Fideicomitido. El Fiduciario se compromete a informar, de forma inmediata, a la Asamblea de Tenedores y a los Fideicomitentes de cualquier hecho, circunstancia o actuación que atente o pudiere atentar contra el Patrimonio Fideicomitido, así como de las actuaciones realizadas en el marco de la defensa de dicho Patrimonio, comprometiéndose, asimismo, a mantener a la Asamblea de Tenedores y a los Fideicomitentes, en todo momento, debidamente informado. **DIECINUEVE PUNTO DOS (19.2):** El Fiduciario podrá apoderar previa aprobación de la Asamblea de Tenedores la persona que éstos designen las facultades necesarias para que ejerza las medidas de protección del Patrimonio Fideicomitido, sin quedar por ello liberado de responsabilidad, pues siempre estará obligado a coadyuvar en lo que se le requiera para la defensa del patrimonio. **DIECINUEVE PUNTO TRES (19.3):** El Fiduciario no será responsable de las faltas, negligencias o actuaciones de los apoderados para la defensa del Fideicomiso, cuando sean realizadas contrarias a las instrucciones impartidas por éste. En caso de urgencia el Fiduciario podrá llevar a cabo los actos indispensables para conservar el Patrimonio del Fideicomiso, sin perjuicio de que se designe el apoderado a que se refiere el párrafo anterior. **DIECINUEVE PUNTO CUATRO (19.4):** En caso de que las instrucciones que reciba el Fiduciario sean de imposible ejecución, contradictorias, dictadas en exceso de sus facultades o contrarias a los Fines del Fideicomiso, el Fiduciario no estará obligado a seguirlas, debiendo actuar conforme a lo establecido en este contrato. **DIECINUEVE PUNTO CINCO (19.5):** Los honorarios del apoderado, así como los gastos y costas que se produzcan, serán considerados como cargo Gastos del Fideicomiso, y se cubrirán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso sin responsabilidad alguna para el Fiduciario siempre y cuando se encuentren debidamente justificados. **ARTÍCULO VIGÉSIMO (20°): GASTOS, DERECHOS E IMPUESTOS.- VEINTE PUNTO UNO (20.1):** Todos los gastos, derechos e impuestos que se causen con motivo del presente Fideicomiso, desde su constitución hasta su extinción, se efectuarán con cargo al Patrimonio Fideicomitido. **VEINTE PUNTO DOS (20.2):** El Fiduciario deberá informar al Representante de Tenedores sobre cualquier deducción o retención que deba realizarse por tributos, impuestos, gravámenes, contribuciones y otros cargos de la naturaleza que fuesen, que se establezcan legal o reglamentariamente, incluyendo retenciones de impuesto a que pueden estar sujetos los VALORES DE PARTICIPACIÓN FIDUCIARIOS DEL FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU, los cuales serán por cuenta exclusiva de los Tenedores de Valores. **VEINTE PUNTO TRES (20.3):** El Fiduciario deberá cumplir en términos de las leyes, reglamentos y normativa aplicable con los deberes y obligaciones tributarias puestas a su cargo y que correspondan al Fideicomiso. El mismo gozará de las exenciones fiscales establecidas en la Ley de Fideicomisos para los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores, así como con la Ley Aplicable. **ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO (21°): RENDICIÓN DE CUENTAS DEL FIDUCIARIO.- VEINTIUNO PUNTO UNO (21.1):** El Fiduciario deberá rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses, contados a partir de la firma del presente contrato, y al momento de extinción del fideicomiso, cuentas que deberán ser presentadas a **LOS FIDEICOMITENTES** y a **los Tenedores de Valores** dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del respectivo corte, sea en soporte papel o mediante correo electrónico enviado a la atención de **LOS FIDEICOMITENTES** y **los Tenedores de Valores**. En caso de que **FIDUCIARIA UNIVERSAL**, no reciba objeción o reparo alguno de **LOS FIDEICOMITENTES** y **los Tenedores de Valores** dentro de los noventa (90) días calendarios siguientes a la fecha de recepción de las cuentas, se considerará que las mismas han sido aprobadas tácitamente por éstos. Una vez aceptada la rendición de cuentas, ya fuera de forma tácita o expresa, el Fiduciario quedará libre de toda responsabilidad frente a las distintas partes contratantes presentes o futuras por todos los actos ocurridos durante el periodo que abarque la rendición de cuentas. Una copia de la referida rendición de cuentas deberá enviarse a la Superintendencia de Valores, a la calificadora de riesgos y al Representante de Tenedores de Valores de Fideicomiso. **VEINTIUNO PUNTO DOS (21.2):** Adicional a lo anterior, de forma anual los estados financieros deberán ser auditados por un auditor externo inscrito en el Registro de la Superintendencia de Valores, el cual será contratado con cargo al Patrimonio Fideicomitido, los cuales serán presentados a la Asamblea de Tenedores para fines de su aprobación. Dichos estados deberán ser remitidos a la SIV en el plazo estipulado en la Ley Aplicable. **VEINTIUNO PUNTO TRES (21.3):**

Independientemente de la rendición de cuentas, la ocurrencia de cualquier hecho de carácter económico, jurídico, administrativo o contable relevante que incida en el desarrollo normal de la labor encomendada, deberá informarse como hecho relevante oportunamente a la Superintendencia de Valores, así como al Representante de Tenedores, señalando las medidas correctivas adoptadas cuando sea el caso. **VEINTIUNO PUNTO CUATRO (21.4):** La rendición de cuentas deberá presentarse conforme al modelo del Anexo III de la Norma de Fideicomiso de la Superintendencia de Valores, tal y como lo señala en su Artículo treinta y tres (33). **ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO (22º): RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO.-VEINTIDÓS PUNTO UNO (22.1):** Los bienes del Fiduciario no responderán por las obligaciones contraídas en la ejecución del Fideicomiso, las que sólo serán satisfechas con los Bienes Fideicomitidos. Asimismo, Las partes convienen en que el Fiduciario deberá actuar conforme a los Fines del presente contrato así como en acatamiento a las resoluciones adoptadas en la Asamblea de Tenedores, siempre y cuando estas sean acordes al objeto y fines del presente contrato y la Ley Aplicable, respondiendo el Fiduciario únicamente cuando actúe con dolo, negligencia, error propio u omisión propia. Las Resoluciones de la Asamblea de Tenedores, no deberán cumplirse por el Fiduciario cuando sean ilícitas o dictadas en exceso de las facultades conferidas o bien con violación a los términos y condiciones establecidas en el Acto Constitutivo, ejerciendo su encargo como un buen padre de familia. **VEINTIDÓS PUNTO DOS (22.2):** Aun cuando la responsabilidad conferida al Fiduciario es indelegable, conforme al Artículo treinta y dos (32) de la Ley número ciento ochenta y nueve guion once (189-11), el Fiduciario podrá conferir poderes especiales o celebrar contratos por servicios para la ejecución de determinados actos o negocios que le permita contar con el soporte de otras personas o entidades en distintas áreas para la adecuada administración del Fideicomiso tales como: informática, servicios bursátiles, correduría de bienes, custodia de bienes o servicios legales, entre otros. **VEINTIDÓS PUNTO TRES (22.3):** Por lo demás, el Fiduciario no asume más obligaciones que las expresamente pactadas en este instrumento y las que para su cargo establece la ley. En consecuencia, no será responsable de los hechos, actos u omisiones de las partes, de terceros o de autoridades que impidan o dificulten el cumplimiento de los Fines de este Acto Constitutivo del Fideicomiso. **VEINTIDÓS PUNTO CUATRO (22.4):** El Fiduciario debe indicar expresamente cuando actúe por nombre y a cuenta del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU, en cuyo caso los bienes transferidos al Patrimonio Fideicomitido respaldarán exclusivamente las obligaciones contraídas por éste para el cumplimiento de los Fines. **VEINTIDÓS PUNTO CINCO (22.5):** En razón de lo anterior, las obligaciones patrimoniales que se deriven a cargo del Fiduciario cuando actúe por cuenta del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU serán asumidas exclusivamente con cargo al Patrimonio Fideicomitido, pues el Fiduciario a través de este Acto Constitutivo no contrae obligaciones patrimoniales en forma personal, ni deberá responder con sus bienes, salvo en los casos en que sea derivado de la negligencia o dolo o faltas en el desempeño de su gestión, en cuyo caso los Fideicomitentes tendrán el derecho de ejercer contra del Fiduciario las acciones de responsabilidad civil o penal. **VEINTIDÓS PUNTO SEIS (22.6):** Los Fideicomitentes se obligan a mantener libre e indemne a el Fiduciario de todo perjuicio, daño, pérdida, reclamación, demanda o condena (incluyendo gastos y honorarios de abogado en los que incurra el Fiduciario) que sean causados, interpuestas o dictadas en contra del Fiduciario, sea de manera directa o en su calidad de representante del Patrimonio Fideicomitido, como consecuencia de las actuaciones llevadas a cabo por el Fiduciario en virtud del presente contrato, siempre que tal perjuicio, daño, pérdida, reclamación, demanda o condena no sea consecuencia de la negligencia, falta o incumplimiento a las obligaciones por parte del Fiduciario. **ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO (23º): SUSTITUCIÓN DEL FIDUCIARIO.- VEINTITRÉS PUNTO UNO (23.1):** La sustitución del Fiduciario sólo podrá llevarse a cabo cuando exista alguna de las causales que establece el Artículo Cincuenta y Siete (57) de la Norma de Fideicomiso de la Superintendencia de Valores o algunas de las causales aplicables conforme al Artículo Treinta y Seis (36) de la Ley ciento ochenta y nueve guion once (189-11), conforme al procedimiento establecido en el presente artículo y en los Artículos Tres punto Cinco (3.5) y Tres punto Seis (3.6) del Contrato de Programa de Emisiones de Valores del Fideicomiso de Oferta Pública. **VEINTITRÉS PUNTO DOS (23.2):** Hastatanto la sustitución se concrete el Fiduciario deberá continuar con la administración del Fideicomiso en tanto preservar los Fines y no causar algún detrimento al Patrimonio Fideicomitido.

VEINTITRÉS PUNTO TRES (23.3): Previo a concretar la sustitución el Fiduciario procederá a la rendición de cuentas con la finalidad de obtener de los Fideicomitentes y de los Tenedores de Valores de Fideicomiso, a través de su representante, el finiquito y descargo legal más amplio que en derecho fuera suficiente. **VEINTITRES PUNTO CUATRO (23.4)** La designación del Fiduciario Sustituto corresponderá a la Asamblea de Tenedores o la Superintendencia de Valores según sea el caso, de conformidad con las disposiciones establecidas en los Artículos cincuenta y siete (57) y cincuenta y ocho (58) de la Norma de Fideicomiso de la Superintendencia de Valores. **ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO (24º): RENUNCIA DEL FIDUCIARIO.- VEINTICUATRO PUNTO UNO (24.1):** El Fiduciario podrá renunciar en cualquier momento, comunicando su intención a la Asamblea de Tenedores con una anticipación no menor de treinta (30) días calendarios a la fecha efectiva de su renuncia, en caso de que se produzcan una de las causas que se establecen a continuación: (i) Cuando los Fideicomisarios no pudieren recibir o se negaren a recibir las prestaciones o bienes de acuerdo con el Acto Constitutivo del Fideicomiso. (ii) Cuando los Fideicomitentes, sus causahabientes, o los Fideicomisarios, en su caso, se negaren a pagar las compensaciones estipuladas a favor del Fiduciario. (iii) Cuando los bienes o derechos dados en fideicomiso no tuvieren el rendimiento suficiente para cubrir la compensación del Fiduciario. **VEINTICUATRO PUNTO DOS (24.2):** En los casos anteriores, la renuncia del Fiduciario deberá ser presentada por ante el Juzgado de Primera Instancia competente, el cual deberá decidir sobre la aceptación o no de la misma, previa notificación a la Dirección General de Impuestos Internos y la Superintendencia de Valores. **VEINTICUATRO PUNTO TRES (24.3):** Una vez notificada la renuncia del Fiduciario, la Asamblea de Tenedores en representación de los Fideicomitentes tendrá la obligación de designar a un fiduciario sucesor en un plazo no mayor de treinta (30) días calendarios, debiendo indicar a Fiduciaria Universal el nombre de la entidad o sociedad que actuará como su sucesor, a efectos de que éste pueda hacer la entrega del Patrimonio Fideicomitido, conforme a la decisión tomada por el tribunal competente. **VEINTICUATRO PUNTO CUATRO (24.4):** En todos los casos de renuncia del Fiduciario, el mismo tendrá el deber de mantenerse en sus funciones hasta tanto no haya sido debidamente nombrado su sustituto provisional o definitivo, sustituto que deberá ser aprobado por la Superintendencia de Valores, de conformidad con lo previsto en el presente artículo. **ARTÍCULO VIGÉSIMO QUINTO (25º): DURACIÓN Y EXTINCIÓN DEL FIDEICOMISO.- VEINTICINCO PUNTO UNO (25.1):** Este Acto Constitutivo deberá permanecer en pleno vigor y efecto hasta que los Fines del Fideicomiso se hayan cumplido; en el entendido, que el presente Acto Constitutivo se dará por terminado: (a) cuando se haya completado la disposición de todos los Activos Inmobiliarios que conforman el Patrimonio Fideicomitido de conformidad con lo establecido en el presente contrato y todas los recursos depositados en las cuentas del Fideicomiso hayan sido distribuidas a los Tenedores de Valores; o (b) por resolución tomada por los Tenedores de Valores que representen el noventa por ciento (90%) de los VALORES DE PARTICIPACION FIDUCIARIAS DE FIDEICOMISO G-PATIO 01 – FU en circulación vigentes acordada en una Asamblea Extraordinaria de Tenedores en la que se apruebe la disolución del Fideicomiso. No obstante lo anterior, este Acto Constitutivo, únicamente podrá ser terminado una vez que todas las obligaciones pagaderas con fondos del Patrimonio Fideicomitido hayan sido pagadas en su totalidad; en el entendido, que en cualquier caso, la vigencia de este Acto Constitutivo no podrá ser inferior al vencimiento de todos los Valores emitidos por el Fideicomiso a través del Fiduciario. El vencimiento de los Valores de Fideicomiso del Programa de Emisiones, es de quince (15) años a partir de la fecha de emisión del Programa de Emisiones que es la estipulada para el vencimiento de los Valores de Fideicomiso y podrá extinguirse por cualquiera de los supuestos aplicables previstos en el Artículo Cincuenta y dos (52) de la Ley Ciento ochenta y nueve guion once (189-11) para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana. **VEINTICINCO PUNTO DOS (25.2):** El plazo de quince (15) años anteriormente señalado podrá ser prorrogado si así se acuerda en la Asamblea de Tenedores y la aprobación de la Superintendencia de Valores, en caso de que el proceso de liquidación así lo requiera, por lo que el Fideicomiso tendrá como nuevo plazo el que se acuerde en la misma, para este caso **EL FIDUCIARIO** deberá remitir a la SIV una copia certificada del Acta y nómina de presencia de la Asamblea de Tenedores que aprueba la prórroga, en la forma y plazo establecido por la SIV mediante norma de carácter general. **ARTÍCULO VIGÉSIMO SEXTO (26º): OBJETIVO DE COLOCACIÓN.- VEINTISÉIS PUNTO UNO (26.1) LAS PARTES** han establecido como objetivo de

colocación la totalidad de los valores a emitir, conforme al programa de emisión de los valores. **VEINTISÉIS PUNTO DOS (26.2)** En dado caso que no se cumpla con el objetivo de colocación por la no posibilidad del agente colocador de adquirir las colocaciones garantizadas por falta de disponibilidad del patrimonio, se procederá a sustituir el agente colocador mediante una resolución adoptada por la Asamblea Extraordinaria de Tenedores por otro que tenga la capacidad de adquirir los mismos. En caso de que no exista otro agente colocador que esté interesado en los valores objeto del presente contrato, se procederá con la liquidación del Fideicomiso conforme al procedimiento establecido en el artículo Vigésimo Séptimo (27°) del presente Contrato. **ARTÍCULO VIGÉSIMO SÉPTIMO (27°): LIQUIDACIÓN Y EXTINCIÓN DEL FIDEICOMISO.- VEINTISIETE PUNTO UNO (27.1):** Al momento de la liquidación del Fideicomiso, sea esta de manera anticipada o por el hecho de que se haya llegado al término del mismo, el valor de los Bienes Fideicomitidos objeto de liquidación deberán determinarse por una valoración técnica de los flujos futuros descontados al valor presente por una firma de expertos escogido por la Asamblea de Tenedores que cumpla con los estándares exigidos por la normativa vigente y que se encuentre inscrito en el Registro del Mercado de Valores y Productos de la Superintendencia de Valores. La valoración realizada por los expertos se considerará el valor de los Bienes Fideicomitidos, siendo este el método utilizado para determinar el valor de los Bienes Fideicomitidos al momento de su constitución y liquidación. **VEINTISIETE PUNTO DOS (27.2):** El Fiduciario podrá actuar como liquidador o contratar un liquidador externo, con cargo al Patrimonio Fideicomitido y previa autorización por parte de la Asamblea de Tenedores, que cuente con acreditada experiencia en la materia y que manifieste no tener conflicto de interés para desempeñar sus labores como liquidador del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU, quien contará con las autorizaciones necesarias para llevar a cabo dicha liquidación. Asimismo, el Administrador de Activos, actuando en su calidad de Administrador, continuará recibiendo todos los honorarios, reembolsos de gastos y otras cantidades que le corresponden en virtud del Contrato de Administración hasta que se complete con el proceso de liquidación. Aquella persona que haya sido designada como liquidador llevará a cabo todas las acciones que sean necesarias o convenientes para salvaguardar los derechos de los Tenedores de Valores y para preservar el Patrimonio Fideicomitido para efectos de su liquidación. De igual modo, deberá llevar a cabo cualesquiera acciones que sean necesarias, ante cualesquiera autoridades gubernamentales, entidades públicas u organizaciones reguladoras para cancelar la inscripción de los VALORES DE PARTICIPACION FIDUCIARIAS DE FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU en el Mercado de Valores. **VEINTISIETE PUNTO TRES (27.3): Proceso de Liquidación.** A fin de liquidar el Patrimonio del Fideicomiso, el Liquidador implementará las siguientes reglas y términos para ejecutar el procedimiento de liquidación: Uno (1) El Liquidador deberá proponer una estrategia de liquidación para el Patrimonio del Fideicomiso que incluya la prelación de pago de los acreedores del Fideicomiso y que maximice el valor de liquidación del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU, para su aprobación a la Asamblea de Tenedores, contemplando por lo menos: (i) Notificar a los Fideicomitentes para que ejerzan su derecho de preferencia para readquirir los Activos Inmobiliarios como se establece en el Artículo Cuatro punto Ocho (4.8) del presente Acto Constitutivo, (ii) notificar a los inquilinos que posean a su favor un derecho de opción a compra, conforme a lo establecido en los contratos de alquiler vigentes relacionados a los Activos Inmobiliarios que prevean estas situaciones, (iii) establecer el valor de mercado de los Bienes Fideicomitidos conforme a lo establecido en el Artículo Veintisiete punto Uno (27.1) del Acto Constitutivo y (iii) postular los Activos Inmobiliario a comercializar mediante convocatorio abierta en el mercado inmobiliario. Dos (2) El Liquidador llevará a cabo cualquier acción necesaria o conveniente para completar el proceso de liquidación, incluyendo la contratación de uno o más asesores financieros o inmobiliarios en la medida que se considere apropiado. Todos los honorarios y gastos que surjan en relación con la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso constituirán Gastos del Fideicomiso. Tres (3) El Representante de los Tenedores en cualquier momento podrá solicitar información al Liquidador con respecto a sus actividades. Cuatro (4) Considerando la naturaleza de los activos que componen el Patrimonio Fideicomitido se ha establecido un Período de Liquidación anticipada por vencimiento del Fideicomiso, el cual entrará en efecto al inicio del año trece (13) contado a partir de la fecha de emisión del programa de emisiones. A partir de esta fecha, se iniciarán las gestiones de ventas de los Activos

Inmobiliarios en conjunto primeramente informando a los Fideicomitentes a los fines de que comuniquen su decisión de ejercer o no su derecho de adquisición de los mismos, dentro del plazo establecido en el Artículo Cuatro punto Ocho (4.8) y por el valor establecido en el Articulo Veintisiete punto Uno (27.1) del presente Acto Constitutivo, de esta manera generar la liquidación del Fideicomiso previo a los quince (15) años establecidos como vencimiento. En caso de rechazo por parte de los Fideicomitentes de la compra en conjunto de los Activos Inmobiliarios, se le otorgará la posibilidad a los inquilinos que tengan un derecho de opción a compra a su favor, conforme a lo establecido en los contratos de alquiler vigentes que contemplen este tipo de situaciones, para que manifiesten su intención de ejercer o no dicho derecho, acorde a las disposiciones establecidas en los respectivos contratos de alquiler. En caso de aceptación de compra por parte de los Inquilinos, éstos deberán presentar una propuesta que será sometida a la aprobación de la Asamblea de Tenedores por el valor indicado en el Artículo Veintisiete punto Uno (27.1), quienes decidirán sobre los términos y condiciones bajo los cuales se efectuará la venta de los Activos Inmobiliarios. En caso de que no se acepten los términos para la venta por parte de ambas partes el Liquidador continuará la gestión de venta de los mismos durante el periodo restante para la duración del Fideicomiso, en caso de que se reciba una oferta por parte de un tercero interesado que represente por lo menos el noventa por ciento (90%) del valor total de los Activos Inmobiliarios en conjunto que se encuentren disponibles para venta, el Liquidador deberá de presentar dicha oferta a la Asamblea de Tenedores para su conocimiento, evaluación y toma de decisión sobre la misma. Cinco (5) En adición a la causa anterior, se podrá liquidar de manera anticipada el Fideicomiso por los siguientes supuestos: (a) no haberse podido realizar y formalizar el objetivo de colocación (la totalidad de los valores) establecida en el Prospecto de Emisión los VALORES DE PARTICIPACION FIDUCIARIAS DE FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU conforme a los establecido en el Acto Constitutivo del Fideicomiso, conforme al Prospecto de Emisión y/o conforme al Programa de Emisiones o; (b) por resolución tomada por los Tenedores de Valores que representen el noventa por ciento (90%) de los VALORES DE PARTICIPACION FIDUCIARIAS DE FIDEICOMISO G-PATIO 01 – FU en circulación vigentes acordada en una Asamblea Extraordinaria de Tenedores en la que se apruebe la disolución del Fideicomiso. La liquidación bajo los supuestos descritos previamente operará conforme a lo establecido en el numeral cuatro (4) del Artículo Veintisiete punto Tres (27.3). Seis (6) No obstante a lo anterior, el Fideicomiso solo podrá ser terminado una vez que todas las obligaciones que se encuentren pendiente con el Fideicomiso hayan sido cumplidas y se hayan desinteresado a los terceros que tengan alguna relación con el mismo. Asimismo, una vez se haya materializado la venta de los Activos Inmobiliarios que componen el patrimonio del Fideicomiso, los montos monetarios percibidos serán distribuidos equitativamente a manera de prorrata por CEVALDOM en la proporción de participación o parte alícuotas de los Tenedores de Valores de Fideicomiso, garantizándose así un trato equitativo a todos. Siete (7) De tomar lugar una liquidación anticipada del Fideicomiso en los casos previstos anteriormente el Fiduciario comunicará la redención anticipada de los valores del Fideicomiso a la SIV, a la BVRD y a CEVALDOM como un hecho relevante y realizará un preaviso mediante algún medio de comunicación masiva a los Tenedores de Valores del Fideicomiso. El monto a pagar por cada Valor de Fideicomiso resulta de dividir el monto total neto a liquidar entre el número de Valores de Fideicomiso circulando en el mercado. Ocho (8) Si a pesar de los mejores esfuerzos y de llevar a cabo las acciones posibles para lograr materializar las ventas de los Activos Inmobiliarios en conjunto durante este periodo de liquidación anticipada, no se pudiera comercializar y materializar la venta de dichos activos y llegado el plazo del vencimiento de los VALORES DE PARTICIPACION FIDUCIARIAS DE FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU, el Fiduciario solicitará al Representante de los Tenedores para que convoque una Asamblea General Extraordinaria de Tenedores y exponga la situación, a efectos de que este órgano tome los acuerdos necesarios sobre los actos a seguir, ya sea la venta individualizada de los Activos Inmobiliarios, la extensión del plazo de vigencia del Fideicomiso, en caso de que el proceso de liquidación así lo requiera conforme a lo establecido en el Artículo Veinticinco punto Dos (25.2) o cualquier otra decisión que sea tomada a lo interno de esta asamblea que sea en provecho de los Tenedores de Valores, decisión que se hará del conocimiento del Fiduciario y de la SIV; a los fines de que el Fiduciario ejecute éstas instrucciones, previa aprobación por parte de la SIV. **ARTÍCULO VIGÉSIMO OCTAVO (28°): MODIFICACIÓN DEL FIDEICOMISO.- VEINTIOCHO PUNTO UNO (28.1):** El Fideicomiso

únicamente podrá ser modificado mediante un convenio por escrito firmado por los Fideicomitentes, el Fiduciario y con el consentimiento expreso de la Asamblea de Tenedores con una aceptación de un noventa por ciento (90%) de los Tenedores de Valores vigentes. En el caso de que se acuerde la modificación en los términos previos, esta deberá ser anticipadamente autorizada por la SIV para poder suscribirse y el objeto del Fideicomiso nunca podrá ser modificado. **ARTÍCULO VIGÉSIMO NOVENO (29º): CESIÓN.- VEINTINUEVE PUNTO UNO (29.1):** Las Partes no podrán ceder, transferir o gravar sus derechos o delegar sus obligaciones derivadas del presente Acto Constitutivo del Fideicomiso; excepto y de conformidad con la Ley Aplicable, las autorizaciones gubernamentales o de los órganos regulatorios que correspondan, con el consentimiento de las demás partes y de la Asamblea de Tenedores. En caso de que se lleve a cabo una cesión, el cesionario de que se trate deberá entregar al Fiduciario la información y documentación que le pueda ser requerida conforme a la legislación y normas aplicables. **ARTÍCULO TRIGÉSIMO (30º): IRREVOCABILIDAD.- TREINTA PUNTO UNO (30.1):** Este Acto Constitutivo de Fideicomiso y la aportación de los bienes al FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU, por parte de los Fideicomitentes será irrevocable. En consecuencia, todos y cada uno de los Fideicomitentes expresamente renuncian a cualquier derecho del que sean titulares para revocar el Fideicomiso. **ARTÍCULO TRIGÉSIMO PRIMERO (31º): LEY APLICABLE.- TREINTA Y UNO PUNTO UNO (31.1):** Las Partes acuerdan que el presente Acto será regido por las leyes de la República Dominicana, la cual será la ley aplicable en caso de cualquier reclamación, disputa o controversia que pueda surgir en la aplicación, ejecución e interpretación del mismo. Las Partes aceptan todas las estipulaciones contenidas en este instrumento y para todo lo no previsto en él se remiten al derecho común dominicano. **ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEGUNDO (32º): INDIVISIBILIDAD.- TREINTA Y DOS PUNTO UNO (32.1):** Si cualquiera de las obligaciones, convenios o términos del presente Acto Constitutivo de Fideicomiso es declarado como nulo, ilegal o no exigible, entonces éste será considerado como independiente del resto de las obligaciones, convenios o términos de este acto y de ninguna manera afectará la validez, legalidad o exigibilidad del resto del acto. **ARTÍCULO TRIGÉSIMO TERCERO (33º): CONFLICTOS CON LAS POLÍTICAS DEL ADMINISTRADOR DE ACTIVOS.- TREINTA Y TRES PUNTO UNO (33.1):** En la medida en que exista un conflicto entre las políticas y procedimientos del Administrador de Activos respecto a las disposiciones de este Acto Constitutivo, las disposiciones de este acto prevalecerán y modificarán la aplicación de dichas políticas a fin de permitir que dichas políticas sean consistente con este Acto Constitutivo de Fideicomiso. **ARTÍCULO TRIGÉSIMO CUARTO (34º): SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.- TREINTA Y CUATRO PUNTO UNO (34.1):** Fase **Conciliatoria:** Cualesquiera conflictos, diferendos y/o litigios que puedan surgir entre las partes con motivo de la aplicación, ejecución o interpretación de este convenio, serán sometidos a un preliminar de conciliación entre ellas mismas, para lo cual, la parte que se considere lesionada deberá llamar en conciliación a las otras partes, por simple carta con acuse de recibo. Si transcurren treinta (30) días calendarios después de la fecha en que una parte llamó en conciliación a las otras, sin que se produzca acuerdo entre ellas, el asunto será sometido a arbitraje, conforme a lo dispuesto en el párrafo siguiente. **TREINTA Y CUATRO PUNTO DOS (34.2): Arbitraje:** Una vez agotada la fase conciliatoria y no dirimido los conflictos, serán resueltos de conformidad con las disposiciones establecidas en la Ley sobre Cámaras de Comercio y Producción y en el Reglamento de Arbitraje del Centro de Resolución de Controversias (CRC) de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, vigente a la fecha en que surja. **TREINTA Y CUATRO PUNTO DOS PUNTO UNO (34.2.1):** Cada parte designará a un árbitro en su representación dentro del término de cinco (5) días hábiles después de no haber llegado a un acuerdo mediante la fase conciliatoria. Estos árbitros designados por **LAS PARTES** tendrán la obligación de elegir el árbitro dirimente, quien será el Presidente, en un término de quince (15) días hábiles luego de su designación. **TREINTA Y CUATRO PUNTO DOS PUNTO DOS (34.2.2)**: Si por cualquier causa, alguna de **LAS PARTES**, dejare de nombrar a su árbitro, dentro del término establecido, o si no se llegase a un acuerdo respecto al árbitro dirimente, cualquiera de **LAS PARTES** podrá solicitar al Centro de Resolución de Controversias de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, que realice el nombramiento. **TREINTA Y CUATRO PUNTO DOS PUNTO TRES (34.2.3)**: Esta escogencia solo podrá ser impugnada dentro del término de cinco (5) días hábiles a la notificación personal de la misma, por existir razones de incompetencia o conflicto de interés. La resolución que resuelva la solicitud de reconsideración no admitirá más

recursos. **TREINTA Y CUATRO PUNTO DOS PUNTO CUATRO (34.2.4):** El Tribunal Arbitral deberá resolver la controversia sobre el fondo del caso conforme a las leyes de la República Dominicana, en un término no mayor de treinta (30) días hábiles. El idioma del proceso será el español. **TREINTA Y CUATRO PUNTO DOS PUNTO CINCO (34.2.5):** El laudo que sea dictado por el Tribunal Arbitral será irrevocable, definitivo y ejecutorio para **LAS PARTES**, por lo que éstas renuncian expresamente a la interposición de cualquier recurso contra el mismo. **ARTÍCULO TRIGÉSIMO QUINTO (35°): ACUERDO COMPLETO.- TREINTA Y CINCO PUNTO UNO (35.1)**: Este documento constituye el acuerdo completo entre las Partes y deroga cualquier negociación, declaración o acuerdos previos entre ellas que contravengan las disposiciones del presente documento. **ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEXTO (36°): AUSENCIA DE VÍNCULO LABORAL.- TREINTA Y SEIS PUNTO UNO (36.1):** Queda expresamente convenido entre las Partes que las relaciones que se derivan del presente contrato son de naturaleza exclusiva civil; razón por la cual ambas partes declaran que el presente contrato no es un contrato de trabajo entre éstas y que, por lo tanto, sus relaciones no estarán regidas por el Código de Trabajo de la República Dominicana. El Presente Acto ha sido hecho y pasado en mi estudio profesional en la fecha arriba indicada, del cual he procedido a dar lectura en alta voz a todo su contenido, y ha sido reconocido y aprobado conforme por los declarantes, quienes en señal de aceptación han firmado al margen de las primeras páginas y al pie de la última, por ante mí y conjuntamente conmigo, Notario Público que CERTIFICO Y DOY FE. Firmado por los señores **JOSE MANUEL DIEZ CABRAL** declarante y **ROBERTO MILLÁN PÉREZ**, y; Doctora Luisa Milagros Castillo Durán, Notario Público actuante. **CERTIFICO** que es la segunda copia fiel y conforme al original que firmo y expido en fecha seis (06) de marzo del año dos mil dieciocho (2018), posterior haber sido registrado en Santo Domingo, Distrito Nacional, en el libro letra DG-AC, bajo el número dos cero uno ocho guión cero cero tres uno seis (2018-00316), percibiéndose los valores de Ley bajo el recibo número ciento tres (103), de la Dirección del Registro Civil y Conservaduría de Hipotecas y su correspondiente visado y firma del Director de Registro.

DRA. LUISA MILAGROS CASTILLO DURÁN * NOTARIO PÚBLICO * SANTO DOMINGO, R.D.

Notario Público

ADDENDUM II AL ACTO CONSTITUTIVO DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01- FU, SUSCRITO EN FECHA DIECIOCHO (18) DE DICIEMBRE DEL DOS MIL DIECISIETE (2017)

ACTO NÚMERO TRECE GUION DOS MIL DIECINUEVE (13 - 2019). FOLIO DEL VEINTIOCHO (28) AL TREINTA Y TRES (33). En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, hoy día seis (06) del mes de febrero del año dos mil diecinueve (2019). Por ante mí, **LUISA MILAGRO CASTILLO DURAN**, Notario Público de los del número del Distrito Nacional, Miembro del Colegio Dominicano de Notarios con la Colegiatura número doscientos sesenta y tres (263), dominicana, mayor de edad, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral número cero cero uno guion cero uno ocho siete ocho cinco ocho guion cinco (001-0187858-5), domiciliada y residente en esta ciudad, con estudio profesional abierto en la calle trece (13), número tres (3), Urbanización Fernández, de esta misma ciudad, comparecieron libre y voluntariamente, **POR UNA PARTE: (I) PORTO MADIN, Sociedad de Responsabilidad Limitada,** sociedad comercial organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, matriculada en la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, Incorporado, bajo el número seis cero seis siete SD (6067SD) e inscrita en el Registro Nacional del Contribuyente (RNC) número uno guion cero uno guion ocho ocho nueve cinco nueve guion cuatro (1-01-88959-4), con domicilio social principal establecido en la calle Roberto Pastoriza número Trescientos Sesenta (360), Segundo Nivel, Sector Piantini, de esta Ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, con la dirección de correo electrónico: e.melendez@patiocolombia.com.do, debidamente representada por su Gerente, el señor **JOSE MANUEL DIEZ CABRAL**, dominicano, mayor de edad, casado, empresario, portador de la Cédula de Identidad y Electoral número cero cero uno guion cero nueve siete cuatro nueve tres tres guion tres (001-0974933-3), domiciliado y residente en la Calle Tercera Terraza del Rio II, Ensanche Altos de Arroyo Hondo II, de esta Ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, conforme al Acta de Asamblea General Extraordinaria de Socios celebrada el catorce (14) de marzo del dos mil diecisiete (2017), por medio de la cual se le otorga poder de representación por la sociedad para que firme el Acto Constitutivo del Fideicomiso, en calidad Fideicomitente; **(II) GRUPO SEVREN, Sociedad de Responsabilidad Limitada,** sociedad comercial organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, matriculada en la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, Incorporado, bajo el número uno tres seis seis dos SD (13662SD) e inscrita en el Registro Nacional del Contribuyente (RNC) número uno guion cero uno guion ocho siete ocho nueve tres guion dos (1-01-87893-2), con domicilio social principal establecido en la calle Roberto Pastoriza número trescientos sesenta (360), Segundo Nivel, Sector Piantini, de esta Ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, con la dirección de correo electrónico: infosevren@gmail.com, debidamente representada por el señor **JOSE MANUEL DIEZ CABRAL**, dominicano, mayor de edad, casado, empresario, portador de la Cédula de Identidad y Electoral número cero cero uno guion cero nueve siete cuatro nueve tres tres guion tres (001-0974933-3), domiciliado y residente en la Calle Tercera Terraza del Rio II, Ensanche Altos de Arroyo Hondo II, de esta Ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, conforme al Acta de Asamblea General Extraordinaria de Socios celebrada el catorce (14) de marzo del dos mil diecisiete (2017), por medio de la cual se le otorga poder de representación por la sociedad para que firme el Acto Constitutivo del Fideicomiso, en calidad de Fideicomitente; **(III) GRUPO QUINDY, Sociedad de Responsabilidad Limitada,** sociedad comercial organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, matriculada en la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, Incorporado, bajo el número uno uno tres siete uno cero SD (113710SD) e inscrita en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) número uno guion cero uno guion ocho siete ocho nueve uno guion seis (1-01-87891-6), con domicilio social principal establecido en la calle Roberto Pastoriza Número trescientos sesenta (360), Segundo Nivel, Sector Piantini, de esta Ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, con la dirección de correo electrónico: grupoquindy@gmail.com, debidamente representada por el señor **JOSE MANUEL DIEZ CABRAL**, dominicano, mayor de edad, casado, empresario, portador de la Cédula de Identidad y Electoral número cero cero uno guion cero nueve siete cuatro nueve tres tres guion tres (001-0974933-3), domiciliado y residente en la Calle Tercera Terraza del Rio II, Ensanche Altos de Arroyo Hondo II, en esta Ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, conforme al Acta de Asamblea General Extraordinaria de Socios celebrada el catorce (14) de marzo del dos mil diecisiete (2017), por medio de la cual se le otorga poder de representación por la sociedad para que firme el Acto Constitutivo del Fideicomiso, en calidad de Fideicomitente; **(IV) GRUPO PARSON, Sociedad de Responsabilidad Limitada,** sociedad comercial organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, matriculada en la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, Incorporado, bajo el número uno tres seis siete uno SD (13671SD) e inscrita en el Registro Nacional del Contribuyente (RNC) número uno guion cero uno guion ocho siete nueve tres nueve guion cuatro (1-01-87939-4), con domicilio social principal ubicado en la calle Roberto Pastoriza Número trescientos sesenta (360), Segundo Piso, Ensanche Piantini, de esta Ciudad de Santo Domingo de

DOCUMENTO REGISTRADO

Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, con la dirección de correo electrónico: grupoparson@gmail.com, debidamente representada por el señor **JOSE MANUEL DIEZ CABRAL**, dominicano, mayor de edad, casado, empresario, portador de la Cédula de Identidad y Electoral número cero cero uno guion cero nueve siete cuatro nueve tres tres guion tres (001-0974933-3), domiciliado y residente en la Calle Tercera Terraza del Rio II, Ensanche Altos de Arroyo Hondo II, en esta Ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, conforme el Acta de Asamblea General Extraordinaria de Socios celebrada el Catorce (14) de marzo del Dos Mil Diecisiete (2017), por medio del cual se le otorga poder de representación por la sociedad para que firme el Acto Constitutivo del Fideicomiso, en calidad de Fideicomitente; personas jurídicas que en lo adelante del presente acto se les denominarán **"LOS FIDEICOMITENTES"** o por sus respectivas denominaciones sociales completas, indistintamente. **POR UNA SEGUNDA PARTE: FIDUCIARIA UNIVERSAL, Sociedad Anónima**, sociedad comercial debidamente organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, provista del Registro Nacional del Contribuyente (RNC) bajo el número uno guion tres cero guion nueve cinco uno seis cinco guion nueve (1-30-95165-9), con su domicilio social principal establecido en la Avenida Winston Churchill esquina Calle Andrés Julio Aybar, noveno (9º) Piso de la Torre Acrópolis Center, Sector Piantini, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, con la dirección de correo electrónico: ofertapublica@universal.com.do, debidamente representada a los fines del presente acto por su Vicepresidente Ejecutivo y Gestor Fiduciario, el señor **ROBERTO MILLÁN PÉREZ**, de nacionalidad colombiana, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad número cuatro cero dos guion dos seis cuatro siete cero ocho cero guion uno (402-2647080-1), conforme al Acta de Asamblea General Extraordinaria de los Accionistas celebrada el dieciocho (18) de abril del dos mil diecisiete (2017) , con domicilio y residencia en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, la cual en lo que sigue del presente acto se denominará como **"FIDUCIARIA UNIVERSAL"** o por su denominación social completa, indistintamente. En lo adelante cuando se haga referencia a **LOS FIDEICOMITENTES** y a **FIDUCIARIA UNIVERSAL** de manera conjunta se les denominará **"LAS PARTES". POR CUANTO UNO (1)**: Mediante el Acto Número Ciento Ocho (108), de fecha dieciocho (18) del mes de diciembre del año dos mil diecisiete (2017), instrumentado por la Notario Público Luisa Milagros Castillos Durán, **FIDUCIARIA UNIVERSAL,** Sociedad Anónima y las sociedades **PORTO MADIN**, Sociedad de Responsabilidad Limitada, **GRUPO SEVREN**, Sociedad de Responsabilidad Limitada, **GRUPO QUINDY**, Sociedad de Responsabilidad Limitada **y GRUPO PARSON**, Sociedad de Responsabilidad Limitada suscribieron el **ACTO CONSTITUTIVO DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU** (en lo adelante **EL ACTO CONSTITUTIVO)**; **POR CUANTO DOS (2): LAS PARTES** acuerdan dejar sin ningún tipo de efecto jurídico el Addendum I al Acto Constitutivo, suscrito por éstas en fecha veintitrés (23) de agosto del dos mil dieciocho (2018), mediante el Acto Número Sesenta y Siete (67), instrumentado por la Notario Público Luisa Milagros Castillos Durán; **POR CUANTO TRES (3): LAS PARTES** han manifestado su voluntad en modificar el numeral uno punto dos punto cuatro (1.2.4), correspondiente a la definición de agente colocador, el numeral uno punto dos punto trece (1.2.13), correspondiente a la definición del contrato de colocación, del Artículo Primero (1º), los numerales cuatro punto dos punto cuatro (4.2.4) y cuatro punto cuatro (4.4) del Artículo Cuarto (4°), los numerales nueve punto cuatro punto siete (9.4.7) y nueve punto cuatro punto ocho (9.4.8) del Artículo Noveno (9º), el Artículo Vigésimo Sexto (26º), el numeral cinco (5) del Artículo Veintisiete punto Tres (27.3) y el Artículo Vigésimo Octavo (28º) del Acto Constitutivo; **POR CUANTO CUATRO (4):** Que **LAS PARTES** han acordado la suscripción del presente Addendum para la modificación del **ACTO CONSTITUTIVO DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01-FU,** bajo las cláusulas que se detallan a continuación: **PRIMERO: LAS PARTES** acuerdan modificar los numerales uno punto dos punto cuatro (1.2.4) y uno punto dos punto trece (1.2.13) del Artículo Primero (1º) del Acto Constitutivo, para que en lo adelante se lea de la siguiente manera: *(...)* ***UNO PUNTO DOS PUNTO CUATRO (1.2.4): AGENTE COLOCADOR****: Corresponde a la sociedad comercial CCI Puesto de Bolsa, Sociedad Anónima quien se encuentra debidamente registrada en la Superintendencia del Mercado de Valores y en la Bolsa de Valores de la República Dominicana, el cual actuará como agente colocador de valores o quien lo sustituya, así como cualquier otro agente colocador y/o puesto de bolsa, bajo la modalidad de colocación primaria con base en mejores esfuerzos, contratado o autorizado por Fiduciaria Universal, previa instrucción por parte de Los Fideicomitentes, para realizar las labores correspondientes al proceso de colocación del Programa de Emisiones en el mercado de valores, programa que forma parte del* ***Anexo 8*** *del presente Acto Constitutivo, el cual forma parte integral del mismo. (...)* ***UNO PUNTO DOS PUNTO TRECE (1.2.13): CONTRATO DE COLOCACIÓN PRIMARIA CON BASE EN MEJORES ESFUERZOS****: Significa el contrato a ser suscrito entre el Fiduciario por cuenta y orden del Fideicomiso y el Puesto de Bolsa que sea designado como Agente Colocador, según lo convenido en este Acto Constitutivo, el cual representa el* ***Anexo dos (2) del presente Acto Constitutivo*** *(...)*; **SEGUNDO: LAS PARTES** acuerdan modificar el numeral cuatro punto dos punto cuatro (4.2.4) del Artículo Cuarto (4°) del Acto Constitutivo, para que en lo adelante se lea de la siguiente manera: ***CUATRO PUNTO DOS PUNTO CUATRO (4.2.4): GRUPO PARSON, Sociedad de Responsabilidad Limitada,*** *Unidad marcada con el número ciento diez (110), primer (1°) nivel, dentro de la* ***Plaza***

Centro Nacional del Este**, con una extensión superficial de noventa y siete punto treinta y dos (97.32) metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela número uno guion A guion sesenta (1-A-60), porción L del Distrito Catastral número uno (1), ubicado en San Pedro de Macorís y amparado en la Constancia Anotada, en el Certificado de Título número cero dos guion siete cuatro (02-74) emitida en fecha cinco (5) de junio del dos mil dieciséis (2016), a favor de Grupo Parson. Unidad marcada con el número ciento once (111), primer nivel, dentro de la **Plaza Centro Nacional del Este**, con una extensión superficial de noventa y siete punto setenta y uno (97.71) metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela número uno guion A guion sesenta (1-A-60), porción L del Distrito Catastral número uno (1), ubicado en San Pedro de Macorís y amparado en la Constancia Anotada, en el Certificado de Título número cero dos guion setenta y cuatro (02-74) emitida en fecha cinco (5) de junio del dos mil dieciséis (2016), a favor de Grupo Parson. Sobre los referidos inmuebles se ha inscrito una Garantía Hipotecaria en Primer Rango a favor del Banco Dominicano del Progreso, Sociedad Anónima, por un monto de Ciento Doce Mil Quinientos Dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (US$ 112,500.00), en virtud del Contrato de Préstamo con Garantía Hipotecaria otorgado a favor de Grupo Parson, Sociedad de Responsabilidad Limitada, de fecha quince (15) del mes de junio del año dos mil quince (2015);* **TERCERO: LAS PARTES** acuerdan modificar el numeral cuatro punto cuatro (4.4) del Artículo Cuarto (4°) del Acto Constitutivo, para que en lo adelante se lea de la siguiente manera: ***ARTÍCULO CUATRO PUNTO CUATRO (4.4): *Los Activos Inmobiliarios descritos en el Artículo Cuarto (4º) son transferidos al Fidecomiso por un valor de **ONCE MILLONES NOVENTA Y CINCO MIL DÓLARES ESTADOUNIDENSES CON CERO CENTAVOS (US$11,095,000.00)**, conforme el Escenario Base tomado del Informe de Valoración de los flujos futuros descontados al valor presente expedido por la firma especializada Deloitte RD, de fecha julio del dos mil diecisiete (2017). No obstante lo anterior, el valor de los Activos Inmobiliarios presentó un aumento, producto de la actualización de la valoración de los mismos, reflejando un valor de **DOCE MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL DÓLARES ESTADOUNIDENSES CON CERO CENTAVOS (US$12,438,000.00)**, conforme el Escenario Base tomado del Informe de Valoración de los flujos futuros descontados al valor presente expedido por la firma especializada Deloitte RD, de fecha septiembre del dos mil dieciocho (2018).* **CUARTO: LAS PARTES** acuerdan modificar los numerales nueve punto cuatro punto siete (9.4.7) y nueve punto cuatro punto ocho (9.4.8) del Artículo Noveno (9º) del Acto Constitutivo, para que en lo adelante se lea de la siguiente manera: ***NUEVE PUNTO CUATRO PUNTO SIETE (9.4.7): Precio de Colocación:*** *El precio de colocación de los valores para todos los días del periodo de colocación será el correspondiente a la valoración de los Valores de Fideicomiso del día anterior a la fecha de transacción.* ***NUEVE PUNTO CUATRO PUNTO OCHO (9.4.8): Periodicidad de Distribución:*** *Las distribuciones del flujo de caja libre del Fideicomiso serán repartidas a los Beneficiarios **de forma trimestral**, sobre los valores de fideicomiso colocados, siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto, conforme a la operación de las cuentas, ingresos, inversiones y egresos, acorde a lo establecido en el Artículo Décimo Quinto (15º) del presente acto. El pago de las distribuciones se hará a prorrata entre los tenedores de valores en base al número de valores de los que cada uno sea titular, el mismo será el resultado de dividir equitativamente los flujos de caja libre del fideicomiso entre el número total de valores que respaldan los valores de fideicomiso, conforme a lo establecido en el artículo trece punto seis (13.6) del Prospecto de Emisión. La fecha de pago será el día dos (2) laborable del mes inmediato posterior al trimestre correspondiente en que se hayan generados los beneficios y/o las utilidades (diciembre, marzo, junio, septiembre), es decir los días dos (02) de enero, abril, julio y octubre, de ser un día no laborable el día de pago de las distribuciones, el mismo será realizado al día laborable siguiente;* **QUINTO: LAS PARTES** acuerdan modificar el Artículo Vigésimo Sexto (26º) del Acto Constitutivo, para que en lo adelante se lea de la siguiente manera: ***ARTÍCULO VIGÉSIMO SEXTO (26º): OBJETIVO DE COLOCACIÓN.- VEINTISÉIS PUNTO UNO (26.1) LAS PARTES** han establecido como objetivo de colocación el noventa por ciento (90%) del monto autorizado de la emisión única.* ***VEINTISÉIS PUNTO DOS (26.2)*** *Sin perjuicio de lo establecido en el numeral anterior, el Programa de Emisiones se colocará mediante única emisión durante sus tres (03) años de vigencia y se irán colocando a través de ampliaciones hasta agotar el monto aprobado.* ***FIDUCIARIA UNIVERSAL*** *evaluará el cumplimiento o no del objetivo de colocación al momento de finalizar la vigencia del programa de emisiones y procederá al efecto, conforme a lo establecido en el presente artículo y en el Acto Constitutivo.* ***VEINTISÉIS PUNTO TRES (26.3)*** *Es entendido entre **LAS PARTES** que una vez alcanzado o superado el objetivo de colocación y no se haya realizado la colocación del total de los valores que conforman el Programa de Emisiones, **LOS FIDEICOMITENTES**, por medio del presente acto, declaran renunciar a su derecho de solicitar la restitución de los Activos Inmobiliarios que representen el porcentaje del monto no colocado, manteniéndose dichos activos en el Patrimonio Fideicomitido.* ***VEINTISÉIS PUNTO CUATRO (26.4)*** *En dado caso que no haya sido posible cumplir con el objetivo de colocación, y sin perjuicio al procedimiento de liquidación establecido en el Artículo Vigésimo Séptimo (27º) del Acto Constitutivo, se iniciará un proceso de liquidación anticipada del fideicomiso mediante las gestiones de ventas de los Activos Inmobiliarios que representen la valoración de los valores colocados más el equivalente de las obligaciones que tenga el patrimonio al momento de la liquidación, debiendo **FIDUCIARIA UNIVERSAL** o el Representante de Tenedores de Valores convocar la Asamblea de Tenedores de Valores con el objetivo de determinar los referidos Activos*

DOCUMENTO REGISTRADO
CAMARA SANTO DOMINGO
DOCUMENTO REGISTRADO

Inmobiliarios. Una vez tomada la decisión en la Asamblea de Tenedores se deberá notificar a los Fideicomitentes, a los fines de que comuniquen su decisión de comprar la porción de los inmuebles que corresponda a los valores colocados y al precio establecido en el Artículo Veintisiete punto Uno (27.1) del Acto Constitutivo, dentro del plazo establecido en el Artículo Cuatro punto Ocho (4.8) del Acto Constitutivo, generándose de esta manera la liquidación del Fideicomiso previo a los quince (15) años establecidos como vencimiento. En caso de rechazo por parte de los Fideicomitentes de la compra de los Activos Inmobiliarios, se le otorgará la posibilidad a los inquilinos que tengan un derecho de opción a compra a su favor, conforme a lo establecido en los contratos de alquiler vigentes que contemplen este tipo de situaciones, para que manifiesten su intención de ejercer o no dicho derecho, acorde a las disposiciones establecidas en los respectivos contratos de alquiler. En caso de aceptación de compra por parte de los Inquilinos, éstos deberán pagar la totalidad del precio indicado en el Articulo Veintisiete punto Uno (27.1) del presente Acto Constitutivo. En caso de rechazo por parte de los inquilinos, la Fiduciaria o el Liquidador contratado a tales fines, continuará la gestión de venta de los inmuebles hasta lograr la redención anticipada de los valores a favor de los tenedores de valores, durante el periodo de un (1) año. En caso de que se reciba una oferta por parte de un tercero interesado que represente por lo menos el noventa por ciento (90%) del valor total de los Activos Inmobiliarios que se encuentren disponibles para venta, el Liquidador deberá de presentar dicha oferta a la Asamblea de Tenedores para su conocimiento, evaluación y toma de decisión sobre la misma. En caso de no aceptación por parte de la Asamblea de Tenedores de Valores se renovará el plazo, hasta lograr obtener la redención anticipada de los valores a favor de los Tenedores de Valores. En caso de que se haya materializado la venta de los Activos Inmobiliarios, el Fiduciario procederá a realizar los pagos conforme a la prelación que se detalla a continuación: (i) Pago de Gastos de Emisión; (ii) Pago Gastos del Fideicomiso; y (iii) Pago Gastos de Administración; (iv) Redención de los valores de manera anticipada a favor de los Tenedores de Valores; y (v) En último lugar, se procederá a restituir los Activos Inmobiliarios restantes a favor de ***LOS FIDEICOMITENTES****, conforme al porcentaje establecido en el Artículo Siete punto Siete (7.7) del Prospecto de Emisión. Los costos y gastos relacionados al procedimiento de restitución de los inmuebles establecidos en el presente artículo a favor de* ***LOS FIDEICOMITENTES****, correrán por cuenta y cargo de éstos. Durante la ejecución del proceso indicado se continuará con la distribución de los beneficios, conforme a lo establecido en el Artículo Noveno (9º) del Acto Constitutivo, salvo decisión contraria tomada por la Asamblea de Tenedores de Valores;* **SEXTO: LAS PARTES** acuerdan modificar el numeral cinco (5) del Artículo Veintisiete punto Tres (27.3) del Acto Constitutivo, para que en lo adelante se lea de la siguiente manera: *(...) Cinco (5) En adición a la causa anterior, se podrá liquidar de manera anticipada el Fideicomiso por los siguientes supuestos: (a) no haberse podido realizar y formalizar el objetivo de colocación, conforme al procedimiento de liquidación y los términos establecidos en el Artículo Vigésimo Sexto (26º) del presente Acto Constitutivo del Fideicomiso o; (b) por resolución tomada por los Tenedores de Valores que representen el noventa por ciento (90%) de los VALORES DE PARTICIPACION FIDUCIARIAS DE FIDEICOMISO G-PATIO 01 - FU en circulación acordada en una Asamblea Extraordinaria de Tenedores en la que se apruebe la disolución del Fideicomiso, cuya liquidación operará conforme a lo establecido en el numeral cuatro (4) del Artículo Veintisiete punto Tres (27.3) del Acto Constitutivo;* **SÉPTIMO: LAS PARTES** acuerdan modificar el Artículo Vigésimo Octavo (28º) del Acto Constitutivo, para que en lo adelante se lea de la siguiente manera: ***ARTÍCULO VIGÉSIMO OCTAVO (28º): MODIFICACIÓN DEL FIDEICOMISO.- VEINTIOCHO PUNTO UNO (28.1):*** *El Acto Constitutivo del Fideicomiso únicamente podrá ser objeto de modificación bajo los escenarios siguientes: a) Si la modificación ocurre previo a la fecha de emisión, la misma se realizará mediante convenio suscrito entre* ***LOS FIDEICOMITENTES*** *y* ***FIDUCIARIA UNIVERSAL.*** *b) Si la modificación ocurre posterior a la fecha de emisión, la misma se realizará mediante convenio suscrito entre* ***FIDUCIARIA UNIVERSAL*** *y el Representante de Tenedores de Valores, con el voto favorable de por lo menos el noventa por ciento (90%) de los valores que se encuentren en circulación adoptada mediante la asamblea de tenedores celebrada para tales fines. En el caso de que se acuerde la modificación del Acto Constitutivo en los términos descritos previamente, esta deberá ser anticipadamente autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores para poder suscribirse y el objeto del Fideicomiso nunca podrá ser modificado;* **OCTAVO: MODIFICACIONES.**- Ha quedado claramente establecido que las modificaciones indicadas en los artículos anteriores entrarán en vigencia a partir de la suscripción del presente acto. En lo adelante el Acto Constitutivo podrá ser modificado por escrito conforme a lo establecido en el Artículo Vigésimo Octavo (28º) del Acto Constitutivo, en el entendido de que las eventuales modificaciones entrarán en vigencia en la fecha en que se suscriba el addendum al Acto Constitutivo. No obstante lo anterior, en caso de que existan derechos de terceros que sean susceptibles de ser afectados por dichas modificaciones, las mismas no serán válidas a menos que se cuente con la aprobación por escrito de esos terceros; **NOVENO: RATIFICACIÓN DE LAS DEMÁS CLÁUSULAS DEL ACTO CONSTITUTIVO. LAS PARTES** contratantes ratifican todas las cláusulas contenidas en el **ACTO CONSTITUTIVO DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01-FU,** suscrito en fecha dieciocho (18) del mes de diciembre del año dos mil diecisiete (2017), que no hayan sido objeto de modificación expresa, total ~~o parcial~~, por este Addendum; Acto Constitutivo que han tenido de nuevo a la vista y han leído y ratificado previo a la firma de este acuerdo. En consecuencia, las estipulaciones y condiciones del referido Acto Constitutivo que no

SANTO DOMINGO
DOCUMENTO REGISTRADO

hayan sido modificadas se mantendrán inalterables, sin ninguna novación o derogación; **DÉCIMO: DE LAS CLÁUSULAS NULAS.** Si alguna de las cláusulas de este Acto Constitutivo se prueba por algún motivo, parcial o totalmente nula, dicha nulidad afectará solamente la parte de dicha cláusula que se anula y se considerará como si dicha cláusula o parte de la misma no se hubiere convenido. En todos los demás aspectos, este Acto Constitutivo se considerará completamente válido, seguirá surtiendo sus mismos efectos, quedando libre de toda nulidad, afectación o perjuicio que interrumpa o entorpezca su ejecución y cumplimiento; **DÉCIMO PRIMERO: DERECHO COMÚN.** Para todo lo no previsto en este Acto Constitutivo y para la interpretación del mismo, **LAS PARTES** se remiten a las disposiciones establecidas en el derecho común de la República Dominicana. El Presente Acto ha sido hecho y pasado en mi estudio profesional en la fecha arriba indicada, del cual he procedido a dar lectura en alta voz a todo su contenido, y ha sido reconocido y aprobado conforme por los declarantes, quienes en señal de aceptación han firmado al margen de las primeras páginas y al pie de la última, por ante mí y conjuntamente conmigo, Notario Público que CERTIFICO Y DOY FE.----------

PORTO MADIN, S.R.L.:

JOSE MANUEL DIEZ CABRAL

GRUPO SEVREN, S.R.L.:

JOSE MANUEL DIEZ CABRAL

GRUPO QUINDY, S.R.L.:

JOSE MANUEL DIEZ CABRAL

GRUPO PARSON, S.R.L.:

JOSE MANUEL DIEZ CABRAL

FIDUCIARIA UNIVERSAL, S.A.:

ROBERTO MILLÁN PÉREZ

LICENCIADA LUISA MILAGRO CASTILLO DURAN
NOTARIO PÚBLICO

ADN
Ayuntamiento Distrito Nacional
Registrado en Santo Domingo, D.N.
Fecha: 15/02/2019
Registro: 2019 07400
RD$ 500.00
126

Copia
FECHA: 18/02/19 HORA: 10:20 a. m.
Sellado: Registro Fideicomiso-MODIFICACION
NO. EXP.: 556498 LIBRO 1
FOLIO: 19 No.Doc: 45
DOC.: ACTO AUTENTICO/BAJO FIRMA PRIVADA

Fiduciaria
R. N.: 92634SD
Nombre: FIDUCIARIA UNIVERSAL, S.A.

Fideicomiso
No.: F000585SD
Nombre: ADDENDUM II AL CONTRATO DE FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU

CAMARA DE COMERCIO Y PRODUCCION SANTO DOMINGO
DOCUMENTO REGISTRADO

LIBRO 4132

CERTIFICADO DE TÍTULO

FOLIO 0126

VERIFICAR LA PRESENCIA DE LA MARCA DE AGUA EN FORMA DE LOGO SOSTENIENDO EL DOCUMENTO A CONTRALUZ

REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL REPÚBLICA DOMINICANA

MATRÍCULA 0100181601

FECHA Y HORA DE INSCRIPCIÓN 12 julio 2018, 10:13:57 a. m.

VIENE DE

MUNICIPIO Distrito Nacional

PROVINCIA DISTRITO NACIONAL

SUPERFICIE EN METROS CUADRADOS 4,006.98 M2

OFICINA
REGISTRO DE TÍTULOS DEL DISTRITO NACIONAL

DESIGNACIÓN CATASTRAL
400405656281

PROPIETARIO
FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G PATIO 01 FU

En virtud de la Ley y en el nombre de la República se declara TITULAR DEL DERECHO DE PROPIEDAD a: FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G PATIO 01 FU, RNC 1-31-72983-5, sobre el inmueble identificado como 400405656281, matrícula No. 0100181601, con una superficie de 4,006.98 metros cuadrados, ubicado en DISTRITO NACIONAL. El derecho fue adquirido a PORTO MADIN, S.A., RNC 1-01-88959-4. El derecho tiene su origen en CONSTITUCIÓN DE FIDEICOMISO, según consta en el documento de fecha 18 diciembre 2017, ACTO AUTÉNTICO No. 108 emitido(a) por DRA. LUISA MILAGROS CASTILLO DURÁN, Notario Público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 263, inscrito en el libro diario el 12 julio 2018 a las 10:13:57 a. m. FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G PATIO 01 FU persona debidamente representado(a) por FIDUCIARIA UNIVERSAL, S.A., RNC 1-30-95165-9; PORTO MADIN, S.A. persona debidamente representado(a) por JOSÉ MANUEL DIEZ CABRAL, de nacionalidad dominicana, casado, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0974933-3. El presente cancela el anterior certificado de títulos registrado en el libro de títulos 4130, folio 84, hoja . En este inmueble existe una mejora consistente en plaza patio del norte de block, techo de hormigón de tres (3) niveles. FIDUCIARIA UNIVERSAL, S.A., persona debidamente representada por ROBERTO CARLO MILLAN PÉREZ, colombiano, casado, Cédula de Identidad No. 402-2647080-1, según Acta de Asamblea de fecha 18/07/2017. Este inmueble se encuentra afectado bajo la modalidad del FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO Y ADMINISTRACIÓN, de conformidad con la Ley No. 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso. RECTIFICACION DE ERROR MATERIAL. Se corrige el error puramente material, consistente en que la designación catastral correcta del inmueble es Parcela 400405656281, no Parcela 64-D, Distrito Catastral 04. Teniendo su Origen en RECTIFICACION O CORRECCION DE ERROR MATERIAL, según consta en el documento de fecha 23 julio 2018, INSTANCIA, inscrito en el libro diario el 23 julio 2018 a las 9:19:18 a. m. Emitido el 25 julio 2018. Lic. Gisselle Mateo Martínez, Registradora de Títulos Adscrita del Distrito Nacional.

* DEBAJO DE ESTA LÍNEA NO EXISTE NINGUNA ANOTACIÓN *

Superintendencia del Mercado de Valores RD
Recepción de Documento

2018-08-15 05:08
02-2018-000121

Lic. Gisselle Mateo Martínez
Firma Autorizada

0322018270551

7B2A760FC7F64CAB9F

ESTE DOCUMENTO NO ES VÁLIDO SI TIENE ALTERACIONES, BORRADURAS O ENMENDADURAS

"ESTE DOCUMENTO NO CONSIGNA LAS CARGAS Y GRAVÁMENES QUE AFECTAN EL INMUEBLE. LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO DE TÍTULO Y LAS AFECTACIONES, SE CONSIGNAN EN LAS CERTIFICACIONES EMITIDAS POR EL REGISTRO DE TÍTULOS"

CERTIFICADO DE TÍTULO
LEY No. 108-05 DE REGISTRO INMOBILIARIO

El Certificado de Título es el documento oficial emitido y garantizado por el Estado Dominicano, que acredita la existencia de un derecho de propiedad y la titularidad sobre el mismo. Sobre el original del Certificado de Título no se registra ninguna inscripción ni anotación, salvo las previstas expresamente en la ley y la vía reglamentaria; todos los derechos accesorios, cargas y gravámenes, deben ser incorporados en un registro complementario al Certificado de Título. Dicho registro acredita el estado jurídico del inmueble (artículo 91, Ley de Registro Inmobiliario).

El estado jurídico del inmueble y la vigencia del Duplicado del Certificado de Título, se acredita mediante una certificación oficial emitida por el Registro de Títulos correspondiente; el Duplicado del Certificado de Título es una copia fiel del Certificado de Título (artículo 92, Ley de Registro Inmobiliario).

Está prohibida la expedición de Constancias, Constancias Anotadas y/o Cartas Anotadas de los inmuebles registrados. Quedan exceptuadas de esta disposición las Constancias emitidas sobre inmuebles sometidos al régimen de condominio (artículo 129, Ley de Registro Inmobiliario).

Cuando se pretende transferir la propiedad de una parte de una parcela sustentada en un Certificado de Título, se debe previamente subdividir el inmueble o afectarlo al régimen de condominio, según el propósito del propietario (artículo 12, párrafo I, Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas).

LIBRO 14130

CERTIFICADO DE TÍTULO

FOLIO 0082

VERIFICAR LA PRESENCIA DE LA MARCA DE AGUA EN FORMA DE LOGO SOSTENIENDO EL DOCUMENTO A CONTRALUZ

REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL REPÚBLICA DOMINICANA

MATRÍCULA 0100000648

FECHA Y HORA DE INSCRIPCIÓN 12 julio 2018, 10:13:57 a. m.

VIENE DE L: 2617 , F: 0085

MUNICIPIO Distrito Nacional

PROVINCIA DISTRITO NACIONAL

SUPERFICIE EN METROS CUADRADOS 154.95 M2

OFICINA
REGISTRO DE TÍTULOS DEL DISTRITO NACIONAL

DESIGNACIÓN CATASTRAL
Parcela 122-A-1-A-FF-8-A-13, DC 03, LOCAL COMERCIAL 1-A, PRIMERA PLANTA

PROPIETARIO
FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G PATIO 01 FU

En virtud de la Ley y en el nombre de la República se declara TITULAR DEL DERECHO DE PROPIEDAD a: FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G PATIO 01 FU, RNC 131729835, sobre el inmueble identificado como parcela 122-A-1-A-FF-8-A-13, DC 03, LOCAL COMERCIAL 1-A, PRIMERA PLANTA del condominio BELLA VISTA MALL, matrícula No. 0100000648 con una superficie de 154.95 metros cuadrados, ubicado en DISTRITO NACIONAL. El derecho fue adquirido a GRUPO SEVREN, S. A., RNC 1-01-87893-2 y PORTO MADIN, S. A., RNC 1-01-88959-4. El derecho tiene su origen en CONSTITUCION DEL FIDEICOMISO, según consta en el documento de fecha 18 diciembre 2017, ACTO AUTENTICO No. 108 emitido por DRA. LUISA MILAGROS CASTILLO DURAN, NOTARIO PUBLICO DE LOS DEL NUMERO DEL DISTRITO NACIONAL, con matrícula No. 263, inscrito en el libro diario el 12 julio 2018 a las 10:13:57 a. m.. Este Fideicomiso se encuentra gestionado y administrado por FIDUCIARIA UNIVERSAL, S. A., RNC 1-30-95165-9. GRUPO SEVREN, S. A. persona debidamente representado(a) por JOSE MANUEL DIEZ CABRAL, de nacionalidad dominicano, casado, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0974933-3, según Acta de Asamblea de fecha 14 de marzo del 2017; FIDUCIARIA UNIVERSAL, S. A. persona debidamente representado(a) por ROBERTO CARLO MILLAN PEREZ, de nacionalidad colombiano, casado, portador de la cédula de identidad y electoral No. 402-2647080-1, según Acta de Asamblea de fecha 18 de abril del 2017. El presente cancela la anterior constancia anotada registrada en el libro de títulos 2617, folio 85. Nota: Este inmueble se encuentra afectado bajo la modalidad de fidecomiso de conformidad con la Ley No. 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fidecomiso. Emitido el 17 julio 2018. Lic. Gisselle Mateo Martínez, Registradora de Títulos Adscrita del Distrito Nacional.

* DEBAJO DE ESTA LÍNEA NO EXISTE NINGUNA ANOTACIÓN *

PODER JUDICIAL R. D. JURISDICCIÓN INMOBILIARIA REGISTRO DE TÍTULOS DEL DISTRITO NACIONAL

Lic. Gisselle Mateo Martínez
Firma Autorizada

0322018256638

B0E166B20A654B5E82

ESTE DOCUMENTO NO ES VÁLIDO SI TIENE ALTERACIONES, BORRADURAS O TACHADURAS

"ESTE DOCUMENTO NO CONSIGNA LAS CARGAS Y GRAVÁMENES QUE AFECTAN EL INMUEBLE. LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO DE TÍTULO Y LAS AFECTACIONES, SE CONSIGNAN EN LAS CERTIFICACIONES EMITIDAS POR EL REGISTRO DE TÍTULOS"

CERTIFICADO DE TÍTULO
LEY No. 108-05 DE REGISTRO INMOBILIARIO

El Certificado de Título es el documento oficial emitido y garantizado por el Estado Dominicano, que acredita la existencia de un derecho de propiedad y la titularidad sobre el mismo. Sobre el original del Certificado de Título no se registra ninguna inscripción ni anotación, salvo las previstas expresamente en la ley y la vía reglamentaria; todos los derechos accesorios, cargas y gravámenes, deben ser incorporados en un registro complementario al Certificado de Título. Dicho registro acredita el estado jurídico del inmueble (artículo 91, Ley de Registro Inmobiliario).

El estado jurídico del inmueble y la vigencia del Duplicado del Certificado de Título, se acredita mediante una certificación oficial emitida por el Registro de Títulos correspondiente; el Duplicado del Certificado de Título es una copia fiel del Certificado de Título (artículo 92, Ley de Registro Inmobiliario).

Está prohibida la expedición de Constancias, Constancias Anotadas y/o Cartas Anotadas de los inmuebles registrados. Quedan exceptuadas de esta disposición las Constancias emitidas sobre inmuebles sometidos al régimen de condominio (artículo 129, Ley de Registro Inmobiliario).

Cuando se pretende transferir la propiedad de una parte de una parcela sustentada en un Certificado de Título, se debe previamente subdividir el inmueble o afectarlo al régimen de condominio, según el propósito del propietario (artículo 12, párrafo I, Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas).

LIBRO 4130

CERTIFICADO DE TÍTULO

FOLIO 0083

VERIFICAR LA PRESENCIA DE LA MARCA DE AGUA EN FORMA DE LOGO SOSTENIENDO EL DOCUMENTO A CONTRALUZ

REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL REPÚBLICA DOMINICANA

MATRICULA 0100073208

FECHA Y HORA DE INSCRIPCIÓN 12 julio 2018, 10:13:57 a. m.

VIENE DE L: 2921 , F: 0039

MUNICIPIO Distrito Nacional

PROVINCIA DISTRITO NACIONAL

OFICINA
REGISTRO DE TÍTULOS DEL DISTRITO NACIONAL

SUPERFICIE EN METROS CUADRADOS 129.14 M2

DESIGNACIÓN CATASTRAL
Parcela 122-A-1-A-FF-8-A-13, DC 03, LOCAL COMERCIAL 56-A, PRIMERA PLANTA

PROPIETARIO
FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G PATIO 01 FU

En virtud de la Ley y en el nombre de la República se declara TITULAR DEL DERECHO DE PROPIEDAD a: FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G PATIO 01 FU, RNC 131729835, sobre el inmueble identificado como parcela 122-A-1-A-FF-8-A-13, DC 03, LOCAL COMERCIAL 56-A, PRIMERA PLANTA del condominio BELLA VISTA MALL, matrícula No. 0100073208 con una superficie de 129.14 metros cuadrados, ubicado en DISTRITO NACIONAL. El derecho fue adquirido a GRUPO SEVREN, S. A., RNC 1-01-87893-2 y PORTO MADIN, S. A., RNC 1-01-88959-4. El derecho tiene su origen en CONSTITUCION DEL FIDEICOMISO, según consta en el documento de fecha 18 diciembre 2017, ACTO AUTENTICO No. 108 emitido por DRA. LUISA MILAGROS CASTILLO DURAN, NOTARIO PUBLICO DE LOS DEL NUMERO DEL DISTRITO NACIONAL, con matrícula No. 263, inscrito en el libro diario el 12 julio 2018 a las 10:13:57 a. m.. Este Fideicomiso se encuentra gestionado y administrado por FIDUCIARIA UNIVERSAL, S. A., RNC 1-30-95165-9. GRUPO SEVREN, S. A. persona debidamente representado(a) por JOSE MANUEL DIEZ CABRAL, de nacionalidad dominicano, casado, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0974933-3, según Acta de Asamblea de fecha 14 de marzo del 2017; FIDUCIARIA UNIVERSAL, S. A. persona debidamente representado(a) por ROBERTO CARLO MILLAN PEREZ, de nacionalidad colombiano, casado, portador de la cédula de identidad y electoral No. 402-2647080-1, según Acta de Asamblea de fecha 18 de abril del 2017. El presente cancela la anterior constancia anotada registrada en el libro de títulos 2921, folio 39. Nota: Este inmueble se encuentra afectado bajo la modalidad de fidecomiso de conformidad con la Ley No. 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fidecomiso. Emitido el 17 julio 2018. Lic. Gisselle Mateo Martínez, Registradora de Títulos Adscrita del Distrito Nacional.

* DEBAJO DE ESTA LÍNEA NO EXISTE NINGUNA ANOTACIÓN *

Lic. Gisselle Mateo Martínez
Firma Autorizada

PODER JUDICIAL R.D. JURISDICCIÓN INMOBILIARIA REGISTRO DE TÍTULOS DEL DISTRITO NACIONAL

0322018256638

1CDE067699154A2090

ESTE DOCUMENTO NO ES VÁLIDO SI TIENE ALTERACIONES, BORRADURAS O ENMENDADURAS

"ESTE DOCUMENTO NO CONSIGNA LAS CARGAS Y GRAVÁMENES QUE AFECTAN EL INMUEBLE. LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO DE TÍTULO Y LAS AFECTACIONES, SE CONSIGNAN EN LAS CERTIFICACIONES EMITIDAS POR EL REGISTRO DE TÍTULOS"

CERTIFICADO DE TÍTULO
LEY No. 108-05 DE REGISTRO INMOBILIARIO

El Certificado de Título es el documento oficial emitido y garantizado por el Estado Dominicano, que acredita la existencia de un derecho de propiedad y la titularidad sobre el mismo. Sobre el original del Certificado de Título no se registra ninguna inscripción ni anotación, salvo las previstas expresamente en la ley y la vía reglamentaria; todos los derechos accesorios, cargas y gravámenes, deben ser incorporados en un registro complementario al Certificado de Título. Dicho registro acredita el estado jurídico del inmueble (artículo 91, Ley de Registro Inmobiliario).

El estado jurídico del inmueble y la vigencia del Duplicado del Certificado de Título, se acredita mediante una certificación oficial emitida por el Registro de Títulos correspondiente; el Duplicado del Certificado de Título es una copia fiel del Certificado de Título (artículo 92, Ley de Registro Inmobiliario).

Está prohibida la expedición de Constancias, Constancias Anotadas y/o Cartas Anotadas de los inmuebles registrados. Quedan exceptuadas de esta disposición las Constancias emitidas sobre inmuebles sometidos al régimen de condominio (artículo 129, Ley de Registro Inmobiliario).

Cuando se pretende transferir la propiedad de una parte de una parcela sustentada en un Certificado de Título, se debe previamente subdividir el inmueble o afectarlo al régimen de condominio, según el propósito del propietario (artículo 12, párrafo I, Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas).

LIBRO 0410 **CONSTANCIA ANOTADA** FOLIO 127

VERIFICAR LA PRESENCIA DE LA MARCA DE AGUA EN FORMA DE LOGO SOSTENIENDO EL DOCUMENTO A CONTRALUZ

REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL REPÚBLICA DOMINICANA

MATRICULA
3000181692

FECHA Y HORA DE INSCRIPCIÓN
12/07/2018 09:22 a.m.

MUNICIPIO
L.349, F.152, Vol.26

PROVINCIA
SAN PEDRO DE MACORIS

SUPERFICIE EN METROS CUADRADOS
97.32 m²

OFICINA
Registro de Títulos de San Pedro de Macorís

DESIGNACIÓN CATASTRAL:
DC:01,PARCELA:1-A-60,PORC:L:LOCAL COMERCIAL 110, PRIMER NIVEL

PROPIETARIO:

FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01-FU

En virtud de la Ley y en nombre de la República se declara TITULAR DEL DERECHO DE PROPIEDAD a FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01-FU, RNC No.1-31-72983-5,sobre el inmueble identificado como LOCAL COMERCIAL No.110, PRIMER NIVEL del condominio PLAZA CENTRO NACIONAL DEL ESTE, matrícula No.3000181692, con una superficie de 97.32 metros cuadrados, en la Parcela 1-A-60, Porción L, del Distrito Catastral No.01, ubicado en SAN PEDRO DE MACORIS, SAN PEDRO DE MACORIS. El derecho fue adquirido a GRUPO PARSON, S. R. L., RNC No.1-01-87939-4. El derecho tiene su origen en CONSTITUCIÓN DE FIDEICOMISO, según consta en el documento No.108 de fecha 18/dic/2017, Acto auténtico instrumentado por DRA. LUISA MILAGROS CASTILLO DURAN, notario público de los del número del DISTRITO NACIONAL, con matrícula No.263. Inscrito a las 09:22:39 a.m. el 12/jul/2018. FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01-FU, persona debidamente representada por FIDUCIARIA UNIVERSAL, S. A., (QUIEN A SU VEZ SE ENCUENTRA REPRESENTADA POR EL SEÑOR ROBERTO MILLAN PEREZ, COLOMBIANO, MAYOR DE EDAD, CASADO, PORTADOR DE LA CÉDULA DE IDENTIDAD, RNC No.1-30-95165-9, según consta en ACTA DE ASAMBLEA de fecha 18/abr/2017. GRUPO PARSON, S. R. L., persona debidamente representada por JOSE MANUEL DIEZ CABRAL, de nacionalidad Dominicana, Cédula de Identidad No.001-0974933-3, según consta en ACTA DE ASAMBLEA de fecha 14/mar/2017. La presente cancela la anterior Constancia Anotada identificada en el pase de origen. EL PRESENTE INMUEBLE SE ENCUENTRA AFECTADO A LA MODALIDAD DE FIDEICOMISO DE CONFORMIDAD CON LA LEY 189-11 PARA EL DESARROLLO DEL MERCADO HIPOTECARIO Y EL FIDEICOMISO. Emitido el 23 de julio del 2018.

Camilo Reyes De Leon
Registrador de Títulos
Registro de Títulos de San Pedro de Macorís

3381802641

2133818026410410127 42

Para validar la información impresa en este documento, favor consultar el sitio www.ji.gov.do

ESTE DOCUMENTO NO ES VÁLIDO SI TIENE ALTERACIONES, BORRADURAS O ENMENDADURAS

"ESTE DOCUMENTO NO CONSIGNA LAS CARGAS Y GRAVÁMENES QUE AFECTAN EL INMUEBLE. LA VIGENCIA DE ESTA CONSTANCIA ANOTADA Y LAS AFECTACIONES, SE CONSIGNAN EN LAS CERTIFICACIONES EMITIDAS POR EL REGISTRO DE TÍTULOS"

CONSTANCIAS ANOTADAS
LEY No. 108-05 DE REGISTRO INMOBILIARIO
REGLAMENTO PARA EL CONTROL Y REDUCCIÓN DE CONSTANCIAS ANOTADAS
RESOLUCIÓN No. 517-2007 DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Constancia Anotada es el documento emitido por el Registro de Títulos que, sin contar con designación catastral propia ni con un plano individual de mensura debidamente aprobado, acredita la existencia de un derecho de propiedad sobre una porción de parcela. Independientemente de que los derechos sobre un inmueble estén consignados en un mismo asiento registral o en varios, cuando se consignan derechos sobre superficies determinadas a favor de una o más personas, se considera que hay una Constancia Anotada por cada superficie determinada, la que se denomina porción de parcela (artículo 2, Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas).
Está prohibida la expedición de Constancias, Constancias Anotadas y/o Cartas Anotadas de los inmuebles registrados. Quedan exceptuadas de esta disposición las Constancias emitidas sobre inmuebles sometidos al régimen de condominio (artículo 129, Ley de Registro Inmobiliario).
No se admiten nuevas "porciones de parcelas". Cuando se pretende transferir la propiedad de una parte de una parcela sustentada en un Certificado de Título, se debe previamente subdividir el inmueble o afectarlo al régimen de condominio, según el propósito del propietario (artículo 12, Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas).
Las Constancias Anotadas que excepcionalmente se emitan, no están protegidas por el Fondo de Garantía de Inmuebles Registrados establecido en la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario (artículo 13, Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas).

CONSTANCIA ANOTADA INTRANSFERIBLE Y SIN PROTECCIÓN DEL FONDO DE GARANTÍA: Para transferir los derechos consignados en esta Constancia Anotada, los mismos deberán individualizarse mediante un acto de levantamiento parcelario aprobado y registrado en la Direccion Regional de Mensuras Catastrales. Los derechos consignados en esta Constancia Anotada no cuentan con la protección del Fondo de Garantía conforme a lo dispuesto por la Ley 108-05 de Registro Inmobiliaria y sus Reglamentos.

LIBRO 0410 **CONSTANCIA ANOTADA** FOLIO 126

VERIFICAR LA PRESENCIA DE LA MARCA DE AGUA EN FORMA DE LOGO SOSTENIENDO EL DOCUMENTO A CONTRALUZ

REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL REPÚBLICA DOMINICANA

MATRICULA: 3000181738

FECHA Y HORA DE INSCRIPCIÓN: 12/07/2018 09:22 a.m.

VIENE: L.352, F.210, Vol.1

MUNICIPIO: SAN PEDRO DE MACORIS

PROVINCIA: SAN PEDRO DE MACORIS

SUPERFICIE DE LA CONSTANCIA: 97.71 m²

OFICINA: Registro de Títulos de San Pedro de Macoris

DESIGNACIÓN CATASTRAL: DC:01,PARCELA:1-A-60,PORC:L:LOCAL COMERCIAL 111, PRIMER NIVEL

PROPIETARIO:

FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01-FU

En virtud de la Ley y en nombre de la República se declara TITULAR DEL DERECHO DE PROPIEDAD a FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01-FU, RNC No.1-31-72983-5,sobre el inmueble identificado como LOCAL COMERCIAL No.111, PRIMER NIVEL del condominio PLAZA CENTRO NACIONAL DEL ESTE, matrícula No.3000181738, con una superficie de 97.71 metros cuadrados, en la Parcela 1-A-60, Porción L, del Distrito Catastral No.01, ubicado en SAN PEDRO DE MACORIS, SAN PEDRO DE MACORIS. El derecho fue adquirido a GRUPO PARSON, S. R. L., RNC No.1-01-87939-4. El derecho tiene su origen en CONSTITUCIÓN DE FIDEICOMISO, según consta en el documento No.108 de fecha 18/dic/2017, Acto auténtico instrumentado por DRA. LUISA MILAGROS CASTILLO DURAN, notario público de los del número del DISTRITO NACIONAL, con matrícula No.263. Inscrito a las 09:22:39 a.m. el 12/jul/2018. FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01-FU, persona debidamente representada por FIDUCIARIA UNIVERSAL, S. A., (QUIEN A SU VEZ SE ENCUENTRA REPRESENTADA POR EL SEÑOR ROBERTO MILLAN PEREZ, COLOMBIANO, MAYOR DE EDAD, CASADO, PORTADOR DE LA CÉDULA DE IDENTIDAD, RNC No.1-30-95165-9, según consta en ACTA DE ASAMBLEA de fecha 18/abr/2017. GRUPO PARSON, S. R. L., persona debidamente representada por JOSE MANUEL DIEZ CABRAL, de nacionalidad Dominicana, Cédula de Identidad No.001-0974933-3, según consta en ACTA DE ASAMBLEA de fecha 14/mar/2017. La presente cancela la anterior Constancia Anotada identificada en el pase de origen. EL PRESENTE INMUEBLE SE ENCUENTRA AFECTADO A LA MODALIDAD DE FIDEICOMISO DE CONFORMIDAD CON LA LEY 189-11 PARA EL DESARROLLO DEL MERCADO HIPOTECARIO Y EL FIDEICOMISO. Emitido el 23 de julio del 2018.

Camilo Reyes De Leon
Registrador de Títulos
Registro de Títulos de San Pedro de Macoris

3381802641

21338180264104101264 2

Para validar la información impresa en este documento, favor consultar el sitio www.ji.gov.do

ESTE DOCUMENTO NO ES VÁLIDO SI TIENE ALTERACIONES, BORRADURAS O ENMADURAS

"ESTE DOCUMENTO NO CONSIGNA LAS CARGAS Y GRAVÁMENES QUE AFECTAN EL INMUEBLE. LA VIGENCIA DE ESTA CONSTANCIA ANOTADA Y LAS AFECTACIONES, SE CONSIGNAN EN LAS CERTIFICACIONES EMITIDAS POR EL REGISTRO DE TÍTULOS"

CONSTANCIAS ANOTADAS
LEY No. 108-05 DE REGISTRO INMOBILIARIO
REGLAMENTO PARA EL CONTROL Y REDUCCIÓN DE CONSTANCIAS ANOTADAS
RESOLUCIÓN No. 517-2007 DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Constancia Anotada es el documento emitido por el Registro de Títulos que, sin contar con designación catastral propia ni con un plano individual de mensura debidamente aprobado, acredita la existencia de un derecho de propiedad sobre una porción de parcela. Independientemente de que los derechos sobre un inmueble estén consignados en un mismo asiento registral o en varios, cuando se consignan derechos sobre superficies determinadas a favor de una o más personas, se considera que hay una Constancia Anotada por cada superficie determinada, la que se denomina porción de parcela (artículo 2, Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas).
Está prohibida la expedición de Constancias, Constancias Anotadas y/o Cartas Anotadas de los inmuebles registrados. Quedan exceptuadas de esta disposición las Constancias emitidas sobre inmuebles sometidos al régimen de condominio (artículo 129, Ley de Registro Inmobiliario).
No se admiten nuevas "porciones de parcelas". Cuando se pretende transferir la propiedad de una parte de una parcela sustentada en un Certificado de Título, se debe previamente subdividir el inmueble o afectarlo al régimen de condominio, según el propósito del propietario (artículo 12, Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas).
Las Constancias Anotadas que excepcionalmente se emitan, no están protegidas por el Fondo de Garantía de Inmuebles Registrados establecido en la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario (artículo 13, Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas).

CONSTANCIA ANOTADA INTRANSFERIBLE Y SIN PROTECCIÓN DEL FONDO DE GARANTÍA: Para transferir los derechos consignados en esta Constancia Anotada, los mismos deberán individualizarse mediante un acto de levantamiento parcelario aprobado y registrado en la Direccion Regional de Mensuras Catastrales. Los derechos consignados en esta Constancia Anotada no cuentan con la protección del Fondo de Garantía conforme a lo dispuesto por la Ley 108-05 de Registro Inmobiliaria y sus Reglamentos.

LIBRO 1993 **CONSTANCIA ANOTADA** FOLIO 113

VERIFICAR LA PRESENCIA DE LA MARCA DE AGUA EN FORMA DE LOGO SOSTENIENDO EL DOCUMENTO A CONTRALUZ

REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL REPÚBLICA DOMINICANA

MATRÍCULA 0200018090

FECHA Y HORA DE INSCRIPCIÓN 10/jul/2018, 9:17:00AM

VIENE DE L1214, F116, V1, H0207

MUNICIPIO Santiago

PROVINCIA Santiago

SUPERFICIE EN METROS CUADRADOS **100.00 m²**

OFICINA
REGISTRO DE TÍTULOS DE SANTIAGO

DESIGNACIÓN CATASTRAL:
Solar 1-REFUND, MANZ 552, DC 1 : UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Nº 136, PRIMER NIVEL

PROPIETARIO:
FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G- PATIO 01-FU

En virtud de la Ley y en nombre de la República se declara TITULAR DEL DERECHO DE PROPIEDAD a: FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G- PATIO 01-FU, RNC No.1-31-72983-5, sobre el inmueble identificado como: UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Nº 136, PRIMER NIVEL del condominio COLINAS MALL, matrícula No.0200018090, con una superficie de 100.00 metros cuadrados, en el Solar 1-REFUND, manzana 552, del Distrito Catastral No.1, ubicado en Santiago, Santiago. El derecho fue adquirido a GRUPO QUINDY, S. A., RNC No.1-01-87891-6. El derecho tiene su origen en FIDEICOMISO, según consta en el documento de fecha 18 de diciembre del 2017, ACTO AUTÉNTICO, No.108, instrumentado por la LICDA. LUISA MILAGROS CASTILLO DURAN, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No.263, inscrito en el libro diario el 10 de julio del 2018, a las 9:17:00AM. FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G- PATIO 01-FU, representado por la FIDUCIARIA UNIVERSAL, RNC No.1-30-95165-9, la cual a su vez esta representada por el señor ROBERTO MILLAN PEREZ, colombiano, portador de la cédula de identidad y electoral No.402-2647080-1. GRUPO QUINDY, S. A., persona debidamente representada por JOSE MANUEL DIEZ CABRAL, dominicano, casado, Cédula de Identidad y Electoral No.001-0974933-3. La presente cancela la anterior Constancia Anotada registrada en el libro de títulos No.1214, folio 116, volumen 1, hoja 0207. Nota: FIDEICOMISO: El presente Inmueble pertenece al Fideicomiso: FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G- PATIO 01-FU, RNC No.1-31-72983-5.- EL PRESENTE INMUEBLE SE ENCUENTRA AFECTADO A LA MODALIDAD DE FIDEICOMISO DE CONFORMIDAD CON LA LEY 189-11, PARA EL DESARROLLO DEL MERCADO HIPOTECARIO Y EL FIDEICOMISO. Emitido el 26 de julio del 2018.

Firma Autorizada
Registro de Títulos de Santiago

PODER JUDICIAL R.D. JURISDICCIÓN INMOBILIARIA REGISTRO DE TÍTULOS DE SANTIAGO DE LOS CABALLEROS

3641817320

ESTE DOCUMENTO NO ES VÁLIDO SI TIENE ALTERACIONES, BORRADURAS O TACHADURAS

"ESTE DOCUMENTO NO CONSIGNA LAS CARGAS Y GRAVÁMENES QUE AFECTAN EL INMUEBLE. LA VIGENCIA DE ESTA CONSTANCIA ANOTADA Y LAS AFECTACIONES, SE CONSIGNAN EN LAS CERTIFICACIONES EMITIDAS POR EL REGISTRO DE TÍTULOS"

CONSTANCIAS ANOTADAS
LEY No. 108-05 DE REGISTRO INMOBILIARIO
REGLAMENTO PARA EL CONTROL Y REDUCCIÓN DE CONSTANCIAS ANOTADAS
RESOLUCIÓN No. 517-2007 DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Constancia Anotada es el documento emitido por el Registro de Títulos que, sin contar con designación catastral propia ni con un plano individual de mensura debidamente aprobado, acredita la existencia de un derecho de propiedad sobre una porción de parcela. Independientemente de que los derechos sobre un inmueble estén consignados en un mismo asiento registral o en varios, cuando se consignan derechos sobre superficies determinadas a favor de una o más personas, se considera que hay una Constancia Anotada por cada superficie determinada, la que se denomina porción de parcela (artículo 2, Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas).
Está prohibida la expedición de Constancias, Constancias Anotadas y/o Cartas Anotadas de los inmuebles registrados. Quedan exceptuadas de esta disposición las Constancias emitidas sobre inmuebles sometidos al régimen de condominio (artículo 129, Ley de Registro Inmobiliario).
No se admiten nuevas "porciones de parcelas". Cuando se pretende transferir la propiedad de una parte de una parcela sustentada en un Certificado de Título, se debe previamente subdividir el inmueble o afectarlo al régimen de condominio, según el propósito del propietario (artículo 12, Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas).
Las Constancias Anotadas que excepcionalmente se emitan, no están protegidas por el Fondo de Garantía de Inmuebles Registrados establecido en la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario (artículo 13, Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas).

CONSTANCIA ANOTADA INTRANSFERIBLE Y SIN PROTECCIÓN DEL FONDO DE GARANTÍA: Para transferir los derechos consignados en esta Constancia Anotada, los mismos deberán individualizarse mediante un acto de levantamiento parcelario aprobado y registrado en la Direccion Regional de Mensuras Catastrales. Los derechos consignados en esta Constancia Anotada no cuentan con la protección del Fondo de Garantía conforme a lo dispuesto por la Ley 108-05 de Registro Inmobiliaria y sus Reglamentos.

LIBRO 1993 **CONSTANCIA ANOTADA** FOLIO 114

VERIFICAR LA PRESENCIA DE LA MARCA DE AGUA EN FORMA DE LOGO SOSTENIENDO EL DOCUMENTO A CONTRALUZ

REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL REPÚBLICA DOMINICANA

MATRÍCULA 0200018091

FECHA Y HORA DE INSCRIPCIÓN 10/jul/2018, 9:17:00AM

VIENE DE L1214, F116

MUNICIPIO Santiago

PROVINCIA Santiago

SUPERFICIE EN METROS CUADRADOS **100.00 m²**

OFICINA
REGISTRO DE TÍTULOS DE SANTIAGO

DESIGNACIÓN CATASTRAL:
Solar 1-REFUND, MANZ 552, DC 1 : UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Nº 136-A, PRIMER NIVEL

PROPIETARIO:
FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G- PATIO 01-FU

En virtud de la Ley y en nombre de la República se declara TITULAR DEL DERECHO DE PROPIEDAD a: FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G- PATIO 01-FU, RNC No.1-31-72983-5, sobre el inmueble identificado como: UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Nº 136-A, PRIMER NIVEL del condominio COLINAS MALL, matrícula No.0200018091, con una superficie de 100.00 metros cuadrados, en el Solar 1-REFUND, manzana 552, del Distrito Catastral No.1, ubicado en Santiago, Santiago. El derecho fue adquirido a GRUPO QUINDY, S. A., RNC No.1-01-87891-6. El derecho tiene su origen en FIDEICOMISO, según consta en el documento de fecha 18 de diciembre del 2017, ACTO AUTÉNTICO, No.108, instrumentado por la LICDA. LUISA MILAGROS CASTILLO DURAN, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No.263, inscrito en el libro diario el 10 de julio del 2018, a las 9:17:00AM. FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G- PATIO 01-FU, representado por la FIDUCIARIA UNIVERSAL, RNC No.1-30-95165-9, la cual a su vez esta representada por el señor ROBERTO MILLAN PEREZ, colombiano, portador de la cédula de identidad y electoral No.402-2647080-1. GRUPO QUINDY, S. A., persona debidamente representada por JOSE MANUEL DIEZ CABRAL, dominicano, casado, Cédula de Identidad y Electoral No.001-0974933-3. La presente cancela la anterior Constancia Anotada registrada en el libro de títulos No.1214, folio 116. Nota: FIDEICOMISO: El presente Inmueble pertenece al Fideicomiso: FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G- PATIO 01-FU, RNC No.1-31-72983-5.- EL PRESENTE INMUEBLE SE ENCUENTRA AFECTADO A LA MODALIDAD DE FIDEICOMISO DE CONFORMIDAD CON LA LEY 189-11, PARA EL DESARROLLO DEL MERCADO HIPOTECARIO Y EL FIDEICOMISO. Emitido el 26 de julio del 2018.

Firma Autorizada
Registro de Títulos de Santiago

PODER JUDICIAL REPÚBLICA DOMINICANA JURISDICCIÓN INMOBILIARIA REGISTRO DE TÍTULOS DE SANTIAGO DE LOS CABALLEROS

3641817320

ESTE DOCUMENTO NO ES VÁLIDO SI TIENE ALTERACIONES, BORRADURAS O RAYADURAS

"ESTE DOCUMENTO NO CONSIGNA LAS CARGAS Y GRAVÁMENES QUE AFECTAN EL INMUEBLE. LA VIGENCIA DE ESTA CONSTANCIA ANOTADA Y LAS AFECTACIONES, SE CONSIGNAN EN LAS CERTIFICACIONES EMITIDAS POR EL REGISTRO DE TÍTULOS"

CONSTANCIAS ANOTADAS
LEY No. 108-05 DE REGISTRO INMOBILIARIO
REGLAMENTO PARA EL CONTROL Y REDUCCIÓN DE CONSTANCIAS ANOTADAS
RESOLUCIÓN No. 517-2007 DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Constancia Anotada es el documento emitido por el Registro de Títulos que, sin contar con designación catastral propia ni con un plano individual de mensura debidamente aprobado, acredita la existencia de un derecho de propiedad sobre una porción de parcela. Independientemente de que los derechos sobre un inmueble estén consignados en un mismo asiento registral o en varios, cuando se consignan derechos sobre superficies determinadas a favor de una o más personas, se considera que hay una Constancia Anotada por cada superficie determinada, la que se denomina porción de parcela (artículo 2, Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas).
Está prohibida la expedición de Constancias, Constancias Anotadas y/o Cartas Anotadas de los inmuebles registrados. Quedan exceptuadas de esta disposición las Constancias emitidas sobre inmuebles sometidos al régimen de condominio (artículo 129, Ley de Registro Inmobiliario).
No se admiten nuevas "porciones de parcelas". Cuando se pretende transferir la propiedad de una parte de una parcela sustentada en un Certificado de Título, se debe previamente subdividir el inmueble o afectarlo al régimen de condominio, según el propósito del propietario (artículo 12, Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas).
Las Constancias Anotadas que excepcionalmente se emitan, no están protegidas por el Fondo de Garantía de Inmuebles Registrados establecido en la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario (artículo 13, Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas).

CONSTANCIA ANOTADA INTRANSFERIBLE Y SIN PROTECCIÓN DEL FONDO DE GARANTÍA: Para transferir los derechos consignados en esta Constancia Anotada, los mismos deberán individualizarse mediante un acto de levantamiento parcelario aprobado y registrado en la Direccion Regional de Mensuras Catastrales. Los derechos consignados en esta Constancia Anotada no cuentan con la protección del Fondo de Garantía conforme a lo dispuesto por la Ley 108-05 de Registro Inmobiliaria y sus Reglamentos.

LIBRO 1993 **CONSTANCIA ANOTADA** FOLIO 115

VERIFICAR LA PRESENCIA DE LA MARCA DE AGUA EN FORMA DE LOGO SOSTENIENDO EL DOCUMENTO A CONTRALUZ

REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL REPÚBLICA DOMINICANA

MATRÍCULA 0200033452

FECHA Y HORA DE INSCRIPCIÓN: 10/jul/2018, 9:17:00AM

VIENE DE: L1360, F12

MUNICIPIO: Santiago

PROVINCIA: Santiago

OFICINA: REGISTRO DE TÍTULOS DE SANTIAGO

SUPERFICIE EN METROS CUADRADOS: **45.00 m²**

DESIGNACIÓN CATASTRAL:
Solar 1-REFUND, MANZ 552, DC 1 : UNIDAD Nº 137, PRIMER NIVEL

PROPIETARIO:
FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G- PATIO 01-FU

En virtud de la Ley y en nombre de la República se declara TITULAR DEL DERECHO DE PROPIEDAD a: FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G- PATIO 01-FU, RNC No.1-31-72983-5, sobre el inmueble identificado como: UNIDAD Nº 137, PRIMER NIVEL del condominio COLINAS MALL, matrícula No.0200033452, con una superficie de 45.00 metros cuadrados, en el Solar 1-REFUND, manzana 552, del Distrito Catastral No.1, ubicado en Santiago, Santiago. El derecho fue adquirido a GRUPO QUINDY, S. A., RNC No.1-01-87891-6. El derecho tiene su origen en FIDEICOMISO, según consta en el documento de fecha 18 de diciembre del 2017, ACTO AUTÉNTICO, No.108, instrumentado por la LICDA. LUISA MILAGROS CASTILLO DURAN, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No.263, inscrito en el libro diario el 10 de julio del 2018, a las 9:17:00AM. FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G- PATIO 01-FU, representado por la FIDUCIARIA UNIVERSAL, RNC No.1-30-95165-9, la cual a su vez esta representada por el señor ROBERTO MILLAN PEREZ, colombiano, portador de la cédula de identidad y electoral No.402-2647080-1. GRUPO QUINDY, S. A., persona debidamente representada por JOSE MANUEL DIEZ CABRAL, dominicano, casado, Cédula de Identidad y Electoral No.001-0974933-3. La presente cancela la anterior Constancia Anotada registrada en el libro de títulos No.1360, folio 12. Nota: FIDEICOMISO: El presente Inmueble pertenece al Fideicomiso: FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G- PATIO 01-FU, RNC No.1-31-72983-5.- EL PRESENTE INMUEBLE SE ENCUENTRA AFECTADO A LA MODALIDAD DE FIDEICOMISO DE CONFORMIDAD CON LA LEY 189-11, PARA EL DESARROLLO DEL MERCADO HIPOTECARIO Y EL FIDEICOMISO. Emitido el 26 de julio del 2018.

Firma Autorizada
Registro de Títulos de Santiago

PODER JUDICIAL JURISDICCIÓN INMOBILIARIA REGISTRO DE TÍTULOS DE SANTIAGO DE LOS CABALLEROS

3641817320

ESTE DOCUMENTO NO ES VÁLIDO SI TIENE ALTERACIONES, BORRADURAS O TACHADURAS

"ESTE DOCUMENTO NO CONSIGNA LAS CARGAS Y GRAVÁMENES QUE AFECTAN EL INMUEBLE. LA VIGENCIA DE ESTA CONSTANCIA ANOTADA Y LAS AFECTACIONES, SE CONSIGNAN EN LAS CERTIFICACIONES EMITIDAS POR EL REGISTRO DE TÍTULOS"

CONSTANCIAS ANOTADAS
LEY No. 108-05 DE REGISTRO INMOBILIARIO
REGLAMENTO PARA EL CONTROL Y REDUCCIÓN DE CONSTANCIAS ANOTADAS
RESOLUCIÓN No. 517-2007 DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Constancia Anotada es el documento emitido por el Registro de Títulos que, sin contar con designación catastral propia ni con un plano individual de mensura debidamente aprobado, acredita la existencia de un derecho de propiedad sobre una porción de parcela. Independientemente de que los derechos sobre un inmueble estén consignados en un mismo asiento registral o en varios, cuando se consignan derechos sobre superficies determinadas a favor de una o más personas, se considera que hay una Constancia Anotada por cada superficie determinada, la que se denomina porción de parcela (artículo 2, Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas).
Está prohibida la expedición de Constancias, Constancias Anotadas y/o Cartas Anotadas de los inmuebles registrados. Quedan exceptuadas de esta disposición las Constancias emitidas sobre inmuebles sometidos al régimen de condominio (artículo 129, Ley de Registro Inmobiliario).
No se admiten nuevas "porciones de parcelas". Cuando se pretende transferir la propiedad de una parte de una parcela sustentada en un Certificado de Título, se debe previamente subdividir el inmueble o afectarlo al régimen de condominio, según el propósito del propietario (artículo 12, Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas).
Las Constancias Anotadas que excepcionalmente se emitan, no están protegidas por el Fondo de Garantía de Inmuebles Registrados establecido en la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario (artículo 13, Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas).

CONSTANCIA ANOTADA INTRANSFERIBLE Y SIN PROTECCIÓN DEL FONDO DE GARANTÍA: Para transferir los derechos consignados en esta Constancia Anotada, los mismos deberán individualizarse mediante un acto de levantamiento parcelario aprobado y registrado en la Direccion Regional de Mensuras Catastrales. Los derechos consignados en esta Constancia Anotada no cuentan con la protección del Fondo de Garantía conforme a lo dispuesto por la Ley 108-05 de Registro Inmobiliaria y sus Reglamentos.

LIBRO 1993 **CONSTANCIA ANOTADA** FOLIO 116

VERIFICAR LA PRESENCIA DE LA MARCA DE AGUA EN FORMA DE LOGO SOSTENIENDO EL DOCUMENTO A CONTRALUZ

REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL REPÚBLICA DOMINICANA

MATRICULA 0200033453

FECHA Y HORA DE INSCRIPCIÓN 10/jul/2018, 9:17:00AM

VIENE DE L1360, F13

MUNICIPIO Santiago

PROVINCIA Santiago

OFICINA REGISTRO DE TÍTULOS DE SANTIAGO

SUPERFICIE EN METROS CUADRADOS **45.00 m²**

DESIGNACION CATASTRAL:
Solar 1-REFUND, MANZ 552, DC 1 : UNIDAD Nº 137-A, PRIMER NIVEL

PROPIETARIO:

FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G- PATIO 01-FU

En virtud de la Ley y en nombre de la República se declara TITULAR DEL DERECHO DE PROPIEDAD a: FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G- PATIO 01-FU, RNC No.1-31-72983-5, sobre el inmueble identificado como: UNIDAD Nº 137-A, PRIMER NIVEL del condominio COLINAS MALL, matrícula No.0200033453, con una superficie de 45.00 metros cuadrados, en el Solar 1-REFUND, manzana 552, del Distrito Catastral No.1, ubicado en Santiago, Santiago. El derecho fue adquirido a GRUPO QUINDY, S. A., RNC No.1-01-87891-6. El derecho tiene su origen en FIDEICOMISO, según consta en el documento de fecha 18 de diciembre del 2017, ACTO AUTÉNTICO, No.108, instrumentado por la LICDA. LUISA MILAGROS CASTILLO DURAN, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No.263, inscrito en el libro diario el 10 de julio del 2018, a las 9:17:00AM. FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G- PATIO 01-FU, representado por la FIDUCIARIA UNIVERSAL, RNC No.1-30-95165-9, la cual a su vez esta representada por el señor ROBERTO MILLAN PEREZ, colombiano, portador de la cédula de identidad y electoral No.402-2647080-1. GRUPO QUINDY, S. A., persona debidamente representada por JOSE MANUEL DIEZ CABRAL, dominicano, casado, Cédula de Identidad y Electoral No.001-0974933-3. La presente cancela la anterior Constancia Anotada registrada en el libro de títulos No.1360, folio 13. Nota: FIDEICOMISO: El presente Inmueble pertenece al Fideicomiso: FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G- PATIO 01-FU, RNC No.1-31-72983-5.- EL PRESENTE INMUEBLE SE ENCUENTRA AFECTADO A LA MODALIDAD DE FIDEICOMISO DE CONFORMIDAD CON LA LEY 189-11, PARA EL DESARROLLO DEL MERCADO HIPOTECARIO Y EL FIDEICOMISO. Emitido el 26 de julio del 2018.

Firma Autorizada
Registro de Títulos de Santiago

PODER JUDICIAL REPÚBLICA DOMINICANA JURISDICCIÓN INMOBILIARIA REGISTRO DE TÍTULOS DE SANTIAGO DE LOS CABALLEROS

3641817320

ESTE DOCUMENTO NO ES VÁLIDO SI TIENE ALTERACIONES, BORRADURAS O TACHADURAS

"ESTE DOCUMENTO NO CONSIGNA LAS CARGAS Y GRAVÁMENES QUE AFECTAN EL INMUEBLE. LA VIGENCIA DE ESTA CONSTANCIA ANOTADA Y LAS AFECTACIONES, SE CONSIGNAN EN LAS CERTIFICACIONES EMITIDAS POR EL REGISTRO DE TÍTULOS"

CONSTANCIAS ANOTADAS
LEY No. 108-05 DE REGISTRO INMOBILIARIO
REGLAMENTO PARA EL CONTROL Y REDUCCIÓN DE CONSTANCIAS ANOTADAS
RESOLUCIÓN No. 517-2007 DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Constancia Anotada es el documento emitido por el Registro de Títulos que, sin contar con designación catastral propia ni con un plano individual de mensura debidamente aprobado, acredita la existencia de un derecho de propiedad sobre una porción de parcela. Independientemente de que los derechos sobre un inmueble estén consignados en un mismo asiento registral o en varios, cuando se consignan derechos sobre superficies determinadas a favor de una o más personas, se considera que hay una Constancia Anotada por cada superficie determinada, la que se denomina porción de parcela (artículo 2, Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas).
Está prohibida la expedición de Constancias, Constancias Anotadas y/o Cartas Anotadas de los inmuebles registrados. Quedan exceptuadas de esta disposición las Constancias emitidas sobre inmuebles sometidos al régimen de condominio (artículo 129, Ley de Registro Inmobiliario).
No se admiten nuevas "porciones de parcelas". Cuando se pretende transferir la propiedad de una parte de una parcela sustentada en un Certificado de Título, se debe previamente subdividir el inmueble o afectarlo al régimen de condominio, según el propósito del propietario (artículo 12, Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas).
Las Constancias Anotadas que excepcionalmente se emitan, no están protegidas por el Fondo de Garantía de Inmuebles Registrados establecido en la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario (artículo 13, Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas).

CONSTANCIA ANOTADA INTRANSFERIBLE Y SIN PROTECCIÓN DEL FONDO DE GARANTÍA: Para transferir los derechos consignados en esta Constancia Anotada, los mismos deberán individualizarse mediante un acto de levantamiento parcelario aprobado y registrado en la Direccion Regional de Mensuras Catastrales. Los derechos consignados en esta Constancia Anotada no cuentan con la protección del Fondo de Garantía conforme a lo dispuesto por la Ley 108-05 de Registro Inmobiliaria y sus Reglamentos.

LIBRO 1993 **CONSTANCIA ANOTADA** FOLIO 117

VERIFICAR LA PRESENCIA DE LA MARCA DE AGUA EN FORMA DE LOGO SOSTENIENDO EL DOCUMENTO A CONTRALUZ

REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL REPÚBLICA DOMINICANA

MATRÍCULA 0200033451

FECHA Y HORA DE INSCRIPCIÓN 10/jul/2018, 9:17:00AM

VIENE DE L1360, F14

MUNICIPIO Santiago

PROVINCIA Santiago

SUPERFICIE EN METROS CUADRADOS **45.00 m²**

OFICINA
REGISTRO DE TÍTULOS DE SANTIAGO

DESIGNACIÓN CATASTRAL:
Solar 1-REFUND, MANZ 552, DC 1 : UNIDAD Nº 137-B, PRIMER NIVEL

PROPIETARIO:
FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G- PATIO 01-FU

En virtud de la Ley y en nombre de la República se declara TITULAR DEL DERECHO DE PROPIEDAD a: FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G- PATIO 01-FU, RNC No.1-31-72983-5, sobre el inmueble identificado como: UNIDAD Nº 137-B, PRIMER NIVEL del condominio COLINAS MALL, matrícula No.0200033451, con una superficie de 45.00 metros cuadrados, en el Solar 1-REFUND, manzana 552, del Distrito Catastral No.1, ubicado en Santiago, Santiago. El derecho fue adquirido a GRUPO QUINDY, S. A., RNC No.1-01-87891-6. El derecho tiene su origen en FIDEICOMISO, según consta en el documento de fecha 18 de diciembre del 2017, ACTO AUTÉNTICO, No.108, instrumentado por la LICDA. LUISA MILAGROS CASTILLO DURAN, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No.263, inscrito en el libro diario el 10 de julio del 2018, a las 9:17:00AM. FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G- PATIO 01-FU, representado por la FIDUCIARIA UNIVERSAL, RNC No.1-30-95165-9, la cual a su vez esta representada por el señor ROBERTO MILLAN PEREZ, colombiano, portador de la cédula de identidad y electoral No.402-2647080-1. GRUPO QUINDY, S. A., persona debidamente representada por JOSE MANUEL DIEZ CABRAL, dominicano, casado, Cédula de Identidad y Electoral No.001-0974933-3. La presente cancela la anterior Constancia Anotada registrada en el libro de títulos No.1360, folio 14. Nota: FIDEICOMISO: El presente Inmueble pertenece al Fideicomiso: FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G- PATIO 01-FU, RNC No.1-31-72983-5.- EL PRESENTE INMUEBLE SE ENCUENTRA AFECTADO A LA MODALIDAD DE FIDEICOMISO DE CONFORMIDAD CON LA LEY 189-11, PARA EL DESARROLLO DEL MERCADO HIPOTECARIO Y EL FIDEICOMISO. Emitido el 26 de julio del 2018.

Firma Autorizada
Registro de Títulos de Santiago

PODER JUDICIAL RD JURISDICCIÓN INMOBILIARIA REGISTRO DE TÍTULOS DE SANTIAGO DE LOS CABALLEROS

3641817320

ESTE DOCUMENTO NO ES VÁLIDO SI TIENE ALTERACIONES, BORRADURAS O TACHADURAS

"ESTE DOCUMENTO NO CONSIGNA LAS CARGAS Y GRAVÁMENES QUE AFECTAN EL INMUEBLE. LA VIGENCIA DE ESTA CONSTANCIA ANOTADA Y LAS AFECTACIONES, SE CONSIGNAN EN LAS CERTIFICACIONES EMITIDAS POR EL REGISTRO DE TÍTULOS"

CONSTANCIAS ANOTADAS
LEY No. 108-05 DE REGISTRO INMOBILIARIO
REGLAMENTO PARA EL CONTROL Y REDUCCIÓN DE CONSTANCIAS ANOTADAS
RESOLUCIÓN No. 517-2007 DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Constancia Anotada es el documento emitido por el Registro de Títulos que, sin contar con designación catastral propia ni con un plano individual de mensura debidamente aprobado, acredita la existencia de un derecho de propiedad sobre una porción de parcela. Independientemente de que los derechos sobre un inmueble estén consignados en un mismo asiento registral o en varios, cuando se consignan derechos sobre superficies determinadas a favor de una o más personas, se considera que hay una Constancia Anotada por cada superficie determinada, la que se denomina porción de parcela (artículo 2, Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas).
Está prohibida la expedición de Constancias, Constancias Anotadas y/o Cartas Anotadas de los inmuebles registrados. Quedan exceptuadas de esta disposición las Constancias emitidas sobre inmuebles sometidos al régimen de condominio (artículo 129, Ley de Registro Inmobiliario).
No se admiten nuevas "porciones de parcelas". Cuando se pretende transferir la propiedad de una parte de una parcela sustentada en un Certificado de Título, se debe previamente subdividir el inmueble o afectarlo al régimen de condominio, según el propósito del propietario (artículo 12, Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas).
Las Constancias Anotadas que excepcionalmente se emitan, no están protegidas por el Fondo de Garantía de Inmuebles Registrados establecido en la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario (artículo 13, Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas).

CONSTANCIA ANOTADA INTRANSFERIBLE Y SIN PROTECCIÓN DEL FONDO DE GARANTÍA: Para transferir los derechos consignados en esta Constancia Anotada, los mismos deberán individualizarse mediante un acto de levantamiento parcelario aprobado y registrado en la Direccion Regional de Mensuras Catastrales. Los derechos consignados en esta Constancia Anotada no cuentan con la protección del Fondo de Garantía conforme a lo dispuesto por la Ley 108-05 de Registro Inmobiliaria y sus Reglamentos.

LIBRO 1993 **CONSTANCIA ANOTADA** FOLIO 118

VERIFICAR LA PRESENCIA DE LA MARCA DE AGUA EN FORMA DE LOGO SOSTENIENDO EL DOCUMENTO A CONTRALUZ

REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL REPÚBLICA DOMINICANA

MATRICULA 0200033454

FECHA Y HORA DE INSCRIPCIÓN 10/jul/2018, 9:17:00AM

VIENE DE L1360, F15

MUNICIPIO Santiago

PROVINCIA Santiago

OFICINA REGISTRO DE TÍTULOS DE SANTIAGO

SUPERFICIE EN METROS CUADRADOS **59.00 m²**

DESIGNACIÓN CATASTRAL:

Solar 1-REFUND, MANZ 552, DC 1 : UNIDAD Nº 137-C, PRIMER NIVEL

PROPIETARIO:

FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G- PATIO 01-FU

En virtud de la Ley y en nombre de la República se declara TITULAR DEL DERECHO DE PROPIEDAD a: FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G- PATIO 01-FU, RNC No.1-31-72983-5, sobre el inmueble identificado como: UNIDAD Nº 137-C, PRIMER NIVEL del condominio COLINAS MALL, matrícula No.0200033454, con una superficie de 59.00 metros cuadrados, en el Solar 1-REFUND, manzana 552, del Distrito Catastral No.1, ubicado en Santiago, Santiago. El derecho fue adquirido a GRUPO QUINDY, S. A., RNC No.1-01-87891-6. El derecho tiene su origen en FIDEICOMISO, según consta en el documento de fecha 18 de diciembre del 2017, ACTO AUTÉNTICO, No.108, instrumentado por la LICDA. LUISA MILAGROS CASTILLO DURAN, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No.263, inscrito en el libro diario el 10 de julio del 2018, a las 9:17:00AM. FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G- PATIO 01-FU, representado por la FIDUCIARIA UNIVERSAL, RNC No.1-30-95165-9, la cual a su vez esta representada por el señor ROBERTO MILLAN PEREZ, colombiano, portador de la cédula de identidad y electoral No.402-2647080-1. GRUPO QUINDY, S. A., persona debidamente representada por JOSE MANUEL DIEZ CABRAL, dominicano, casado, Cédula de Identidad y Electoral No.001-0974933-3. La presente cancela la anterior Constancia Anotada registrada en el libro de títulos No.1360, folio 15. Nota: FIDEICOMISO: El presente Inmueble pertenece al Fideicomiso: FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G- PATIO 01-FU, RNC No.1-31-72983-5.- EL PRESENTE INMUEBLE SE ENCUENTRA AFECTADO A LA MODALIDAD DE FIDEICOMISO DE CONFORMIDAD CON LA LEY 189-11, PARA EL DESARROLLO DEL MERCADO HIPOTECARIO Y EL FIDEICOMISO. Emitido el 26 de julio del 2018.

Firma Autorizada
Registro de Títulos de Santiago

PODER JUDICIAL RD JURISDICCIÓN INMOBILIARIA REGISTRO DE TÍTULOS DE SANTIAGO DE LOS CABALLEROS

3641817320

ESTE DOCUMENTO NO ES VÁLIDO SI TIENE ALTERACIONES, BORRADURAS O ENMENDADURAS

"ESTE DOCUMENTO NO CONSIGNA LAS CARGAS Y GRAVÁMENES QUE AFECTAN EL INMUEBLE. LA VIGENCIA DE ESTA CONSTANCIA ANOTADA Y LAS AFECTACIONES, SE CONSIGNAN EN LAS CERTIFICACIONES EMITIDAS POR EL REGISTRO DE TÍTULOS"

CONSTANCIAS ANOTADAS
LEY No. 108-05 DE REGISTRO INMOBILIARIO
REGLAMENTO PARA EL CONTROL Y REDUCCIÓN DE CONSTANCIAS ANOTADAS
RESOLUCIÓN No. 517-2007 DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Constancia Anotada es el documento emitido por el Registro de Títulos que, sin contar con designación catastral propia ni con un plano individual de mensura debidamente aprobado, acredita la existencia de un derecho de propiedad sobre una porción de parcela. Independientemente de que los derechos sobre un inmueble estén consignados en un mismo asiento registral o en varios, cuando se consignan derechos sobre superficies determinadas a favor de una o más personas, se considera que hay una Constancia Anotada por cada superficie determinada, la que se denomina porción de parcela (artículo 2, Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas).
Está prohibida la expedición de Constancias, Constancias Anotadas y/o Cartas Anotadas de los inmuebles registrados. Quedan exceptuadas de esta disposición las Constancias emitidas sobre inmuebles sometidos al régimen de condominio (artículo 129, Ley de Registro Inmobiliario).
No se admiten nuevas "porciones de parcelas". Cuando se pretende transferir la propiedad de una parte de una parcela sustentada en un Certificado de Título, se debe previamente subdividir el inmueble o afectarlo al régimen de condominio, según el propósito del propietario (artículo 12, Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas).
Las Constancias Anotadas que excepcionalmente se emitan, no están protegidas por el Fondo de Garantía de Inmuebles Registrados establecido en la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario (artículo 13, Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas).

CONSTANCIA ANOTADA INTRANSFERIBLE Y SIN PROTECCIÓN DEL FONDO DE GARANTÍA: Para transferir los derechos consignados en esta Constancia Anotada, los mismos deberán individualizarse mediante un acto de levantamiento parcelario aprobado y registrado en la Direccion Regional de Mensuras Catastrales. Los derechos consignados en esta Constancia Anotada no cuentan con la protección del Fondo de Garantía conforme a lo dispuesto por la Ley 108-05 de Registro Inmobiliaria y sus Reglamentos.

YO, DOCTORA LUISA MILAGROS CASTILLO DURAN, ABOGADO NOTARIO PÚBLICO, DE LOS DEL NÚMERO DEL DISTRITO NACIONAL, MATRICULA NÚMERO DOSCIENTOS SESENTA Y TRES (263), CERTIFICO Y DOY FE QUE POR ANTE MÍ PASO EL SIGUIENTE ACTO: ACTO NÚMERO VEINTICINCO (25) GUION DOS MIL DIECIOCHO (25-2018). FOLIO DEL CINCUENTA Y CUATRO AL CINCUENTA Y SEIS (54-56). En la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana a los catorce (14) días del mes de mayo del año dos mil dieciocho (2018), por ante mí, **LUISA MILAGRO CASTILLO DURAN**, Notario Público de los del número del Distrito Nacional, Miembro del Colegio Dominicano de Notarios con la Colegiatura número doscientos sesenta y tres (263), dominicana, mayor de edad, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral número cero cero uno guion cero uno ocho siete ocho cinco ocho guion cinco (001-0187858-5), domiciliado y residente en esta ciudad, con estudio profesional abierto en la calle trece (13), número tres (3), Urbanización Fernández, de esta misma ciudad, **DECLARO** que **HA COMPARECIDO LIBRE Y VOLUNTARIAMENTE** ante mí, el señor **RAFAEL FRANCISCO JOSÉ SALAS SÁNCHEZ**, dominicano, mayor de edad, casado, Contador Público Autorizado, domiciliado y residente en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, portador de la cédula de identidad y electoral número cero cero uno guión uno dos seis ocho ocho cuatro cero guion tres (001-1268840-3), actuando en su debida calidad de representante según declara y de conformidad con los Estatutos Sociales de la sociedad **Salas, Piantini & Asociados, S.R.L.**, sociedad comercial con domicilio y oficina principal en la calle Pablo Casals número siete (7), Ensanche Piantini, Distrito Nacional, Santo Domingo de Guzmán, capital de la República Dominicana, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyente con el número uno cero uno guion ocho cero siete ocho nueve guión uno (101-80789-1) y matriculada en el Registro Mercantil con el número siete siete tres dos tres S D (77323SD), en el Registro del Mercado de Valores y Productos bajo el número S V A E guión cero uno cinco (SVAE-015) y en el Registro de Contadores Públicos Autorizados de la República Dominicana bajo el número cero uno seis ocho (0168) y a su vez, en virtud del poder de representación que le fue otorgado por reunión de Asamblea General Extraordinaria de los Socios de la indicada sociedad, según acta de reunión de fecha (veintisiete) del mes de abril del año dos mil dieciséis, de dar acogida a lo establecido en la Norma que regula las sociedades fiduciarias y los fideicomisos de oferta pública de valores, como por lo establecido en el Reglamento de Aplicación de la Ley del Mercado de Valores número seis seis cuatro guión uno dos (664-12), y por las demás normativas que regulan el mercado de valores de la República Dominicana; y me ha **DECLARADO** bajo la fe de juramento lo siguiente: **PRIMERO**: Que se encuentra en pleno ejercicio de sus derechos civiles; **SEGUNDO**: Que la sociedad **SALAS, PIANTINI & ASOCIADOS, S.R.L.** ha aceptado ser El Representante de Tenedores de Valores de Fideicomiso del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso De Oferta Pública De Valores Fiduciarios G-Patio 01- FU de la Sociedad **FIDUCIARIA UNIVERSAL, S.A.** , y se encuentra en cumplimiento de la Ley de Mercado de Valores, número dos cuatro nueve guion diecisiete (249-17), su Reglamento de Aplicación, contenido en el Decreto número seis seis cuatro guion uno dos (664-12), Norma número R guion C N V guion dos cero uno seis guion uno cuatro guion M V(R-CNV-2016-14-MV), que establece disposiciones sobre el Representante de Valores de la masa en virtud de una emisión de Oferta Pública de Valores Fiduciarios y la normativa vigente establecida por el Consejo Nacional del Mercado de Valores o la Superintendencia del Mercado de Valores, por la suma de hasta **Once Millones Noventa y Cinco mil Dólares de los Estados Unidos de América con CERO CENTAVOS SOBRE CIEN (USD$11,095,000.00),** la cual está inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Productos a cargo de la Superintendencia de Valores (SIV) bajo el número S I V F O P cero cero cinco (SIVFOP005); **TERCERO:** Que, **SALAS, PIANTINI & ASOCIADOS, S.R.L,** no es asesora, funcionaria o empleada de La Superintendencia del Mercado de Valores, de Bancos, Seguros, Pensiones, Junta Monetaria, Consejo Nacional de Valores u otras Instituciones de similares competencias; **CUARTO**: Que **SALAS, PIANTINI & ASOCIADOS, S.R.L**, no es miembro del Consejo de Administración, gerente general, ejecutivo o empleado de otro participante del Mercado de Valores; **QUINTO:** Que la firma **SALAS, PIANTINI & ASOCIADOS, S.R.L.,** no es la sociedad deudora ni tiene relación alguna con la fiduciaria ni con el fideicomiso de oferta pública que esta debe gestionar; **SEXTO:** Que, **SALAS, PIANTINI & ASOCIADOS, S.R.L,** no se encuentra sub júdice ni ha sido condenada por la comisión de ningún hecho de carácter penal o por delitos contra la propiedad, el orden público y la administración tributaria; **SEPTIMO:** Que **SALAS, PIANTINI & ASOCIADOS, S.R.L,** no ha sido declarada, conforme los procedimientos legales, culpable de delitos económicos contra el orden financiero o la Administración Monetaria y Financiera; **OCTAVO:** Que **SALAS, PIANTINI & ASOCIADOS, S.R.L**, no ha cometido ninguna falta grave o negligencia en contra de las disposiciones de la Junta Monetaria y/o de la Superintendencia de Valores, de Bancos, de Seguros, de Pensiones, u otras instituciones similares; **NOVENO:** Que **SALAS, PIANTINI & ASOCIADOS, S. R. L.** no se encuentra impedida de manera expresa por ninguna ley, reglamento o resolución emanada de cualquier Poder del Estado u organismo autónomo descentralizado; **DÉCIMO:** Que **SALAS, PIANTINI & ASOCIADOS, S. R. L.** no es deudora con créditos castigados del sistema de intermediación financiera; **DÉCIMO PRIMERO:** Que **SALAS, PIANTINI & ASOCIADOS, S. R. L.** no tiene ningún conflicto de interés de acuerdo con lo definido en la Ley de Mercado de Valores, número dos cuatro nueve guión diecisiete (249-17), conforme al artículo sesenta, sesenta y uno y doscientos trece (60, 61 y 213) de su Reglamento de Aplicación, contenido en el Decreto número seiscientos sesenta y cuatro guión doce (664-12), Párrafo I del artículo noventa y tres (93) de la Norma que regula las sociedades fiduciarias y los fideicomisos de oferta pública y la normativa vigente establecida por la Superintendencia del Mercado de Valores o el Consejo Nacional del Mercado de Valores, según corresponda; **DÉCIMO SEGUNDO:** Que **SALAS, PIANTINI & ASOCIADOS, S. R. L.** no es deudora, ni una persona vinculada de forma alguna a la fiduciaria, o al grupo que ésta pertenece, o al Fideicomiso Irrevocable de Oferta Pública de Valores de Fideicomiso de

suscrito y pagado de la fiduciaria, o de empresas en las cuales la fiduciaria sea propietaria de la décima parte (1/10) o de una porción mayor del capital suscrito y pagado o de los valores de fideicomiso que se emitirán con cargo al "**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES DE FIDEICOMISO DE PARTICIPACIÓN G-PATIO 01 - FU**"; tampoco que la fiduciaria posee participación alguna dentro de **SALAS, PIANTINI & ASOCIADOS, S. R. L.**; **DÉCIMO CUARTO:** Que **SALAS, PIANTINI & ASOCIADOS, S. R. L.** no es garante de la totalidad o parte de los compromisos de la fiduciaria o del "**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES DE FIDEICOMISO DE PARTICIPACIÓN G-PATIO 01 - FU**"; **DÉCIMO QUINTO:** Que los administradores, gerentes, comisarios de cuentas o empleados de **SALAS, PIANTINI & ASOCIADOS, S. R. L.** ocupan posiciones de administradores, gerentes, comisarios de cuentas o empleados de la fiduciaria ni del "**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES DE FIDEICOMISO DE PARTICIPACIÓN G-PATIO 01 - FU**", o de sociedades titulares de la décima parte (1/10) o de una porción mayor del capital suscrito y pagado de la fiduciaria; **DÉCIMO SEXTO:** Que a **SALAS, PIANTINI & ASOCIADOS, S. R. L.** no se le ha retirado el derecho de dirigir, administrar o gestionar una sociedad a cualquier título; **DÉCIMO SÉPTIMO:** Que **SALAS, PIANTINI & ASOCIADOS, S. R. L.** velará por los derechos e intereses de los tenedores del "**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES DE FIDEICOMISO DE PARTICIPACIÓN G-PATIO 01 - FU**" y se regirá por las normas de carácter general del representante de la masa de obligacionistas, en lo aplicable, de conformidad a la normas del Mercado de Valores de la República Dominicana, así como aquellas que le sean delegadas por la asamblea general de tenedores y las normas del mercado de valores de la República Dominicana; **DÉCIMO OCTAVO:** Que **SALAS, PIANTINI & ASOCIADOS, S. R. L.** no ha incumplido sus obligaciones como representante de Tenedores en otra emisión de valores; **DÉCIMO NOVENO:** Que **SALAS, PIANTINI & ASOCIADOS, S. R. L.** no es asesor de la fiduciaria en materia relacionada con el "**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES DE FIDEICOMISO DE PARTICIPACIÓN G-PATIO 01 - FU**" o en alguna otra materia; **VIGÉSIMO:** Que es una persona con experiencia y especialización en legislación del mercado de valores, conocimiento en la actividad fiduciaria y en general en el sistema financiero; **VIGÉSIMO PRIMERO:** Que no tiene ningún tipo de vinculación con el fiduciario ni el fideicomitente ni el grupo al que pertenezca; **VIGÉSIMO SEGUNDO**: Que cuenta con profesionales en la rama legal y financiera, con especialización bursátil y en general en el sistema financiero; **VIGÉSIMO TERCERO**: Acredita cinco (5) años con experiencia laboral en el sistema financiero en general y/o en auditoria y/o contabilidad; **VIGÉSIMO CUARTO:** Que no tiene ningún tipo de vinculación con el emisor ni al grupo económico al que pertenezca conforme a lo establecido en el artículo doscientos trece (213) (Personas Vinculadas) del Reglamento; **VIGÉSIMO QUINTO:** Que cuenta con la capacidad técnica y operativa para llevar a cabo las funciones a desempeñar; **VIGÉSIMO SEXTO**: Que no ha incumplido sus obligaciones como representante de la masa en otra emisión de oferta pública durante los tres (3) años anteriores a su designación; **VIGÉSIMO SÉPTIMO:** Que no ejerce funciones de asesoría de la entidad emisora en materia relacionada con la oferta pública de valores; **VIGÉSIMO OCTAVO**: Que no es garante de una o más obligaciones del emisor, ni otorga mecanismo de cobertura o garantías a las emisiones; **VIGÉSIMO NOVENO:** Si durante el desempeño de su cargo el representante de la masa cesa de cumplir con los requisitos o condiciones para fungir como representante o se genera algún conflicto de interés con el emisor, el mismo se abstendrá de seguir actuando como tal y convocará a la asamblea general de tenedores de valores a efectos de que se proceda a designar un nuevo representante; **TRIGÉSIMO:** El representante de la masa deberá informar esta circunstancia a la Superintendencia a más tardar el día hábil siguiente de producirse la inhabilidad y deberá convocar la asamblea general de tenedores de valores dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación de la Superintendencia; como testigos instrumentales de la declaración que se formaliza por medio del presente acto, firman los señores **ISABEL PÉREZ PÉREZ**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral número dos dos cinco guion cero cero uno uno cinco siete seis guion cinco (225-0011576-5), domiciliada y residente en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional República Dominicana, y **ELIAS HERNANDEZ PAULINO**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral número cero cero uno guion cero siete cinco cinco seis cinco dos guion cuatro (001-0755652-4), domiciliada y residente en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, quienes se han identificado ante mí al igual que el compareciente, los cuales suscriben este documento y la infrascrita Notario Público. Firmado por los señores **RAFAEL FRANCISCO JOSÉ SALAS SÁNCHEZ,**como declarante, **ISABEL PÉREZ PÉREZ** y **ELIAS HERNANDEZ PAULINO** como testigos instrumentales y Doctora Luisa Milagros Castillo Durán, Notario Público actuante. **CERTIFICO** que es la primera copia fiel y conforme al original que firmo y expido en fecha quince (15) de junio del año dos mil dieciocho (2018), posterior haber sido registrado en Santo Domingo, Distrito Nacional, en el libro letra DG-AC, bajo el número dos cero uno ocho guión dos uno cinco cuatro dos (2018-21542), percibiéndose los valores de Ley bajo el recibo número ciento cuarenta y seis (146), de la Dirección del Registro Civil y Conservaduría de Hipotecas y su correspondiente visado y firma del Director de Registro.

Notario Público

Procuraduría General de la República

Certificamos que la firma

FIDUCIARIA UNIVERSAL

CEVALDOM
2018 JUL 31 P 2:00
RECIBIDO
SIN LEER

30 de julio del 2018
Santo Domingo, D.N.

Señor,
Gianinna Estrella,
CEVALDOM

Ref.: Remisión del acto auténtico mediante el cual la fiduciaria hace constar los valores del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01-FU.

Estimada Sra. Estrella,

Por medio de la presente, tenemos a bien remitirles un (01) original del **acto auténtico mediante el cual la fiduciaria hace constar los valores del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01-FU,** identificado con el número 32-2018, de fecha 22 de mayo del 2018, instrumentado por la Notario Público Luisa Milagro Castillo Durán, para fines de su custodia y registro, en cumplimiento a las disposiciones legales que regulan el fideicomiso de oferta publica en el mercado de valores.

Sin otro particular por el momento, se despide,

Néstor A. Beltré Féliz
Gerente Legal
Fiduciaria Universal

FIDUCIARIA UNIVERSAL
SANTO DOMINGO, R.D.

Resumen de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso aportados al Fideicomiso son los siguientes

Plaza Patio del Norte
27 Locales Comerciales marcados sobre el inmueble No. 400405656281, con una extensión superficial de 4,006.98m2, parcela 64-D, del Distrito Catastral No.04, Plaza Comercial Patio del Norte, ubicado en la Calle Luis Amiama Tío (Camino Chiquito), Esq. Calle Héctor García Godoy, Sector Viejo Arroyo Hondo, el Distrito Nacional y amparado con el Certificado de Titulo Matricula Número. 0100181601.
Plaza Bella Vista Mall
Local Comercial marcado con el No. 1-A, primer nivel, Bella Vista Mall. con una extensión superficial de 154.95m2, parcela No. 122-A-1-A-FF-B-8-A-13, del Distrito Catastral No.03, ubicado en la Av. Sarasota Esq. Calle Arrayanes, Ensanche Bella Vista, en el Distrito Nacional y amparado con el Certificado de Titulo Matricula Número. 0100000648.
Local Comercial marcado con el No. 56-A, primer nivel, Bella Vista Mall, con una extensión superficial de 129.14m2, parcela 122-A-1-A-FF-8-A-13 del Distrito Catastral No.03, ubicado en la Av. Sarasota, Esq. Calle Arrayanes, Ensanche Bella Vista, Distrito Nacional y amparado con el Certificado de Titulo Matricula Número. 0100073208.
Colinas Mall
Local Comercial marcado con el No.136, primer nivel, con una extensión superficial de 100m2; en el solar 1-Refund, manzana 552, Distrito Catastral Número. 01, Colinas Mall, ubicada en la Av. 27 de febrero Esq. Calle Las Colinas, de la provincia Santiago de los Caballeros y amparado con el Certificado de Titulo Matricula Número 0200018090.
Local Comercial marcado con el Número.136-A, primer nivel, con una extensión superficial de 100m2; en el solar 1-Refund, manzana 552, del Distrito Catastral No. 1, Colinas Mall, ubicada en la Av. 27 de febrero Esq. Calle Las Colinas, de la provincia Santiago de los Caballeros y amparado con el Certificado de Titulo Matricula Número 0200018091.
Local Comercial marcado con el No.137, primer nivel, con una extensión superficial de 45.00m2; en el solar 1-Refund, manzana 552, del Distrito Catastral No. 1, Colinas Mall, ubicada en la Av. 27 de febrero Esq. Calle Las Colinas, de la provincia Santiago de los Caballeros y amparado con el Certificado de Titulo Matricula Número. 0200033452.
Local Comercial marcado con el No.137-A, primer nivel, con una extensión superficial de 45.00m2, en el solar 1-Refund, manzana 552, del Distrito Catastral No. 1, Colinas Mall, ubicada en la Av. 27 de febrero Esq. Calle Las Colinas, de la provincia Santiago de los Caballeros y amparado con el Certificado de Titulo Matricula Número. 0200033453.
Local Comercial marcado con el No.137-B, primer nivel, con una extensión superficial de 45.00m2, en el solar 1-Refund, manzana 552, del Distrito Catastral No. 1, Colinas Mall, ubicada en la Av. 27 de febrero Esq. Calle Las Colinas, de la provincia Santiago de los Caballeros y amparado con el Certificado de Titulo Matricula Número. 0200033451.
Local Comercial marcado con el No.137-C, primer nivel, con una extensión superficial de 59.00m2, en el solar 1-Refund, manzana 552, del Distrito Catastral No. 1, Colinas Mall, ubicada en la Av. 27 de febrero Esq. Calle Las Colinas, de la provincia Santiago de los Caballeros y amparado con el Certificado de Titulo Matricula Número. 0200033454.
Centro Nacional del Este
Unidad marcada con el No. 110, primer nivel, con una extensión superficial de 97.32m2, dentro del ámbito de la parcela número 1-A-60, porción L del Distrito Catastral No. 1, Plaza Centro Nacional del Este, ubicado en San Pedro de Macorís y amparado con el folio No. 180, serie Número. 066592.
Unidad marcada con el No. 111, primer nivel, con una extensión superficial de 97.71m2, dentro del ámbito de la parcela número 1-A-60, porción L del Distrito Catastral No. 1, Plaza Centro Nacional del Este, ubicado en San Pedro de Macorís y amparado con el folio No. 180, serie Número. 066594.

Feller.Rate
Calificadora de Riesgo | Dominicana

FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01-FU

INFORME DE CALIFICACION – FEBRERO 2019

	Ene. 2019	Feb. 2019
Valores de Fideicomiso	A+fo (N)	A+fo (N)

** Detalle de clasificaciones en Anexo.*

Emisión de Cuotas

Monto total	US$12.438.000
Emisión única*	
Valor nominal	US$1.000
Monto mínimo de suscripción**	Un valor de Fideicomiso, correspondiente a la valoración de los Valores de Fideicomiso del día anterior de la transacción.
Duración	15 años a partir de la primera colocación

**Programa de emisión única, con posibilidad de realizar ampliaciones hasta completar el monto total aprobado.*

Fundamentos

La calificación "A+fo (N)" asignada al Fideicomiso de Oferta Pública de Valores de Participación Inmobiliaria, denominado "Fideicomiso de Oferta Publica de Valores Fiduciarios G-Patio 01-FU" (Fideicomiso G-Patio) responde a la gestión de una sociedad fiduciaria relacionada a un importante grupo financiero de República Dominicana, con adecuadas políticas de administración para los fideicomisos y una estructura de equipos suficientes, con experiencia para su gestión, control y seguimiento. Ello, unido a una cartera de activos con amplia diversificación, alta madurez e inquilinos de buena calidad, permite sustentar la calificación asignada.

En contrapartida, la calificación incorpora que los activos son relativamente nuevos, con poca historia operacional y 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.

El Fideicomiso G-Patio estará formado por locales comerciales destinados a alquiler, ubicados en Santo Domingo, Santiago de los Caballeros y San Pedro de Macorís. La gestión del fideicomiso estará a cargo de Fiduciaria Universal, sociedad calificada en "A+sf" por Feller Rate. Ésta posee un buen nivel de estructuras y políticas para su gestión. Los fideicomitentes son Porto Madin, S.R.L., Grupo Sevren, S.R.L., Grupo Quindy, S.R.L. y Grupo Parson, S.R.L., sociedades de inversión de empresarios locales, entre los que destaca José Diez Cabral. La administración de los bienes del fideicomiso recaerá en Patio Capital Partners S.R.L., empresa dedicada al diseño, inversión y dirección de activos inmobiliarios, con experiencia en el rubro y relacionada a Porto Madin, principal fideicomitente.

El fideicomiso contempla una emisión de US$12.438.000. Los activos que conformarán el fideicomiso son 37 inmuebles, repartidos en 4 centros comerciales. Su principal activo tiene cerca de 5 años de antigüedad, en tanto que los otros 3 tienen una media de 21 años de historia. Todos han mantenido una vacancia reducida. Al cierre de enero de 2019, mantenían cerca de 5,2% de desocupación promedio, concentrada en Patio del Norte. Las unidades restantes poseen contrato de alquiler con vigencias entre 6 meses y 5 años, con una media de 3,6 años, con inquilinos de buena calidad, donde se destacan tiendas ancla como La Cadena, Banesco Múltiple y Banco Múltiple BHD León.

Los fondos recaudados serán destinados en primer lugar a cubrir el pago de los créditos con instituciones financieras, así como aquellos créditos privados descritos en el acto constitutivo que se encuentran pendiente de pago por parte de los fideicomitentes y que pesan sobre los activos inmobiliarios, y en segundo lugar, a la contraprestación de los fideicomitentes por los activos aportados.

La liquidez esperada de la cartera del fideicomiso es alta, considerando un flujo de efectivo producto de los alquileres desde el momento de su constitución. Se espera repartir dividendos trimestrales, sobre los valores de fideicomiso colocados de conformidad con los avisos de colocación y prospecto correspondiente a cada monto a colocar del programa de emisiones, siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto. El Fideicomiso podrá contraer deuda siempre que cuente con la autorización de la Asamblea de Tenedores y de la SIMV, con un límite de hasta el 44% de los activos inmobiliarios.

La duración del fideicomiso es de 15 años a partir de la primera colocación. El fideicomiso también podrá liquidarse de manera anticipada en caso de no haberse podido concretar el objetivo de colocación, conforme al procedimiento de liquidación y los términos establecidos en el Acto Constitutivo, o bien por resolución de la Asamblea de Tenedores. Si bien la duración del fideicomiso es de 15 años, su periodo de liquidación iniciará en el año 13, tiempo apropiado para recibir los flujos de los alquileres vigentes e incorporar renovaciones y contratos a futuro.

FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACION

Fortalezas

- Sociedad fiduciaria que combina una amplia experiencia de sus socios, con una estructura, equipos, políticas y procedimientos adecuados para el control y seguimiento de fideicomisos.
- Amplia diversificación de la cartera de activos, tanto a nivel geográfico como por inquilinos.
- Activos con alta madurez y capacidad de generación de flujos y buena calidad de locatarios y moderada vacancia histórica.

Riesgos

- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos.

Analista: Esteban Peñailillo M.
esteban.penailillo@feller-rate.cl
(56) 22757-0474
Maira Oyarzún
maira.oyarzun@feller-rate.cl
(56) 22757-0445

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate.

Valores de Fideicomiso	A+fo (N)

EVALUACIÓN DEL FIDEICOMISO	*Fideicomiso a ser formado por activos inmobiliarios destinados a alquiler comercial*

Características del fideicomiso

El Fideicomiso de Oferta Pública Inmobiliario G-Patio 01-FU (Fideicomiso Patio) está formado por bienes raíces destinados a alquiler comercial, ubicados en Santo Domingo, Santiago de los Caballeros y San Pedro de Macorís.

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

Los fideicomitentes son Porto Madin, S.R.L., Grupo Sevren, S.R,L., Grupo Quindy, S.R.L. y Grupo Parson, S.R.L., sociedades de inversión de empresarios locales, entre los que destaca José Diez Cabral.

La administración de los bienes del fideicomiso recaerá en Patio Capital Partners S.R.L.

El Fideicomiso G Patio contempla una emisión total de US$ 12.438.000, equivalentes a 12.438 valores de fideicomiso, con un monto mínimo de inversión será de un valor de Fideicomiso, correspondiente a la valoración de los Valores de Fideicomiso del día anterior de la transacción. El programa de emisiones constará de una emisión única, con ampliaciones por cuyo monto se establecerá en los respectivos prospectos de emisión.

Activos que conforman el fideicomiso

Los activos que conforman el patrimonio del fideicomiso son 37 bienes inmuebles repartidos en 4 centros comerciales vecinales, con un total de 3.910,5 m2 alquilables:

- Locales comerciales, con un total de 3.037,4 m2 alquilables, del centro comercial Patio del Norte, ubicado en la calle Luis Amiama Tío (Camino Chiquito), esquina Calle Héctor García Godoy, Sector Viejo Arroyo Hondo, Santo Domingo. A la fecha del informe, tres de los locales se encontraban desocupados, alcanzando una ocupación global de 93,3%.

  Los inquilinos son: La Cadena, Banesco Banco Múltiple, Carol, Asociación La Nacional de Ahorros y Préstamos, La Locanda, entre otras.

- 6 bienes inmuebles que forman 2 unidades y/o locales comerciales, con un total de 394 m2 alquilables, del centro comercial Colinas Mall, ubicado en Avenida 27 de febrero, esquina calle Las Colinas, Santiago de los Caballeros.

  A la fecha del informe, las 2 unidades poseían contrato de alquiler, los inquilinos son Payless y Claro.

- 2 locales comerciales, con un total de 284,1 m2 alquilables, del centro comercial Bella Vista Mall, ubicado en Avenida Sarasota, esquina Calle Arrayanes, Ensanche Bella Vista, Santo Domingo.

  A la fecha del informe, los dos locales se encontraban alquilados a Banco Múltiple BHD León y Seguros Universal.

- 2 locales comerciales, con un total de 195 m2 alquilables, del centro comercial Plaza Centro Nacional del Este, ubicado San Pedro de Macorís.

  A la fecha del informe, el local comercial poseía contrato de alquiler con el Banco de Reservas de la República Dominicana.

Amplia diversificación de cartera

La diversificación de la cartera de activos inmobiliarios que conformarán el fideicomiso será buena, tanto desde el punto de vista geográfico, como por activo e inquilino.

A nivel geográfico, los locales comerciales que conformarán la cartera del fideicomiso se encuentran distribuidos en tres ciudades de República Dominicana, Santo Domingo, Santiago de los Caballeros y San Pedro de Macorís.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate

Valores de Fideicomiso	A+fo (N)

Si bien se podría considerar que existe una concentración en Santo Domingo, ésta se fundamenta en lo relevante que es la capital desde el punto de vista de la actividad económica y se ve mitigada debido a que los locales se encuentran en dos centros comerciales ubicados en barrios distintos.

Por otra parte, en los 37 inmuebles que conformarán los activos del fideicomiso, hay 18 distintos inquilinos, los cuales realizan sus actividades en una gran variedad de rubros económicos, con una relevante diversificación. La ocupación promedio de los activos alcanza el 98,2%.

Activos maduros

Los activos que formarán el fideicomiso se encuentran generando flujos operacionales mediante los contratos de alquiler que poseen.

Feller Rate estima que el fideicomiso tendrá la capacidad de generar flujos operacionales desde el momento mismo de su constitución, esperando repartir dividendos a los tenedores de manera trimestral.

Fuerte relación del administrador con el fideicomitente

El Fiduciario ha suscrito un contrato de prestación de servicios de administración de activos y representación con Patio Capital Partners S.R.L., empresa dedicada al diseño, inversión y dirección de activos inmobiliarios.

Por otra parte, la designación del Patio Capital Partners como administrador, no exime al Fiduciario de su responsabilidad según lo establecido en el reglamento.

Buena generación de flujos y posibilidad de endeudamiento

La liquidez esperada de la cartera del fideicomiso será alta, considerando un flujo continuo de efectivo producto de los alquileres, ante lo cual se espera repartir dividendos trimestrales, sobre los valores de fideicomiso colocados de conformidad con los avisos de colocación y prospecto correspondiente a cada monto a colocar del programa de emisiones, siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto. De acuerdo a las fechas estipuladas en el prospecto de emisión. La fecha de pago de las utilidades será el día dos laborable del mes inmediato posterior al trimestre correspondiente en que se hayan generados los beneficios y/o las utilidades (diciembre, marzo, junio, septiembre), es decir los días dos de enero, abril, de julio, octubre, de ser un día no laborable el día de pago de las distribuciones, el mismo será realizado al día hábil siguiente.

Por otra parte, el fideicomiso podrá contraer deuda, siempre y cuando cuente con la autorización de la Asamblea de Tenedores, de la SIMV y hasta por un 44% de su patrimonio. Sin embargo, esta posibilidad no está considerada dentro de los escenarios base de la emisión.

El uso de los fondos recaudados será destinado en primer lugar, a cubrir el pago de los créditos con instituciones financieras, así como aquellos créditos privados descritos en el acto constitutivo, que se encuentran pendiente de pago por parte de los Fideicomitentes y que pesan sobre los activos inmobiliarios y, en segundo lugar, a la contraprestación de los Fideicomitentes por los activos aportados.

Los bienes raíces serán traspasados con las cargas y gravámenes que se encuentran inscritos a la fecha, no obstante estas deudas serán canceladas con los fondos recaudados de las primeras emisiones.

Valorización cartera de inversiones

La valorización de las inversiones de los fideicomisos administrados será realizada a través del método de flujos futuros descontados al valor presente, en concordancia a la normativa vigente (R-CNV-2014-17-MV) entregada por la Superintendencia del Mercado de Valores de República Dominicana.

Los bienes raíces se valorizarán al menos una vez al año y será realizada por firmas profesionales de valoración de activos. Según lo señalado en el prospecto, esta evaluación será Deloitte o cualquier otro profesional experto en la materia que determine la Asamblea de Tenedores.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate

Valores de Fideicomiso	A+fo (N)

Duración del fideicomiso es consistente con su cartera de activos

La duración del fideicomiso es de 15 años a partir de la primera colocación. El fideicomiso también podrá liquidarse de manera anticipada en caso de no haberse podido concretar el objetivo de colocación, conforme al procedimiento de liquidación y los términos establecidos en el Artículo Vigésimo Sexto (26°) del Acto Constitutivo del Fideicomiso, o bien por resolución de la Asamblea de Tenedores.

Si bien la duración del fideicomiso es de 15 años, su periodo de liquidación iniciará en el año 13, tiempo apropiado para recibir los flujos de los alquileres vigentes e incorporar renovaciones y contratos a futuro.

ANÁLISIS DE LA SOCIEDAD FIDUCIARIA

La sociedad fiduciaria cuenta con un buen nivel de estructuras para el manejo de fideicomisos

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

El Consejo de Administración está formado por 5 personas, que poseen amplia experiencia y destacada trayectoria en el sector empresarial, entregando los lineamientos estratégicos de la sociedad fiduciaria, aportando en el manejo responsable, confiable y eficiente de la compañía y de los Fideicomisos que se encuentren a su cargo.

La Vicepresidencia Ejecutiva es responsable de dirigir a la organización bajo las directrices estratégicas planteadas por el Consejo de Administración y su Presidencia. El Vicepresidente Ejecutivo tiene la responsabilidad de Gestor Fiduciario, quien es el representante legal encargado de la conducción y dirección del o los fideicomisos bajo administración, asumiendo responsabilidad por los actos, contratos y operaciones que se relacionen con los referidos fideicomisos.

Director Legal debe garantizar una efectiva gestión legal de la Fiduciaria Universal, asegurando la correcta gestión legal de la sociedad. Además, da soporte en el cumplimiento y alcance de las obligaciones legales y contractuales adquiridas por Fiduciaria Universal, además de dar asesoría permanente en la estructuración, operación y liquidación de fideicomisos. También dirige el proceso de ejecución de una garantía y coordina las acciones relacionadas con la extinción de los fideicomisos.

La Dirección Administrativa y Operativa tiene bajo su cargo la administración de los fideicomisos y el cumplimiento de las obligaciones y gestiones adquiridas por la sociedad frente a sus clientes. Entro otras tareas, debe monitorear el cumplimiento de las clausulas establecidas en los contratos, controla y dirige las actividades de administración, inversión, contabilidad y registro de operaciones, además de coordinar el proceso de pagos generados por cada contrato de Fideicomiso como el control de ingresos y egresos de los patrimonios fideicomitidos.

El Director de Negocios tiene como función la estructuración de contratos de fideicomisos administrados por Fiduciaria Universal y el acompañamiento y asesoría permanente al cliente. Además, debe elaborar e implementar planes de acción, con la finalidad de incrementar los negocios de la fiduciaria.

Gerencia de estructuración de inversiones públicas y privadas es la encargada de estructurar todos los productos fiduciarios de los Fideicomisos privados y públicos (mercado de valores) cuyo fin principal consiste en la creación de instrumentos privados o públicos de inversión.

Subgerente Financiero da soporte en la gestión administrativa y financiera de la fiduciaria, garantizando una adecuada ejecución presupuestal, revisando su ejecución y elaborando los informes y presentaciones, analizando los indicadores, con la finalidad de contribuir a la toma de decisiones que tiendan al logro de los objetivos de rentabilidad definidos.

Subgerente Administrativo debe garantizar la correcta gestión de los fideicomisos, controlando, coordinando y asegurando que las actividades del proceso, así como las obligaciones contractuales del fideicomiso se lleven a cabo de conformidad con las leyes aplicables y las políticas de Fiduciaria Universal.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate

Valores de Fideicomiso	A+fo (N)

Fiduciaria Universal genera sinergias con su grupo controlador mediante la suscripción de acuerdos de servicios para las áreas y funciones de Contabilidad, Inversiones y Tesorería y Control Interno. Así, las áreas administrativas quedan conformadas de esta forma:

- La Dirección de Contabilidad es responsable de la contabilización de cada una de las operaciones de administración de los diferentes tipos de fideicomisos.
- Inversiones y Tesorería realiza el diseño y administración de los diferentes tipos de portafolios de inversión, además de entregar asesoría en vehículos y alternativas de inversión.
- Control Interno hace la auditoría y monitoreo, mediante la identificación de información oportuna y objetiva que facilita la toma de decisiones de la gerencia de la sociedad fiduciaria.

En los últimos años, producto del crecimiento en el número de fideicomisos y los activos gestionados, la administración ha debido fortalecer algunas de sus áreas operativas y de control con nuevos funcionarios.

La sociedad mantiene una serie de comités en los que se desarrolla la gestión fiduciaria, en ellos participa personal propio y algunos ejecutivos de otras empresas del grupo. Estos comités son:

- Comité Fiduciario: en este se revisa los prospectos y propuestas de negocios que presenta la Dirección de Negocios de la fiduciaria, generando las observaciones y sugerencias de tipo operativo, comercial y legal a ser incorporadas en el proceso de estructuración de cada fideicomiso. Este comité tiene frecuencia semanal.
- Comité de Riesgos y Cumplimiento: es un órgano colegiado que tiene como finalidad evaluar la estrategia, las políticas, mecanismos y procedimientos de riesgos implementados por la sociedad, así como recomendar las medidas o ajustes de lugar. Recientemente, el Grupo modificó su estructura, incorporando a nivel corporativo una Vicepresidencia Ejecutiva de Administración, Legal y Riesgo, quien está representada dentro de este comité por su director. Este comité es la máxima autoridad en materia de riesgos y cumplimiento normativo en Fiduciaria Universal.
- Comité de Auditoría: Corresponde a un comité corporativo del Grupo Universal y vela por el adecuado manejo de las operaciones internas de las empresas del grupo, así como también por un ambiente de control adecuado, cumpliendo las leyes, normas y regulaciones vigentes.

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

Sistemas de control

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

- Manual Administración de Riesgo Fiduciaria Universal
- Manual Para el Manejo de Conflicto de Interés Para Fideicomisos de Oferta Pública
- Políticas Comité Fiduciaria Universal
- Políticas Comité de Riesgos y Cumplimiento Fiduciaria Universal
- Manual de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento al Terrorismo,
- Código de Ética y Conducta.

El control de las operaciones de la sociedad fiduciaria está sustentado en los comités descritos anteriormente, especialmente en el Comité de Riesgo y Cumplimiento, el cual apoya las gestiones del Oficial de Cumplimiento del grupo.

Fiduciaria Universal, al ser filial del Grupo Universal, está sometida a auditorías internas y externas completas de sus procedimientos, monitoreo de control interno y riesgos, de gestión contable, del seguimiento de cuenta, entre otros. Actualmente la administración continúa actualizando su

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate.

Valores de Fideicomiso	A+fo (N)

Matriz de Riesgos, cuyos temas son periódicamente revisados en el Comité de Riesgo y Cumplimiento.

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

Durante 2017 la fiduciaria realizó modificaciones a sus manuales, cumpliendo la Norma de Carácter General R-CNV-2017-13-MV, con el fin de mitigar el riesgo de ser utilizados como vehículos para el lavado de activos, financiamiento del terrorismo y de la proliferación de armas de destrucción masiva. No obstante, como parte habitual de sus políticas, la fiduciaria realiza una evaluación y actualización continua de sus manuales.

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 acto constitutivo y prospecto de los fideicomisos, reflejando de la mejor forma el valor de los activos.

Políticas sobre conflictos de interés

A través del Comité Fiduciario y del Comité de Riesgos y Cumplimiento, siguiendo las recomendaciones del Consejo de Directores, Fiduciaria Universal gestiona y realiza los controles necesarios para evitar y manejar eventuales conflictos de interés.

A través de sus estructuras, Fiduciaria Universal controla la toma de decisiones y procesos de estructuración y administración de negocios fiduciarios, de tal manera que no surjan conflictos de interés dentro del personal de la sociedad, ni con entidades pertenecientes a un mismo grupo.

Los controles se establecen siguiendo las estipulaciones que regulan potenciales conflictos de interés, contenidas en la Ley 249-17, Reglamento 664-12 y en la Primera Resolución del Consejo Nacional de Valores R-CNV-2013-26-MV. Estas recomendaciones se aplican tanto para la administración de fideicomisos de oferta pública de valores, como para todos los demás tipos de fideicomiso, en atención a la normativa 189-11.

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

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

PROPIEDAD	*Satisfactoria*

La Fiduciaria Universal, S.A. fue constituida en octubre de 2012, con el objetivo de impulsar los negocios fiduciarios en el país.

Debido a la etapa que transita la industria de fideicomisos en República Dominicana, la fiduciaria aún no ha logrado el equilibrio financiero. Así, su patrimonio se ha visto presionado, situación que se ha revertido por medio de aumentos de capital, que totalizaron los RD$20.950.000 durante 2017, mientras que en abril de 2018 realizó un aumento por RD$12.100.000. Por otra parte, la fiduciaria ha colocado nuevos fideicomisos, lo que, sumado a la maduración de sus fideicomisos anteriores, se traducirá en un alza en sus ingresos por comisiones, permitiéndole alcanzar el equilibrio operacional en el mediano plazo. Al cierre de diciembre de 2017 Fiduciaria Universal cumplía con las exigencias de solvencia regulatoria.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate.

Valores de Fideicomiso	A+fo (N)

Amplia trayectoria de su grupo controlador

La sociedad fiduciaria es una filial del Grupo Universal S.A., holding con más de 50 años de experiencia en el mercado asegurador y financiero dominicano. Con el objetivo incrementar su participación en el mercado dominicano, a partir de enero de 2013, se formó la sociedad holding Grupo Universal, S.A., con la intención de que fuese la propietaria de las empresas que conforman el grupo.

La principal inversión del Grupo Universal es Seguros Universal, S.A. la mayor compañía de seguros del mercado de República Dominicana, con una participación de mercado cercana al 29% a diciembre de 2017.

Las otras empresas del grupo corresponden a ARS Universal, S.A., Suplidora Propartes, S.A., Universal Asistencia, S.A., Autonovo Servicios Autorizados, S.R.L. y Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A. Esta última posee una calificación de riesgo "Aaf" asignada por Feller Rate, la que implica que posee un buen nivel de estructuras y políticas, con un fuerte respaldo de sus propietarios.

Importancia estratégica de la gestión de fideicomisos

Fiduciaria Universal gestiona 78 fideicomisos, con cerca de RD$6.647 millones bajo administración, convirtiéndose en una filial relevante para la estrategia del Grupo Universal.

Considerando que 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, es posible prever que Fiduciaria Universal mantendrá una creciente importancia estratégica para el Grupo Universal en el corto y mediano plazo.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate.

	Enero 2018	Abril 2018	Julio 2018	Agosto 2018	Noviembre 2018	Enero 2019	Febrero 2019
Valores de Fideicomiso	A+fo (N)	A+fo (N)	A+fo (N)	A+fo (N)	A+fo (N)	A+fo (N)	A+fo (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 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 del Mercado de Valores 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.

FIDUCIARIA UNIVERSAL
Filial de Grupo Universal

RNC 1-30-95165-9

AVISO DE COLOCACIÓN PRIMARIA CON BASE EN MEJORES ESFUERZOS DE UN PROGRAMA DE EMISION UNICA DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA, DENOMINADO "FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 – FU"

El Fideicomiso de Oferta Pública de Valores fue aprobado por el Consejo Nacional de Valores de la República Dominicana mediante la Primera resolución de fecha 12 de Septiembre de 2017 inscrita en el Registro del Mercado de Valores bajo el registro No. SIVFOP-005, modificado mediante la Quinta Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores de fecha once (11) de diciembre del dos mil dieciocho (2018) R-CNMV-2018-14-FOP **y registrado en la Bolsa de Valores de la República Dominicana, S.A, con el Registro No. [BV 1705-VF0004]. La Dirección General de Impuestos Internos expidió el Acta de Inscripción en el Registro Nacional del Contribuyente en fecha [27] de [Marzo] de 2018, mediante la cual se le otorgó al Fideicomiso el Registro Nacional del Contribuyente (RNC) No. [1-31-72983-5].Este Aviso es válido para la de Colocación de USD 12, 438,000.00, [12,438] valores de fideicomiso.**

Denominación del Fideicomiso	"FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G- PATIO 01-FU"
Monto del Programa de Emisiones	Hasta Doce Millones Cuatrocientos treinta y ocho Mil Dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (US$ 12,438,000.00)
Fideicomitentes	Grupo Parson, S.R.L.; Grupo Quindy, S.R.L.; Grupo Sevren; S.R.L.; Porto Madin, S.R.L.
Fiduciario	FIDUCIARIA UNIVERSAL, S.A.
Número de Inscripción en el Registro del Fiduciario	SIVSF-004
Representante de Tenedores de Valores	Salas, Piantini & Asociados, S.R.L., designado mediante el Contrato del Programa de Emisiones suscrito en fecha Catorce [14] de mayo de 2018 para ser el Representante de la Masa de Tenedores del presente Programa de Emisiones
Cantidad de Valores disponibles a colocar	**12,438**
Monto nominal disponible para colocar	**USD$ 12,438,000.00**
Tipo de Valores de fideicomiso	Valores de Participación
Moneda	Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (USD)
Valor nominal de los Valores	Mil dólares de los Estados Unidos de América 00/100 USD 1,000.00
Monto Mínimo de Inversión	El monto mínimo de inversión será de un (1) valor de Fideicomiso, correspondiente a la valoración de los Valores de Fideicomiso del día anterior de la transacción (t).
Precio de Colocación Primaria	El precio de colocación de los valores para todos los días del periodo de colocación será el correspondiente a la valoración de los valores de Fideicomiso del día anterior de la transacción. Para el primer de colocación el resultado de la valoración realizado por la Fiduciaria de los valores del fideicomiso correspondiente al día anterior de la fecha de transacción (T) será informado por medio de hecho relevante al Agente Colocador, a la Bolsa de Valores, al Deposito Centralizado de Valores y a la Superintendencia del Mercado de Valores.
Activos Inmuebles del Fideicomiso	Los Activos Inmobiliarios que se han transferido al Patrimonio del Fideicomiso y tienen las siguientes características: PORTO MADIN, S.R.L. 27 Locales Comerciales marcados sobre el inmueble No. 400405656281, con una extensión superficial de 4,006.98m2, parcela 64-D, del Distrito Catastral No.04, Plaza Comercial Patio del Norte, ubicado en la Calle Luis Amiama Tío (Camino Chiquito), Esq. Calle Héctor García Godoy, Sector Viejo Arroyo Hondo, el Distrito Nacional y amparado con el Certificado de Título Matricula Número. 0100181601. GRUPO SEVREN, S.R.L. Local Comercial marcado con el No. 1-A, primer nivel, Bella Vista Mall. con una extensión superficial de 154.95m2, parcela No. 122-A-1-A-FF-B-8-A-13, del Distrito Catastral No.03, ubicado en la Av. Sarasota Esq. Calle Arrayanes, Ensanche Bella

Superintendencia del Mercado de Valores RD
Recepción de Documentos
Aviso de Colocación
2019-03-05 08:48
02-2019-000048-01

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
04 MAR 2019
La autorización e inscripción en el Registro no implica certificación ni responsabilidad por parte de la SIMV respecto de la solvencia de los emisores ni sobre las bondades de los valores.

435

FIDUCIARIA UNIVERSAL

	Vista, en el Distrito Nacional y amparado con el Certificado de Titulo Matricula Número. 0100000648. Local Comercial marcado con el No. 56-A, primer nivel, Bella Vista Mall, con una extensión superficial de 129.14m2, parcela 122-A-1-A-FF-8-A-13 del Distrito Catastral No.03, ubicado en la Av. Sarasota, Esq. Calle Arrayanes, Ensanche Bella Vista, Distrito Nacional y amparado con el Certificado de Titulo Matricula Número. 0100073208. GRUPO QUINDY, S.R.L. Local Comercial marcado con el No.136, primer nivel, con una extensión superficial de 100m2; en el solar 1-Refund, manzana 552, Distrito Catastral Número. 01, Colinas Mall, ubicada en la Av. 27 de febrero Esq. Calle Las Colinas, de la provincia Santiago de los Caballeros y amparado con el Certificado de Titulo Matricula Número 0200018090. Local Comercial marcado con el Número.136-A, primer nivel, con una extensión superficial de 100m2; en el solar 1-Refund, manzana 552, del Distrito Catastral No. 1, Colinas Mall, ubicada en la Av. 27 de febrero Esq. Calle Las Colinas, de la provincia Santiago de los Caballeros y amparado con el Certificado de Titulo Matricula Número 0200018091. Local Comercial marcado con el No.137, primer nivel, con una extensión superficial de 45.00m2; en el solar 1-Refund, manzana 552, del Distrito Catastral No. 1, Colinas Mall, ubicada en la Av. 27 de febrero Esq. Calle Las Colinas, de la provincia Santiago de los Caballeros y amparado con el Certificado de Titulo Matricula Número. 0200033452 Local Comercial marcado con el No.137-A, primer nivel, con una extensión superficial de 45.00m2, en el solar 1-Refund, manzana 552, del Distrito Catastral No. 1, Colinas Mall, ubicada en la Av. 27 de febrero Esq. Calle Las Colinas, de la provincia Santiago de los Caballeros y amparado con el Certificado de Titulo Matricula Número. 0200033453. Local Comercial marcado con el No.137-B, primer nivel, con una extensión superficial de 45.00m2, en el solar 1-Refund, manzana 552, del Distrito Catastral No. 1, Colinas Mall, ubicada en la Av. 27 de febrero Esq. Calle Las Colinas, de la provincia Santiago de los Caballeros y amparado con el Certificado de Titulo Matricula Número. 0200033451. Local Comercial marcado con el No.137-C, primer nivel, con una extensión superficial de 59.00m2, en el solar 1-Refund, manzana 552, del Distrito Catastral No. 1, Colinas Mall, ubicada en la Av. 27 de febrero Esq. Calle Las Colinas, de la provincia Santiago de los Caballeros y amparado con el Certificado de Titulo Matricula Número. 0200033454. GRUPO PARSON, S.R.L. Unidad marcada con el No. 110, primer nivel, con una extensión superficial de 97.32m2, dentro del ámbito de la parcela número 1-A-60, porción L del Distrito Catastral No. 1, Plaza Centro Nacional del Este ubicado en San Pedro de Macorís y amparado con el folio No. 180, serie Número. 066592. Unidad marcada con el No. 111, primer nivel, con una extensión superficial de 97.71m2, dentro del ámbito de la parcela número 1-A-60, porción L del Distrito Catastral No. 1, Plaza Centro Nacional del Este, ubicado en San Pedro de Macorís y amparado con el folio No. 180, serie Número. 066594.
Destinatarios de los Valores en el Mercado Primario.	Público en General
Destinatarios de los Valores en el Mercado Secundario	Público en General

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
04 MAR 2019
La autorización e inscripción en el Registro no implica certificación ni responsabilidad por parte de la SIMV respecto la solvencia de los emisores ni sobre las bondades de los valores.

FIDUCIARIA UNIVERSAL
Filial de Grupo Universal.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES APROBADO 04 MAR 2019 La autorización e inscripción en el Registro no implica certificación ni responsabilidad por parte de la SIMV respecto la solvencia de los emisores ni sobre las bondades de los valores.

Fecha de Vencimiento de los Valores	13 de Marzo del 2034
Representación de los Valores	Desmaterializada mediante anotación en cuenta.
Fecha de Emisión de la emisión Única	13 de Marzo del 2019
Fecha de Terminación del Período de Colocación	2 de Abril de 2019
Vigencia de la Emisión Única	Hasta tres (3) años máximo a partir del 27 de Septiembre del año 2017.
Horario de Recepción de Órdenes	El Público en General, podrá presentar su Orden de Suscripción a través de CCI Puesto de Bolsa o a través de los Intermediarios de Valores, autorizados por la SIMV, a partir de la Fecha de Emisión y hasta la Fecha de Finalización de la Colocación. A partir de la Fecha de Inicio del Período de Colocación y Emisión de los Valores hasta la Finalización del Período de Colocación Primaria cada Puesto de Bolsa o Intermediario de Valores autorizados por la SIMV, podrá recibir órdenes de suscripción en el horario establecido por cada uno de ellos, y registrarlas en el sistema de la BVRD en el horario establecido por esta, en sus reglas de negociación."
Fecha Valor	T + 3
Calificación de Riesgos del Fideicomiso	"A+fo (N), **"A"** significa que los valores de fideicomiso tienen 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 el significado del + (más) destacar sus fortalezas dentro de la categoría y el sufijo **(N)** indica que se trata de un fideicomiso nuevo, sin historia para su evaluación.
Calificación de Riesgos de la Fiduciaria	Calificación A+sf. Realizada por Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, S.R.L. Sociedades fiduciarias con un buen nivel de estructuras y políticas para la administración de fideicomisos.
Fecha de la Calificación del Programa de emisión	Febrero 2019
Fecha de la Calificación de la Fiduciaria	Abril 2018
Calificadora de Riesgos del Fideicomiso y de la Sociedad Fiduciaria	Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, S.R.L.
Administradora de los Activos de Fideicomiso	Patio Capital Partners, S.R.L, con No RNC 1-31-50837-5 y Registro Mercantil 131457SD
Agente de Custodia, pago y administración de los valores del programa de emisiones	En virtud del Contrato suscrito en fecha nueve [9] de Julio de 2018 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. *El agente de pago no responde por los atrasos o incumplimientos que pueda tener el Emisor*
Agente Colocador	En virtud del Contrato de Colocación suscrito entre la Fiduciaria y CCI Puesto de Bolsa, S.A queda designado como Agente de Colocación.
Lugares donde está disponible el Prospecto de Emisión	CCI., Puesto de Bolsa, con domicilio social en la Av. Abraham Lincoln No. 1007, con el portal electrónico cci.com.do Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana, con domicilio en la Calle Cesar Nicolás Penson No. 66, con el portal electrónico www.simv.gob.do
Negociación de los Valores de Fideicomiso en el mercado primario y secundario	Bolsa de Valores de la República Dominicana

"El fiduciario no responderá con sus bienes por las obligaciones contraídas en la ejecución del fideicomiso. Estas obligaciones serán satisfechas exclusivamente con los bienes fideicomitidos, "La inscripción del valor en el Registro de Mercado de Valores y Productos y la autorización para realizar la oferta publica por parte de la Superintendencia, no implica certificación sobre la calidad de los valores, el fiduciario o la solvencia del fideicomiso"

SMU
DISCARDED