

PROSPECTO DE EMISIÓN DE LA ÚNICA EMISIÓN DEL PROGRAMA DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES DE FIDEICOMISO FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIO G-PATIO02 - PATIO COLOMBIA - NO. 05-FP



Fiduciaria Popular, S.A. es una sociedad comercial que tiene como objeto exclusivo fungir como entidad administradora de Fideicomisos. Posee domicilio social en la Ave. Abraham Lincoln, Edificio Mil57, piso 5, Santo Domingo, D.N., Rep. Dom. Posee Registro Mercantil No. 92914SD y se encuentra inscrita en el Registro del Mercado de Valores de la Superintendencia del Mercado de Valores bajo el No. de Registro: SIVSF-001 como Sociedad Fiduciaria de Fideicomisos de Oferta Pública. La presente Emisión Única y la Fiduciaria recibieron calificación "Afo (N)" y "AAsf", respectivamente, por la agencia calificadora de riesgos Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo.

CARACTERISTICAS GENERALES DE LA EMISIÓN ÚNICA

Denominación	Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario G-Patio02 - Patio Colombia - No. 05-FP
Tipo Valores a Emitir	Valores de Fideicomiso de Renta Variable del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario G-Patio02 - Patio Colombia - No. 05-FP, que le otorgan a los Tenedores derecho a la parte alícuota de las utilidades o pérdidas que genere el Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario G-Patio02 - Patio Colombia - No. 05-FP.
Monto Total y Moneda del Programa	Hasta Veintiún Millones Ciento Treinta Mil Dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (USD 21,130,000.00)
Valor Nominal de los Valores	Mil dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (USD 1,000.00) por cada valor
Cantidad de Valores	Hasta Veintiún Mil Ciento Treinta (21,130) valores
Cantidad de Emisiones	Emisión Única
Inversión Mínima	Mil dólares de los Estados Unidos de América (USD 1,000)
Vencimiento de los Valores	Veinte (20) años a partir de la fecha de emisión del programa de la Emisión Única.
Representación de los Valores	Desmaterializados, representados mediante Anotación en Cuenta

El presente Prospecto contiene información relevante sobre el Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario G-Patio02 - Patio Colombia - No. 05-FP (en lo adelante "el Fideicomiso" o por su denominación completa). Los interesados en realizar una inversión deben leer este Prospecto en conjunto con el Acto Constitutivo del Fideicomiso para que formen su propio juicio sobre la potencial inversión.

Agente Estructurador y Colocador



Inversiones Popular, S.A. - Puesto de Bolsa - SVPB-008

Representante de Tenedores de los Valores



Salas Piantini & Asociados, S.R.L. - SVAE-015

Agente de Administración, Pago y Custodia de los Valores



CEVALDOM, S.A. - SVDCV-001

RNC 130-95410-2

Audidores Externos del Fideicomiso



BDO Auditoría, S.R.L.

Administradores de los Activos del Fideicomiso



Patio Capital Partners

Calificadora de Riesgo



Feller Rate - SVCR-002

El presente Programa de la Emisión Única del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores fue aprobado por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana mediante la Única Resolución de fecha quince (15) de noviembre de 2022 (R-SIMV-2022-36-FOP). El mismo se encuentra inscrito en el Registro del Mercado de Valores (en lo adelante el "Registro" o por su denominación completa) bajo el No. SIVFOP-009 y está registrado en la Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana, S.A. con el registro No. BV2407-VF0010. La Dirección General de Impuestos Internos inscribió al Fideicomiso en el Registro Nacional del Contribuyente (RNC) bajo el número 1-33-07475-3.

La autorización de la Superintendencia del Mercado de Valores y la inscripción en el Registro no implica certificación, ni responsabilidad alguna por parte de dicha Superintendencia, respecto de la solvencia de las personas físicas o jurídicas inscritas en el Registro, ni del precio, negociabilidad o rentabilidad de los valores de oferta pública, ni tampoco garantía sobre las bondades de dichos valores. La información contenida en este prospecto es de responsabilidad exclusiva del fiduciario y de los responsables que han participado en su elaboración. El fiduciario no responderá con sus bienes por las obligaciones contraídas en la ejecución del fideicomiso. Estas obligaciones serán satisfechas exclusivamente con los bienes fideicomitidos, salvo lo establecido en el Artículo 64 de la Norma de Fideicomiso R-CNV-2013-26-MV (mod.) y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley No 189-11 Sobre el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana (en lo adelante la "Ley 189-11").

Octubre del 2024



CAPITULO II.- RESUMEN DEL PROSPECTO DE EMISIÓN

El presente resumen hace referencia en su totalidad a información que figura con mayor detalle en otras secciones de este Prospecto de Emisión (el "Prospecto" o el "Prospecto de Emisión"). Los términos que aparecen entre comillas en este resumen se utilizan como referencia en otras secciones del Prospecto.

Toda decisión de invertir en los valores objeto de la Emisión Única debe ser basada en la consideración del presente Prospecto de Emisión y el Acto Constitutivo en su conjunto que cada inversionista debe hacer individualmente.

Fiduciaria Popular, S. A. se encuentra sujeta al cumplimiento de la Ley No. 249-17, del 19 de diciembre de 2017, del Mercado de Valores de la República Dominicana, que deroga y sustituye la ley No. 19-00, del 8 de mayo de 2000, modificada por la Ley de Fomento a la Colocación y Comercialización de Valores de Oferta Pública en el Mercado de Valores de la República Dominicana, Núm. 163-21 de fecha 6 de agosto de 2021 y sus reglamentos y resoluciones dictados por el Consejo Nacional del Mercado de Valores y la Superintendencia del Mercado de Valores, en lo relativo al ejercicio de sus actividades o servicios. Asimismo, serán de aplicación supletoria en los asuntos no previstos específicamente en las anteriores normas, las disposiciones generales del derecho administrativo, la legislación societaria, comercial, monetaria y financiera, de fideicomiso, el derecho común y los usos mercantiles, conforme aplique a cada caso.

El cumplimiento de las regulaciones y normas descritas en el Prospecto y demás documentación correspondiente al Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario G-Patio02 – Patio Colombia - No. 05-FP es responsabilidad de Fiduciaria Popular, S. A., según aplique. En caso de que en cualquier momento exista contradicción entre el contenido del Prospecto y la normativa vigente, prevalecerán las disposiciones normativas y el marco jurídico aplicable, lo que conllevará modificación automática del presente documento en la medida que corresponda, debiendo Fiduciaria Popular, S. A. realizar los ajustes que correspondan.

Sociedad Fiduciaria y Emisor	Fiduciaria Popular, S.A. (en lo adelante la Fiduciaria", por su denominación completa o el "Emisor" con cargo al patrimonio del Fideicomiso)
Denominación del Fideicomiso	Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario G-Patio 02 Patio Colombia - No. 05-FP
Fideicomitente	Patio de la Colombia, S.A.S.
Fideicomisario y/o Beneficiario	Fideicomisario es la persona física o jurídica destinataria final de los bienes fideicomitados, una vez cumplido el plazo o la condición estipulada en el acto constitutivo. Beneficiario es la persona que puede ser designada para recibir beneficios de la administración del Fideicomiso, sin que necesariamente sea la destinataria final de los bienes del Fideicomiso. Desde la conformación del Fideicomiso, hasta la fecha de inicio del Periodo de Colocación de la Emisión con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se considerará al Fideicomitente, como único Beneficiario y único Fideicomisario de todos los beneficios captados por razón de la operatividad de los activos que conforman el Fideicomiso. Una vez iniciada la Colocación de los Valores de Fideicomiso de Renta Variable, los Tenedores adquirirán automáticamente la condición de únicos Fideicomisarios y Beneficiarios del Fideicomiso, suspendiendo el pago de beneficios en las condiciones anteriormente descritas en favor del Fideicomitente. La adquisición de Valores de Fideicomiso de Renta Variable implica sometimiento y aceptación de los términos y condiciones del Acto Constitutivo y del presente Prospecto de Emisión, sin limitaciones ni reservas. A todos los fines legales, los Tenedores de Valores de Fideicomiso de Renta Variable, siempre deberán actuar como masa de manera conjunta, representados por el Representante de Tenedores. El Fideicomitente podrá adquirir Valores de Fideicomiso sin restricción alguna y en tal condición fungir también como Fideicomisario.
Valores a ser emitidos	Valores de Fideicomiso denominados Valores de Fideicomiso de Renta Variable del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario G-Patio02 – Patio Colombia - No. 05-FP. <i>Como los define el Glosario del presente Prospecto de Emisión y el Artículo 482 del Reglamento de Aplicación</i>

	<i>de la Ley Mercado de Valores, Decreto 664-12 modificado por la letra a) del Art. 4 del Decreto Núm. 119-16.</i>
Destinatarios de la Oferta	El destinatario de los valores en el mercado primario es el Agente Colocador, quien se compromete a suscribir la totalidad de los valores de fideicomiso a un precio de colocación convenido en el contrato de colocación primaria en firme. Los destinatarios en el mercado secundario serán el público en general, en los términos del presente Prospecto, pudiendo estar dentro de éstos el propio fideicomitente.
Cuadro esquemático explicativo del fideicomiso	<pre> graph TD F[Fideicomitente] -- "1. Se establece el Acto Constitutivo del Fideicomiso" --> PF[Patrimonio Fideicomitado] PF -- "2a. Transfiere los activos al Fideicomiso" --> FP[Fiduciaria Popular, S.A.] A[Administrador de los Activos] -.- "2b. Se establece contrato de administración" --> FP FP -- "3. Emisión Única con cargo al Fideicomiso" --> VF[Valores de Fideicomiso] VF --> I1[Inversionista] VF --> I2[Inversionista] VF --> I3[Inversionista] </pre>
Descripción General de la Emisión Única	<p>Los Valores de Fideicomiso que componen la Emisión Única serán colocados en el mercado primario mediante una (1) Única emisión durante sus tres (3) años de vigencia. La Emisión Única ira siendo colocada mediante ampliaciones sucesivas hasta agotar el monto aprobado. El plazo de vencimiento de la Emisión Única será de hasta veinte (20) años contados a partir de su Fecha de Emisión del programa de emisiones de la Emisión Única.</p> <p>Los Valores de Fideicomiso que componen la Emisión Única serán de carácter desmaterializado, es decir, que estarán registrados mediante Anotación en Cuenta. Debido a su naturaleza, los valores de fideicomiso otorgan a los inversionistas que los adquieren un derecho o parte alícuota de participación respecto al patrimonio del Fideicomiso y serán susceptibles de ser negociados en el mercado secundario a través de los mecanismos centralizados de negociación autorizados. El rendimiento ofrecido por los Valores emitidos con cargo al patrimonio del Fideicomiso objeto del presente Prospecto será variable, como resultado de las ganancias o pérdidas que genere el Fideicomiso.</p> <p>El precio de suscripción inicial de los Valores de Fideicomiso corresponderá al precio de compraventa acordado entre el Fideicomitente e Inversiones Popular, como adquirente en el mercado primario de los valores de fideicomiso de la presente Emisión Única. Este precio de suscripción será establecido en el Contrato de Colocación Primaria en Firme y en el Aviso de Colocación Primaria en Firme; el mismo podrá ser a la par, descuento o prima. A partir del día siguiente a la fecha de emisión y para las demás ampliaciones, el precio o valor será determinado diariamente por la Fiduciaria como el resultado dado por el ejercicio de dividir la sumatoria de todos los activos del fideicomiso menos los pasivos del fideicomiso entre el número de Valores respaldados por el patrimonio del Fideicomiso de Oferta Pública, según se describe en el capítulo 5.3 (Metodología de Valorización de los Valores) del presente Prospecto.</p>
Monto Total Autorizado	Hasta Veintiún Millones Ciento Treinta Mil Dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (USD 21,130,000.00)
Plazo del Vencimiento de	Veinte (20) años, contados a partir de la fecha de emisión correspondiente a la Emisión Única.



<p>los Valores a Emitir</p>	
<p>Redención anticipada del fideicomiso</p>	<p>Se ha establecido un Periodo de Liquidación del Fideicomiso el cual entrará en efecto al inicio del Decimoséptimo (17mo) año contado a partir de la fecha de emisión del programa de emisiones de la Emisión Única. 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 veinte (20) años establecidos como vencimiento de los valores. A partir de que se empiecen a materializar las ventas de los inmuebles que componen el patrimonio del fideicomiso, los montos monetarios percibidos serán distribuidos equitativamente, a manera de prorrata, por la proporción de participación de cada tenedor de Valores de Fideicomiso. El fideicomiso también podrá liquidarse de manera anticipada mediante resolución de los Tenedores que representen en la primera convocatoria, las dos terceras (2/3) partes de los Valores de Fideicomiso colocados y en circulación; y en la segunda convocatoria, con tenedores de Valores de Fideicomiso presentes o representados que sean titulares de la mitad (1/2) de tales Valores de Fideicomiso colocados y en circulación, tomada en una Asamblea Extraordinaria de Tenedores en la que se apruebe la disolución del Fideicomiso. La Asamblea General Extraordinaria adoptará sus decisiones por mayoría de las dos terceras (2/3) partes de los votos de los tenedores de Valores de Fideicomiso presentes o representados. Información detallada sobre la redención anticipada aparece descrita en el CAPITULO XVII.- Vigencia, Terminación y Extinción del Fideicomiso de Oferta Pública, del presente prospecto.</p>
<p>Extinción del Fideicomiso</p>	<p>El Fideicomiso deberá permanecer en pleno vigor y efecto hasta que sus fines se hayan cumplido, en el entendido de que el Fideicomiso se dará por terminado (a) cuando se haya completado la disposición de todos los Activos Inmobiliario que comprenden el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Artículo 11.2 del Acto Constitutivo del Fideicomiso y todas las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso hayan sido distribuidas a los Tenedores de Valores de Fideicomiso o (b) por resolución de los Tenedores de los Valores tomada en una Asamblea Extraordinaria de Tenedores en la que se apruebe la disolución del Fideicomiso. No obstante a lo anterior, este Acto Constitutivo únicamente podrá ser terminado una vez que todas las obligaciones pagaderas con fondos del Patrimonio del Fideicomiso hayan sido pagadas en su totalidad; en el entendido, que en cualquier caso, la vigencia de este Acto Constitutivo no podrá ser inferior al vencimiento de todos los Valores emitidos por el Fideicomiso a través de la Fiduciaria. El vencimiento de los Valores del Programa de Emisiones, es de veinte (20) años contados a partir de la fecha de emisión única que se genere del Programa de Emisiones, no podrá producirse antes de que sea completada la disposición total de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso que iniciaría a partir del inicio del Periodo de Liquidación según se define en el Artículo once punto tres (11.3) del Acto Constitutivo) En caso de que el proceso de disposición de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso se deba extender por más del vigésimo (20mo) año por la no disposición total de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso, la Asamblea Extraordinaria de Tenedores de Valores deberá extender el vencimiento de los Valores que componen el Programa de Emisiones con el objetivo de lograr la disposición de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso, así como el termino de vencimiento del Fideicomiso. La Fiduciaria deberá remitir a la Superintendencia de Valores una copia certificada del Acta y nómina de presencia de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores que aprueba la prórroga del vencimiento del Fideicomiso dentro de los tres (3) días siguientes para su conocimiento y no objeción, en la forma y plazo establecidos por la SIMV mediante norma de carácter general.</p>
<p>Razones del Fideicomiso</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Administrar y gestionar los Activos Inmobiliarios y demás bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso con el fin ulterior y exclusivo de respaldar la Emisión Única aprobada por la SIMV; 2. Obtener recursos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso mediante la Emisión Única de Valores de Fideicomiso de Renta Variable de Fideicomiso G-Patio 02 Patio Colombia - No. 05-FP y otorgar estos recursos obtenidos al Fideicomitente para en primer lugar y principalmente: <ol style="list-style-type: none"> a. Cancelar la deuda con garantía hipotecaria sostenida por el Fideicomitente con el Banco Popular Dominicano, S.A. - Banco Múltiple; y adicionalmente, con posterioridad a este uso: b. Capital de trabajo; c. Para la realización de inversiones.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO

14 OCT 2024

Monto mínimo de inversión	Mil dólares de los Estados Unidos de América (USD 1,000.00)																																																														
Periodicidad del pago del rendimiento	La periodicidad del pago del rendimiento será de manera trimestral, sobre los Valores de Fideicomiso colocados según se determine en los Avisos de Colocación Primaria y Prospectos Simplificados correspondientes a cada monto a colocar del Programa de Emisiones de Emisión Única, siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto.																																																														
Mecanismo de Colocación Primaria y Mecanismo de Negociación de los Valores	Mediante el Mecanismo Centralizado de Negociación de la Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana, S.A. (BVRD).																																																														
Características de los Activos del Fideicomiso	<p>Plaza comercial de dos niveles, denominada Patio de la Colombia, ubicada en la Avenida República de Colombia, entre la Avenida de la Realeza y la calle Paseo Del Rey. Dicha plaza consta de treinta y tres (33) locales comerciales alquilables con un metraje total de 7,532.26 mts² sobre dos inmuebles propiedad de Patio De La Colombia, S.A.S., cuyos metrajes son de 8,086.70 mts² y 10,331.05 mts², respectivamente, correspondientes a las designaciones catastrales números 309456965029 y 309466056802, matrículas 0100332011 y 0100260896, respectivamente, tal como se detalla a continuación:</p> <table border="1" data-bbox="711 926 1128 1953"> <thead> <tr> <th>Local</th> <th>Área (mts²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>99.02</td></tr> <tr><td>2</td><td>102.74</td></tr> <tr><td>3</td><td>163.36</td></tr> <tr><td>4</td><td>427.04</td></tr> <tr><td>5</td><td>171.89</td></tr> <tr><td>6</td><td>156.14</td></tr> <tr><td>7</td><td>151.13</td></tr> <tr><td>8</td><td>151.45</td></tr> <tr><td>9</td><td>154.45</td></tr> <tr><td>10</td><td>155.00</td></tr> <tr><td>11</td><td>149.80</td></tr> <tr><td>12</td><td>85.54</td></tr> <tr><td>13 y 14</td><td>110.00</td></tr> <tr><td>15</td><td>54.45</td></tr> <tr><td>16</td><td>64.95</td></tr> <tr><td>17</td><td>60.39</td></tr> <tr><td>18</td><td>125.00</td></tr> <tr><td>19</td><td>1,948.18</td></tr> <tr><td>20</td><td>90.00</td></tr> <tr><td>21</td><td>100.00</td></tr> <tr><td>22</td><td>279.79</td></tr> <tr><td>23</td><td>149.22</td></tr> <tr><td>24</td><td>154.85</td></tr> <tr><td>25</td><td>154.40</td></tr> <tr><td>26 y 27</td><td>241.72</td></tr> <tr><td>28</td><td>450.00</td></tr> <tr><td>29, 30 y 31</td><td>240.50</td></tr> <tr><td>32</td><td>556.15</td></tr> <tr><td>33</td><td>785.10</td></tr> <tr><td>Total mts²</td><td>7,532.26</td></tr> </tbody> </table>	Local	Área (mts ²)	1	99.02	2	102.74	3	163.36	4	427.04	5	171.89	6	156.14	7	151.13	8	151.45	9	154.45	10	155.00	11	149.80	12	85.54	13 y 14	110.00	15	54.45	16	64.95	17	60.39	18	125.00	19	1,948.18	20	90.00	21	100.00	22	279.79	23	149.22	24	154.85	25	154.40	26 y 27	241.72	28	450.00	29, 30 y 31	240.50	32	556.15	33	785.10	Total mts²	7,532.26
Local	Área (mts ²)																																																														
1	99.02																																																														
2	102.74																																																														
3	163.36																																																														
4	427.04																																																														
5	171.89																																																														
6	156.14																																																														
7	151.13																																																														
8	151.45																																																														
9	154.45																																																														
10	155.00																																																														
11	149.80																																																														
12	85.54																																																														
13 y 14	110.00																																																														
15	54.45																																																														
16	64.95																																																														
17	60.39																																																														
18	125.00																																																														
19	1,948.18																																																														
20	90.00																																																														
21	100.00																																																														
22	279.79																																																														
23	149.22																																																														
24	154.85																																																														
25	154.40																																																														
26 y 27	241.72																																																														
28	450.00																																																														
29, 30 y 31	240.50																																																														
32	556.15																																																														
33	785.10																																																														
Total mts²	7,532.26																																																														



	<p>Los locales que se totalizan como un área conjunta es debido a que a la fecha de elaboración del presente prospecto dichos locales son ocupados por un mismo inquilino. El centro comercial cuenta además con un total de 275 parques, y siete (7) espacios publicitarios. A la fecha de elaboración del presente prospecto, no se realiza ningún tipo de cobro ni a los inquilinos ni a los usuarios de la plaza comercial por el uso del parqueo.</p> <p>También forman parte de los activos que conforman el patrimonio: (i) todos y cada uno de los activos, propiedades, pagos o derechos que reciba el Fideicomiso, que resulten de todos y cada uno de los Activos del Fideicomiso, en especial las rentas recibidas por concepto de alquiler de los locales comerciales que componen la plaza; (ii) todas y cada una de las cantidades depositadas de tiempo en tiempo en las cuentas del fideicomiso; (iii) todos los derechos y pagos derivados de o relacionados con todas y cada una de las operaciones con derivados que puedan formar parte del Patrimonio del Fideicomiso en cualquier momento de conformidad con los términos del Acto Constitutivo; (iv) todos y cada uno de los rendimientos obtenidos con los recursos líquidos existentes en cualquier momento en las cuentas del fideicomiso, por concepto de inversión de los mismos; (v) todos y cada uno de los demás activos y/o adquiridos por la Fiduciaria para los Fines del Fideicomiso de conformidad con el Acto Constitutivo; y (vi) todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes inmuebles; (vii) todas y cada una de las licencias, permisos y autorizaciones necesarias para mantener, obtener, operar y construir los inmuebles; (viii) todos los derechos sobre los contratos de arrendamiento sobre los inmuebles, si lo hubieren, incluyendo las prerrogativas de la sociedad sobre dichos contratos de arrendamiento en especial los derechos a obtener y percibir ingresos por rentas o por cualquier otro concepto; (ix) cualesquiera contratos celebrados en relación con los inmuebles respecto a la operación, desarrollo y construcción de los inmuebles, (x) todos los muebles y equipos propiedad de Patio De La Colombia, S.A.S. localizados en los Inmuebles, los cuales se refieren a aquellos muebles y equipos para el funcionamiento de la plaza comercial: i) dos plantas Cummins, modelo C500 D6E, con capacidad de 625 Kva/500kw, 1,800 Rpm, generador marca Stanford, series A15L518645 y A15L518628, y ii) dos bombas marca Goulds, modelo 5A1K1, con motor marca Baldor Reliance con potencia de 10Hp, 208-230-460 Voltios, iii) Motobomba para sistema contra incendios marca Clarke, modelo JUAH-UF40, serie PE4045T980464, potencia de 100 Hp, capacidad 94 BHP a 1,760 Rpm, iv) Bomba Jockey, modelo FPJPC34160230, serie A44468696, capacidad 0.75 Hp 230 Voltios.</p>
Tipo de Valores a ser emitidos	Valores de Fideicomiso de Renta Variable. Los valores que se emiten son Valores de Fideicomiso de Renta Variable denominados "Valores de Fideicomiso de Renta Variable de Fideicomiso G-Patio 02 Patio Colombia - No. 05-FP"
Garantía de los valores	Los valores no contemplan garantía específica.
Calificadora de Riesgos	Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo.
Calificación de Riesgo del Fideicomiso	<p>Afo (N): esta calificación responde a la gestión de una sociedad fiduciaria que combina un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión, junto con un administrador con profundo conocimiento de los inmuebles. Ello, unido a una cartera de activos con alta madurez e inquilinos de buena calidad, permite sustentar la calificación asignada. En contrapartida, la calificación incorpora el alto endeudamiento permitido y el riesgo inherente del negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos y el escenario de volatilidad de tasas de mercado que puede impactar el valor de los activos. El sufijo (N) indica que se trata de un Fideicomiso nuevo.</p> <p>En la escala de calificaciones de la agencia calificadoras Feller Rate, esta calificación se otorga a 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.</p> <p>Esta calificación fue otorgada en fecha: mayo del 2024.</p>
Calificación de Riesgo de la	Calificación Feller Rate: AAsf. Esta calificación considera la pertenencia a Grupo Popular, su relación con Banco Popular, que se encuentra posicionado como el mayor banco múltiple privado del país, calificado



<p>Fiduciaria</p>	<p>“AAA/Estables” por Feller Rate. Refleja, asimismo, que la sociedad fiduciaria cuenta con adecuadas políticas de administración para los fideicomisos, con una estructura y equipos con experiencia para su gestión, control y seguimiento. En contrapartida, considera la industria de fideicomisos en vías de consolidación en República Dominicana y el escenario de volatilidad de tasas de mercado que puede impactar el valor de los activos.</p> <p>Esta calificación fue otorgada en fecha: enero del 2024.</p>
<p>Riesgos Necesarios Asociados al Fideicomiso y los Valores del Fideicomiso</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Riesgos Operacionales y de Administración: este riesgo está relacionado a posibles pérdidas directas o indirectas, resultantes de procesos inadecuados o fallidos, o actos del personal del fiduciario o del administrador de los activos. Mitigante: Tanto Fiduciaria Popular como Patio Capital Partners, cuentan con el personal capacitado y con los procesos definidos para el manejo del fideicomiso en el caso de la primera, y de la plaza comercial en el caso de la segunda. Adicionalmente, las funciones del Fiduciario están definidas en el Acto Auténtico, lo que reduce el riesgo de decisiones y acciones erróneas, mientras que la relación con y funciones de Patio Capital Partner se desarrollan en el Contrato de Administración. ➤ Riesgo de la oferta y demanda de los valores: partiendo del hecho de que hay pocos fideicomisos de oferta pública que han colocado valores de fideicomiso, existe el potencial riesgo de que los valores de fideicomiso no tengan un mercado secundario activo. Esto derivado de la falta de oferta y demanda. Mitigante: el agente colocador realizará las gestiones de monitoreo del comportamiento de los valores en el mercado secundario pudiendo intervenir dentro de sus posibilidades. ➤ Riesgos Legales: de ocurrir cambios regulatorios, legislativos o jurisprudenciales en República Dominicana que afecten el desarrollo de los activos subyacentes de la presente Emisión Única el rendimiento y la operatividad del fideicomiso pueden verse afectadas. Mitigante: La Fiduciaria se encuentra preparada con el personal jurídico interno y externo necesario, que brindará la asesoría para el conocimiento y cumplimiento de la normativa y legislación aplicable, de manera que los inversionistas estén protegidos. ➤ Riesgos asociados al tipo de activo del fideicomiso: <ul style="list-style-type: none"> - Riesgo por concentración de inquilinos. Este riesgo está asociado a la posibilidad de que el inquilino que posee la mayor cantidad de metros cuadrados en alquiler, decida prescindir del contrato de arrendamiento, lo que afectaría la ocupación de los locales y en consecuencia el flujo de efectivo destinado al pago de los rendimientos o utilidades de los tenedores se verá reducido. Mitigante: los contratos de alquiler son negociados de forma que los vencimientos no ocurran todos de forma conjunta. En adición, los inquilinos de la plaza comercial están compuestos por más de una veintena de clientes, lo que disminuye el efecto en los ingresos por la salida de un cliente en específico. - Riesgo inherente al negocio inmobiliario. Este riesgo corresponde a las variaciones significativas de los ciclos económicos que puedan afectar directamente el valor del inmueble que forma parte del patrimonio fideicomitado. Mitigante: estos riesgos son inherentes a la figura, por ende no se pueden mitigar. - Riesgo por devaluación: Los inmuebles podrían devaluarse durante el plazo de vencimiento de la Emisión Única, ya sea por detrimento de los inmuebles o por daños a la propiedad. Mitigante: se mantiene un calendario de trabajos de mantenimiento preventivo y correctivo de la plaza comercial. - Riesgos de crédito de los alquileres y los posibles niveles de mora. Existe la posibilidad de atraso por parte de los inquilinos y la generación de cargos correspondientes. Mitigante: los contratos de alquiler incluyen penalidades por el atraso en el pago, lo que repercute en el cumplimiento a tiempo de los pagos por parte de los inquilinos. - Riesgo de siniestros naturales: catástrofes naturales (e.g. terremoto, inundaciones, fuego, etc.) pudieran destruir los inmuebles, trayendo de mano la cesantía o disminución de las operaciones de los inquilinos y de esta misma forma verse afectados los flujos de pago.



	<p>Mitigante: los inmuebles están asegurados 100%</p> <ul style="list-style-type: none"> - Riesgo por concentración geográfica: todos los inmuebles se encuentran en el Distrito Nacional. Mitigante: Patio de la Colombia es el único centro comercial en su zona geográfica, y los estudios de mercado no arrojan una ocurrencia de competencia en el corto o mediano plazo. <p>Riesgo de desocupación de los inmuebles: Pudiera haber cambios por situaciones ajenas o no pronosticadas por los inquilinos, por ejemplo, necesidad de otros tipos de locales, oficinas, cierres de empresas, etc. y esto pudiera afectar la ocupación de los locales de los edificios y por consecuencia, los rendimientos que serían recibidos por los tenedores de los valores del fideicomiso. Mitigante: los contratos contienen cláusulas que rigen las formas de terminación de los mismos, pudiendo incluir ciertas formalidades y/o penalidades.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Riesgo de venta por debajo del valor de disposición sin autorización de la Asamblea de Tenedores: a partir del vigésimo (20o) año, establecido como el plazo de vencimiento de los Valores que componen la Emisión Única, contados a partir de la fecha de emisión, en caso de recibir una oferta por los Activos Inmobiliarios por parte de un tercero interesado en adquirirlos, y de que el valor de dicha oferta sea de entre el ochenta y cinco por ciento (85%) y el cien por ciento (100%) del Valor de Disposición, de los Activos Inmobiliarios objeto de la oferta, la Fiduciaria tendrá la facultad de decidir si dispone o no de los mismos, sin necesidad de autorización de la Asamblea de Tenedores pero con el visto bueno por escrito del Representante de Tenedores. Mitigante: este riesgo es inherente al mercado inmobiliario, por ende no se puede mitigar. <p>Para mayor detalle sobre los riesgos asociados al Fideicomiso de Oferta Pública y sus valores, favor referirse al Capítulo 11 del presente Prospecto.</p>
<p>Fecha de Publicación del Aviso de Colocación Primaria de la primera ampliación de la Emisión Única</p>	<p>A determinarse en el Prospecto de Emisión Definitivo y los Prospectos Simplificados correspondientes.</p> <div data-bbox="553 1035 883 1262" style="text-align: center;"> </div>
<p>Fecha de Emisión de los valores</p>	<p>A determinarse en el Prospecto de Emisión Definitivo y los Prospectos Simplificados correspondientes.</p>
<p>Fecha de Suscripción o Valor</p>	<p>T+0</p>
<p>Período de Vigencia de la Emisión Única</p>	<p>Hasta tres (3) años máximo a partir de la fecha de inscripción de la Emisión Única en el Registro.</p>
<p>Representación de la Emisión Única</p>	<p>De manera desmaterializada, mediante Anotación en Cuenta. Igualmente, los Valores de Fideicomiso de la Emisión Única están representados por medio de un Acto Auténtico, instrumentado por Notario Público; compulsas notariales de este acto deberán ser depositadas en la Superintendencia del Mercado de Valores para fines de su inscripción en el Registro, en la BVRD y en CEVALDOM.</p>

Valor Nominal de los Valores	Mil dólares de los Estados Unidos de América (USD 1,000.00)
Precio de Colocación Primaria	A determinarse en el Contrato de Colocación Primaria en Firme y en el Aviso de colocación Primaria en Firme. El precio de colocación primaria podrá ser a la par, descuento o prima.
Moneda Funcional	La moneda funcional del fideicomiso será Dólares de los Estados Unidos de América.
Destinatario de los Valores en el Mercado Primario	El agente colocador
Destinatario de los Valores en el Mercado Secundario	El público en general, persona física o jurídica, nacional o extranjera.
Fecha de Aprobación e Inscripción en el Registro	15 de noviembre del 2022 e inscrito en el Registro bajo el registro No. SIVFOP-009 el 18 de noviembre del año 2022.
Agente Colocador	Inversiones Popular, S.A. – Puesto de Bolsa, registrado en la SIMV bajo el SVPB-008 y en la Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana, S. A. como No. PB-09.
Agente de Custodia, Pago y Administración de la Emisión Única	En virtud del Contrato suscrito en fecha 27 del mes de mayo del 2024 entre CEVALDOM y la Fiduciaria, CEVALDOM, S.A. queda designado como agente de custodia, pago y administrador de la Emisión Única, 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 Fideicomiso de Renta Variable de Fideicomiso G-Patio 02 Patio Colombia - No. 05-FP al momento de la liquidación de la Emisión Única. <i>El agente de pago no responde por los atrasos o incumplimientos que pueda tener el Emisor.</i>
Representante de la Masa de Tenedores de Valores de Fideicomiso	Salas, Piantini & Asociados, S. R. L., ha sido designado mediante el Contrato de Emisión Única suscrito en fecha tres (3) del mes de octubre del 2024 para ser el Representante de la Masa de Tenedores de la Emisión Única.
Fecha de Inicio del Período de Colocación	A determinar en el aviso de colocación primaria correspondiente



Los requisitos tomados en cuenta para la elaboración del presente Prospecto de Emisión y su contenido temático son los establecidos en el Anexo VIII de la Norma que regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores, contenida en la Primera Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores de fecha: 04 de octubre del año 2013, R-CNV-2013-26-MV, modificada por la Segunda Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores de fecha 29 de noviembre de 2018 (R-CNMV-2018-07-MV) y por la Tercera Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores de fecha 18 de julio del año 2023, R-CNMV-2023-18-MV (en lo adelante la "Norma de Fideicomiso" o "R-CNV-2013-26-MV").

CAPITULO III.- TABLA DE CONTENIDO

CAPITULO II.- RESUMEN DEL PROSPECTO DE EMISIÓN 2

CAPITULO III.- TABLA DE CONTENIDO 10

Aclaraciones del Contenido 13

Glosario del Contenido 14

CAPITULO IV.- RESPONSABLES DE LA ESTRUCTURACION DEL FIDEICOMISO, DE LA ELABORACION DEL PROSPECTO DE EMISIÓN Y ORGANISMOS SUPERVISORES..... 18

4.1 Responsables de la Estructuración del Fideicomiso y Elaboración del Prospecto de Emisión 18

4.1.1 Responsables del Contenido del Prospecto de Emisión 18

4.2 Organismos Supervisores 18

4.3 De los Auditores..... 19

4.3.1 De los Asesores Legales 19

4.4 Del Agente Estructurador y Colocador 19

CAPITULO V.- EMISIÓN ÚNICA Y VALORES DE FIDEICOMISOS DE OFERTA PÚBLICA 20

5.1 Aclaración 20

5.2 Características Generales y Condiciones de la Emisión Única 20

5.2.1 Plan de Colocaciones de la Emisión Única 21

5.3 Metodología de Valoración de los Valores 21

5.5 Redención Anticipada de los Valores 22

5.5.1 Objetivos de Colocación 22

5.6 Aspectos sobre las Emisiones Desmaterializadas 22

5.6.1 Periodicidad en el Pago del rendimiento del Fideicomiso 22

5.7 Identificación del Mercado al que se dirige la Emisión Única 25

5.8 Negociación del Valor 25

5.8.1 Mercado Primario..... 25

5.8.2 Mercado Secundario..... 26

5.8.2.1 Circulación de los Valores 26

5.8.3 Requisitos y Condiciones 26

5.9 Información sobre la colocación y Adjudicación de los Valores Objeto de Oferta Pública 26

5.10 Precio de Suscripción Primaria 26

5.11 Identificación del Mercado a que se dirige la Oferta..... 27

5.12 Tipo de Colocación 27

5.13 Colocación por Intermediarios 27

5.14 Entidades que Aseguran la Colocación de los Valores 27

5.15 Criterios y Procedimientos adoptados por el Emisor y la entidad Responsable de la Colocación de los Valores 27

5.16 Técnicas de Prorrato..... 27

5.17 Fecha o Período de Apertura y finalización de la Suscripción o Adquisición 27

5.18 Formas y Fechas de hacer efectivo el desembolso de la suscripción 27

5.19 Disposiciones sobre las Obligaciones, Prohibiciones y Derechos de los Inversionistas 27



5.19.1 Servicios Financieros de la Emisión Única	28
5.19.2 Régimen Tributario de los Valores y del Fideicomiso de Oferta Pública	28
5.19.3 Obligaciones, Limitaciones y Prohibiciones adicionales que se sujeta el Emisor	32
5.19.4 Comisiones y otros Gastos de la Emisión Única	37
5.19.4.1 Comisiones y Gastos a cargo del Inversionista	39
CAPITULO VI - EL FIDEICOMITENTE.....	41
6.1 Generales.....	41
6.1.2 Composición accionaria de la Fideicomitente	41
6.1.3 Composición del Consejo de Administración del Fideicomitente.....	41
6.2 Reglas de Distribución de los Fondos Obtenidos con la colocación de los Valores de Fideicomiso.....	41
6.3 Personas vinculadas.....	41
6.4 Calificación de Riesgo	43
6.5 Razones para constituir el Fideicomiso.....	43
6.6 Grupo Económico	43
CAPITULO VII.- DESCRIPCION DE LOS ACTIVOS FIDEICOMITIDOS	44
7.1 Características de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso	44
7.1.1 Características de los Contratos de Arrendamiento de los Inmuebles.....	46
7.2 Procedimiento y Metodología de Valoración de los Activos del Fideicomiso	47
7.3 Listado de los Activos que componen el Fideicomiso.....	48
CAPITULO VIII.- TRANSFERENCIA, CONDICIONES DE ADMINISTRACION Y CUSTODIA DE LOS ACTIVOS FIDEICOMITIDOS	48
8.1 Procedimiento para la Transferencia de los Activos del Fideicomitente	48
8.2 Obligaciones de Sanearamiento	49
8.3 Condiciones y Procedimiento para la Sustitución de los Activos del Fideicomiso antes de realizar la Emisión Única	49
CAPITULO IX.- CONDICIONES DE ADMINISTRACION Y CUSTODIA DE LOS ACTIVOS FIDEICOMITIDOS	49
9.1 Administrador de los Activos del Fideicomiso.....	49
9.2 Condiciones de Administración de los Activos	50
CAPITULO X.- CALIFICACIONES DE RIESGOS	52
10.1 Agencia Calificadora de Riesgo.....	52
10.2 Calificación Asignada	52
CAPITULO XI.- RIESGOS DE LA EMISIÓN ÚNICA	53
11.1 Riesgos de la Emisión Única.....	53
CAPITULO XII.- ESTRUCTURA Y REGIMEN LEGAL DE LA EMISIÓN ÚNICA.....	54
12.1 Creación, objeto y régimen legal del fideicomiso de oferta pública	55
CAPITULO XIII.- ACTIVIDADES DESARROLLADAS POR LAS PARTES INTERVENIENTES.....	59
13.1 Entidad Fiduciaria	59
13.1.1 Causales y Procedimiento para la Sustitución del Fiduciario	59
13.2 Auditor Externo del Fideicomiso	60
13.3 Representante de la Masa de Tenedores	61
13.4 De la Asamblea de Tenedores	65



13.5 Depósito de Valores..... 67

13.6 Calificadora de Riesgos 67

13.7 Administrador de los Activos del Fideicomiso 67

13.8 Bolsa de Valores 67

13.9 Valoración de los Activos del Fideicomiso 67

CAPITULO XIV.- INFORMACIÓN DEL FIDUCIARIO 68

14.1 Identificación General..... 68

14.2 Fecha de Constitución y Plazo de Duración 68

14.3 Estructura Organizativa y Funcional 68

14.4 Recursos Humanos e Infraestructura Técnica y Administrativa..... 69

14.5 Principales Funcionarios, Apoderados Legales y Miembros del Consejo de Administración 70

14.6 Principales Ejecutivos..... 72

14.7 Grupo Económico 73

14.8 Accionistas del Fiduciario con participación Influyente 74

14.9 Personas Vinculadas al Fiduciario 74

14.10 Experiencia de la Fiduciaria..... 74

14.11 Autorización de la Emisión Única de Valores de Fideicomiso de Renta Variable 74

CAPITULO XV.- FACULTADES, RESPONSABILIDADES, PROHIBICIONES, DERECHOS Y DECLARACIONES DEL FIDUCIARIO..... 75

15.1 Rol de Emisor del Fiduciario 75

15.2 Disposiciones..... 75

15.3 Facultades del Fiduciario 77

15.5 Rendición de Cuentas..... 78

CAPITULO XVI.- PRESUPUESTO ESTIMADO DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA 80

CAPITULO XVII.- VIGENCIA, TERMINACIÓN Y EXTINCIÓN DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA..... 89

17.2 Liquidación Anticipada del Fideicomiso 92

ANEXOS AL PROSPECTO 93



Aclaraciones del Contenido

La información contenida en este Prospecto de Emisión ha sido preparada para asistir a posibles inversionistas a que realicen su propia evaluación de la Emisión Única. El presente Prospecto contiene toda la información requerida de acuerdo con la normativa aplicable. Se considera indispensable la lectura del presente Prospecto y del Acto Constitutivo para que los potenciales Inversionistas puedan evaluar adecuadamente la conveniencia o no de invertir en los Valores objeto de la Emisión Única.

Inversiones Popular, S.A. – Puesto de Bolsa (en lo adelante referido como “IPSA”, “el agente estructurador”, “el agente colocador” o por su denominación social), en su calidad de agente estructurador, y Fiduciaria Popular, S.A. en su calidad de entidad fiduciaria del Fideicomiso, no han auditado en forma independiente la información suministrada por el Fideicomitente para la elaboración de este Prospecto de Emisión, porque la realización de tal auditoría no entra dentro de la órbita de sus funciones ni responsabilidades. Por lo tanto, ni IPSA ni la Fiduciaria tendrán responsabilidad alguna por cualquier omisión, afirmación o certificación (explícita o implícita), contenida en el mismo.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley No. 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana y el artículo 102 de la Ley 249-17, los activos subyacentes que integran el patrimonio fideicomitado, para todos los efectos legales, no forman parte de los bienes propios de las entidades que los originen o administren y constituirán un patrimonio autónomo, independiente y separado.

Este Prospecto de Emisión contiene declaraciones enfocadas en el patrimonio autónomo denominado Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario G-Patio02 – Patio Colombia – No. 05-FP, en su condición de Fideicomiso con cargo al cual es llevado a cabo esta Emisión Única. Adicionalmente, el Prospecto de Emisión puede contener declaraciones enfocadas en perspectivas sobre el posible futuro del Fideicomiso y de la Fiduciaria. Tales declaraciones incluyen información referente a estimaciones o expectativas actuales del Patrimonio Fideicomitado y de la Fiduciaria, a su posible futura condición financiera y sus resultados operacionales futuros.

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

Los Valores objeto del presente Prospecto no tienen ni tendrán ningún tipo de garantía real ni personal (incluyendo pero no limitado a garantías respecto del capital invertido) otorgada por Inversiones Popular, Fiduciaria Popular o el Fideicomitente o sus accionistas, administradores o entidades controladoras, por lo que dichos Valores serán pagados exclusivamente con los fondos que genere el patrimonio del Fideicomiso de Oferta Pública con cargo al cual se efectúa la Emisión Única objeto de este Prospecto de Emisión.

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

El presente Prospecto de Emisión es de carácter público contentivo de la declaración del fiduciario del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario G-Patio02 – Patio Colombia - No. 05-FP, de constituirse en un Emisor de Valores del mencionado Fideicomiso, con cargo al patrimonio de dicho Fideicomiso, con el objeto de generar y colocar una Emisión Única en el mercado de valores. El presente Prospecto fue redactado de acuerdo al contenido indicativo para tales efectos del Anexo VIII de la Norma de Fideicomisos.



Glosario del Contenido

Actual/365	Corresponde a los días naturales con los que cuenta el año calendario. Actual considera los años bisiestos de 366 días.
Acto Constitutivo de Fideicomiso	Es el acto autentico instrumentado por ante un notario público, suscrito por los Fideicomitentes y la entidad fiduciaria mediante el cual queda constituido un Fideicomiso y establece la forma de cómo operará el mismo.
Agente Estructurador	Se refiere a la entidad que presta los servicios técnicos de asesoría en la estructuración de la Emisión Única objeto de la presente oferta pública de valores de fideicomiso y la redacción del presente Prospecto de Emisión.
Anotación en cuenta	Son asientos registrales de naturaleza contable que constituyen en sí mismos la representación inmaterial de los valores y otorgan la propiedad de los mismos al titular que figure inscrito en un depósito centralizado de valores.
Aviso de Colocación Primaria	Es el mecanismo de publicidad que se utiliza para dar a conocer una oferta pública a los destinatarios de la misma, es contentivo de los detalles relativos a la colocación primaria de una o más ampliaciones a ser generadas a partir de un programa de Emisión Única. El Aviso de Colocación Primaria es elaborado y publicado de conformidad a los requisitos que establezca la Superintendencia del Mercado de Valores mediante norma de carácter general.
Bolsa de Valores	Son mecanismos centralizados de negociación que tienen por objeto prestar todos los servicios necesarios para la realización eficaz de transacciones con valores de manera continua y ordenada, así como efectuar actividades y servicios conexos que sean necesarios para el adecuado desarrollo del mercado de valores.
BVRD	Son las siglas de Bolsa y Mercados de Valores de República Dominicana, S.A.
Calificación de riesgo	Es la opinión técnica y especializada que emiten las sociedades calificadoras de riesgo.
Calificadoras de riesgo	Son entidades especializadas en el estudio del riesgo que emiten 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.
CAPEX (Inversiones en Bienes de Capitales)	Sumas de capital que se gasta para obtener y mantener los activos físicos de una empresa o sociedad. A estos activos se les conoce comúnmente como Planta Propiedad y Equipo o propiedades de inversión.
Cierre Operativo	Corresponderá al ejercicio de valoración diario de los valores de fideicomiso.
CEVALDOM, S.A.	Es el nombre comercial y la denominación social del depósito centralizado de valores que actúa como Agente de administración, custodia y pago de la Emisión Única.
Código ISIN	Es una identificación que se asigna a un valor mobiliario a nivel internacional, tomando como referencia el Acrónimo de "International Securities Identification Number" (ISIN), consistente en un código alfanumérico de doce (12) caracteres que identifica a nivel internacional unívocamente un valor, desarrollado en base al estándar internacional ISO6166.
Colocación	Es el acto mediante el cual se pone a disposición del público valores objeto de una oferta pública ya autorizada y registrada, para su adquisición o suscripción en el mercado primario.
Colocación Primaria	Es el proceso de suscripción o adquisición inicial de una emisión de valores en el mercado de valores por parte de los inversionistas, ya sean colocados directamente por el emisor diferenciado o, a través de los agentes de colocación contratados por el oferente.



Colocación en Firme	Es el proceso de colocación primaria, que se rige por las reglas de la compraventa, mediante el cual el agente de colocación suscribe o adquiere la totalidad de una emisión de valores de oferta pública.
Contrato de Emisión Única	Denominado también Contrato de Emisión, es el contrato 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.
Cuenta de corretaje	Es un contrato de Comisión o mandato que establece los parámetros de la relación entre el Cliente y el Puesto de Bolsa, donde el Puesto de Bolsa actúa como comisionista o ejecutante de la orden; y el cliente como comitente, consintiendo la misma.
Depósito Centralizado de Valores	Es el conjunto de servicios prestados a los participantes del mercado de valores de custodiar, transferir, compensar y liquidar los valores que se negocian al contado en el mercado de valores, así como registrar tales operaciones.
Días Calendarios	Compuesto por todos los días del año, es decir va desde el lunes a domingo (tomando en cuenta los días feriados y fines de semana).
Días Hábiles	Los días de lunes a viernes, excluyendo los días sábados, domingos y días feriados oficiales en República Dominicana.
Emisión de Valores	Es el conjunto de valores negociables que proceden de un mismo emisor y que se pueden considerar homogéneos entre sí, atribuyéndole a sus tenedores un contenido similar de determinados derechos y obligaciones, que forman parte de una misma operación financiera y que responden a una unidad de propósito.
Emisor de Valores de Fideicomiso	El fiduciario, quien realizará la emisión con cargo al patrimonio del fideicomiso.
Emisión Desmaterializada	Es aquella emisión que no requiere de expedición física del título a cada inversionista. El Emisor simplemente ampara toda la emisión a través de un acto auténtico redactado bajo los requisitos mínimos establecidos reglamentariamente. La suscripción primaria, la colocación y transmisión de los valores que componen la emisión se realizan por medio de anotaciones en cuenta llevadas por un depósito centralizado de valores.
Fideicomiso de oferta pública	Es la modalidad de fideicomiso constituido con el fin ulterior y exclusivo de respaldar emisiones de oferta pública de valores realizadas por el fiduciario, con cargo al patrimonio fideicomitado.
Fiduciario de Fideicomiso de Oferta Pública Autorizado	Persona jurídica calificada legalmente para fungir como fiduciario y autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores para administrar fideicomisos de oferta pública. El Fiduciario cumple con las obligaciones de Emisor de oferta pública, las cuales realiza en nombre del Fideicomiso.
Fideicomitente	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 la finalidad para la cual se emplearán los recursos captados por medio de la emisión de los valores de fideicomiso.
Fideicomisario y/o Beneficiario	Fideicomisario es la persona física o jurídica destinataria final de los bienes fideicomitados, una vez cumplido el plazo o la condición estipulada en el acto constitutivo. Beneficiario es la persona que puede ser designada para recibir beneficios de la administración del fideicomiso, sin que necesariamente sea la destinataria final de los bienes del fideicomiso. Por lo general el fideicomisario y el beneficiario resultan ser la misma persona, pudiendo ser además un tercero o el propio fideicomitente. La distinción entre el fideicomisario o beneficiario, si la hubiere, deberá quedar establecida en el acto constitutivo del fideicomiso de que se trate.
Fecha de aprobación	Se entiende como la fecha de resolución aprobatoria del Superintendente del Mercado de Valores donde se autoriza la Oferta Pública de Valores



Fecha de emisión	Es la fecha en la cual los valores de una emisión empiezan a generar obligaciones y derechos de contenido económico.
Fecha de transacción	Se entiende como 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.
Fecha de suscripción o Fecha valor	Se entiende como la fecha en la cual se ejecuta la operación de colocación primaria de los valores, acordada en la Fecha de transacción.
Fecha de Inscripción del Fideicomiso y su Emisión Única en el Registro	La inscripción de la Emisión Única en el Registro debe tomar lugar en el período de diez (10) días hábiles contados a partir de la fecha de notificación formal por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores al Emisor de la aprobación del Fideicomiso y su Emisión Única mediante documento escrito.
Fecha de vencimiento	Se entiende como el día en que se hará efectiva la redención de los valores.
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.
Grado de Inversión	Se refiere a una de las siguientes categorías de calificación de riesgo: (i) capacidad de pago muy fuerte: Moody's Aaa y AAA para S&P, Fitch, Feller y PCR, (ii) capacidad de pago fuerte: Moody's Aa y AA de S&P, Fitch, Feller y PCR, (iii) capacidad de pago buena: A para todas las agencias, y (iv) capacidad de pago adecuada o satisfactoria: Baa para Moody's y BBB para S&P, Fitch, Feller y PCR.
Hecho Relevante	Es el hecho o evento respecto de un participante del mercado y de su grupo financiero, que pudiera afectar positiva o negativamente su posición jurídica, económica o financiera, o el precio de los valores en el mercado.
Información Confidencial	Es la información que por su naturaleza o posible impacto debe ser manejada con estricta discreción, por parte de los Miembros del Consejo Nacional del Mercado de Valores, los funcionarios y el personal de la Superintendencia del Mercado 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.
Mercado de valores	Es el mercado que comprende la oferta y demanda de valores organizado en mecanismos centralizados de negociación y en el Mercado OTC, para permitir el proceso de emisión, colocación y negociación de valores de oferta pública inscritos en el Registro del Mercado de Valores, bajo la supervisión de la Superintendencia del Mercado de Valores.
Mercado primario	Es aquel en el que las emisiones de valores de oferta pública son colocadas por primera vez en el mercado de valores para financiar las actividades de los emisores.
Mercado secundario	Es el que comprende todas las transacciones, operaciones y negociaciones de valores de oferta pública, emitidos y colocados previamente.
Monto de la Emisión Única	Corresponde al monto total o cantidad de valor máxima de los valores a ser emitidos y puestos en circulación durante la vigencia de la Emisión Única e indicado en el Prospecto de Emisión, el cual ha sido autorizado por el órgano societario competente del Emisor. Dicho monto debe ser registrado en la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana para ser ofrecido en el mercado.



Monto de liquidación o suscripción	Se entiende como la cantidad de dinero inmediatamente disponible que debe entregar el inversionista al Agente Colocador contratado por el emisor, en la Fecha Valor por concepto de pago de la operación.
Oferta Pública	Es todo ofrecimiento, directo o indirecto, realizado por cualquier persona al público en general o a sectores o grupos específicos de éste, a través de cualquier medio de comunicación o difusión, para que suscriban, adquieran, enajenen o negocien individualmente un número indeterminado de valores.
Período de Vigencia de la Emisión Única	El período de vigencia de la Emisión Única comenzará en la fecha de inicio del Emisión Única, definida como la fecha de inscripción del Fideicomiso y su Emisión Única 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.
Plazo de Vigencia de la Emisión Única	Este plazo comenzará en la fecha de inscripción del fideicomiso en el Registro del Mercado de Valores y vence al cumplir el tercer (3er) año inscrito. Una vez expirado este plazo, no se podrán emitir nuevos valores con cargo al fideicomiso.
Prospecto de Emisión	Es un documento escrito de carácter público que contiene las características concretas de los valores que se ofrecen y, en general, los datos e información relevante respecto del emisor y de los intervinientes del proceso de oferta pública.
Prospecto de Emisión Definitivo	Se refiere al Prospecto completo, el cual tiene por finalidad la colocación de los valores de oferta pública.
Prospecto de Emisión Preliminar	Se refiere al Prospecto que tiene como finalidad la publicidad del Fideicomiso y su Emisión Única. El Prospecto Preliminar no es para fines de colocación ya que no cuenta con la información completa de los valores a ofrecer, tales como tasa de interés, fecha de emisión y de colocación.
Representante de la Masa de Tenedores de Valores de Fideicomiso	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 (SIMV)	Es un organismo autónomo y descentralizado del Estado, investido con personalidad jurídica, patrimonio propio, autonomía administrativa, financiera y técnica, con capacidad para demandar y ser demandado. Tendrá por objeto promover un Mercado de Valores ordenado, eficiente y transparente, proteger a los inversionistas, velar por el cumplimiento de la Ley y mitigar el riesgo sistémico, mediante la regulación y la fiscalización de las personas físicas y jurídicas que operan en el Mercado de Valores.
Valores de Renta Variable	Son valores que otorgan a sus titulares, derechos o partes alícuotas de participación sobre el patrimonio del emisor a prorrata de la inversión, siendo el rendimiento variable en forma de ganancias de capital o distribuciones periódicas de dividendos, según la política de dividendos establecida.
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	Es el valor que se le asigna a un bien o a un título que es proporcionado por un emisor, es decir, que debe estar expuesto de manera explícita en el texto del propio título.
Valores de Fideicomiso	Son aquellos valores que están respaldados por fideicomisos de oferta pública dentro de un proceso de titularización, al amparo de la Ley sobre Mercado de Valores y las disposiciones que se establecen en el capítulo del fideicomiso de la Ley 189-11.



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

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

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

4.1.1 Responsables del Contenido del Prospecto de Emisión

Por parte de **Fiduciaria Popular, S.A.** la responsabilidad del contenido del presente Prospecto es asumida por el señor **Andrés Ignacio Rivas Pérez**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad No. 402-2266546-1, en su calidad de Gerente General de Fiduciaria Popular, S.A. y en efecto Gestor Fiduciario del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores. Por parte del **Fideicomitente** la responsabilidad del contenido del presente Prospecto es asumida de forma conjunta por el señor **José Manuel Díez Cabral**, dominicano, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0974933-3, en su calidad de Presidente del Consejo de Administración y Representante Legal, y el señor **Luis de Jesús Rodríguez Gutiérrez**, dominicano, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-1015136-2, en su calidad de Vicepresidente del Consejo de Administración.

El señor **Rivas Pérez**: *“DECLARA BAJO LA FE DEL JURAMENTO, y en pleno conocimiento de las sanciones previstas por el Código Penal Dominicano que castiga el perjurio, lo siguiente: ÚNICO: Que se hace responsable de la información contenida en el prospecto y en toda la documentación presentada a la Superintendencia del Mercado de Valores para la autorización de la oferta pública de valores objeto de la EMISIÓN ÚNICA y durante el tiempo que los valores correspondientes a la misma estén en circulación en el mercado de valores, es fidedigna, real, completa, que no se omite en ella ningún hecho que por su naturaleza pudiera alterar su alcance y que será administrativa, penal y civilmente responsable por cualquier falsedad u omisión en esta declaración, conforme lo dispuesto en el artículo 54 de la Ley No. 249-17 del Mercado de Valores de la República Dominicana, de fecha 19 de diciembre de 2017.”*

Los señores **Díez Cabral y Rodríguez Gutiérrez**: *“DECLARAN BAJO LA FE DEL JURAMENTO, y en pleno conocimiento de las sanciones previstas por el Código Penal Dominicano que castiga el perjurio, lo siguiente: ÚNICO: Se hacen responsables del contenido del o los Prospectos de Emisión relativos a la EMISIÓN ÚNICA, haciendo constar expresamente que, a su mejor conocimiento, todos los datos e informaciones contenidos en el o los Prospectos de la EMISIÓN ÚNICA son veraces y que no se ha omitido en los mismos ningún dato relevante o hecho que por su naturaleza sea susceptible de alterar su alcance y, en consecuencia, afectar la decisión de futuros inversionistas.”*

En el Anexo 01 del presente Prospecto, constan de las Declaraciones Juradas bajo la forma de acto bajo firma privada, legalizadas las firmas por notario público y debidamente visado por la Procuraduría General de la República Dominicana con la declaración del representante legal de la Fiduciaria y del fideicomitente.

4.2 Organismos Supervisores

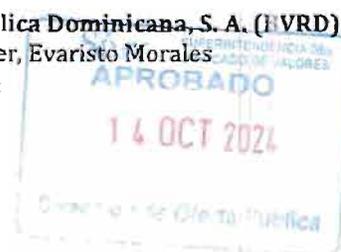
Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario **G-Patio02 – Patio Colombia** - No. 05-FP está inscrito en la Dirección General de Impuestos Internos bajo el RNC: No. 1-33-07475-3, en el Registro de la Superintendencia del Mercado de Valores (en lo adelante “SIMV” o por su denominación completa) bajo el número SIVFOP009. Por lo que la Emisión Única y el Emisor están sujetos a las disposiciones de las siguientes instituciones:



Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (SIMV)
Calle César Nicolás Penson No. 66, Gazcue, Santo Domingo, D.N., Rep. Dom.
Tel.: (809) 221-4433
www.simv.gob.do



Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana, S.A. (BVRD)
José Brea Peña No. 14, Edificio District Tower, Evaristo Morales
Santo Domingo, D.N., República Dominicana
Tel.: (809) 567-6694
www.bolsard.com





Dirección General de Impuestos Internos
 Ave. México No. 48, Gazcue, Santo Domingo, D. N., Rep. Dom.
 Tel.: (809) 689-2181
 www.dgi.gov.do

Este Prospecto ha sido redactado de conformidad con lo establecido en la Ley de Mercado de Valores No. 249-17, su Reglamento de Aplicación No. 664-12, modificado por el Decreto Núm. 119-16 y la Norma de Fideicomisos.

4.3 De los Auditores

El auditor externo que tiene a su cargo la elaboración de los informes de auditoría del patrimonio separado es la firma de auditores **BDO Auditoría, S.R.L.**, cuyas generales se detallan a continuación:



BDO Auditoría, S.R.L.
 Contacto: Lic. Carlos Ortega
 Ave. José Ortega & Gasset #46 esquina Tetelo Vargas, Sto. Dgo., D.N., R.D.
 Tel.: 809-472-1565; Fax: 809-472-1925
 Registro Nacional de Contribuyentes No.: 1-30-83214-5
 Registro del Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la R. D.: 99028
 Registro en la SIMV como Auditor Externo: SIVAE-003

Los informes de auditoría que genere el Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario **G-Patio02 – Patio Colombia – No. 05-FP** se encontrarán asequibles al público en general tanto en las oficinas de la Fiduciaria como en el Registro de la SIMV. La firma **BDO Auditoría, S.R.L.** se encuentra inscrita en la SIMV desde la fecha **18 de diciembre de 2003**.

4.3.1 De los Asesores Legales

La Emisión Única contó con la asesoría legal de:



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



4.4 Del Agente Estructurador y Colocador

Inversiones Popular, S.A. – Puesto de Bolsa es el agente estructurador y colocador, cuyas generales se presentan a continuación:



Inversiones Popular, S. A. - Puesto de Bolsa
 Contacto: Miguel A. Pimentel D.
 Gerente General
 Av. Winston Churchill, esq. Paseo de los Locutores, Torre Corporativa Hábitat Center, Local 901, Piantini, Distrito Nacional
 Tel.: (809) 544-5724; www.inversionespopular.com.do
 Registro Nacional del Contribuyente No. 1-01-59864-6
 Miembro de la BVRD registrado con el No. PB-09
 Registrado ante la SIMV bajo el No. SVPB-008

Entre las responsabilidades y funciones citadas del representante del agente colocador se encuentran las siguientes: i) asistir a la Fiduciaria en la colocación de los valores objeto del presente Prospecto, ii) ofrecer la venta de los valores a cualquier inversionista calificado, y iii) representar a la fiduciaria por ante CEVALDOM y la BVRD. Las obligaciones del agente colocador se encuentran establecidas en el Contrato para la Colocación Primaria en Firme de la Emisión Única. Para mayor información favor referirse al capítulo 5.8 Negociación del Valor del presente prospecto.



CAPITULO V.- EMISIÓN ÚNICA Y VALORES DE FIDEICOMISOS DE OFERTA PÚBLICA

5.1 Aclaración

La Emisión Única de los Valores del presente Fideicomiso se hará dentro de una Emisión Única con cargo al patrimonio del respectivo Fideicomiso. Fiduciaria Popular, S.A. no responderá con sus bienes por las obligaciones contraídas en la ejecución del Fideicomiso. Estas obligaciones serán satisfechas exclusivamente con los bienes fideicomitados.

5.2 Características Generales y Condiciones de la Emisión Única

Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario G-Patio02 – Patio Colombia - No. 05-FP

Tipo de Valores Ofrecidos	Valores de Fideicomiso de Renta Variable
Monto Total y Moneda Autorizado	Hasta Veintiún Millones Ciento Treinta Mil Dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (USD 21,130,000.00)
Valor Nominal de los Valores	Mil dólares de los Estados Unidos de América (USD 1,000) por cada valor
Periodo de Vigencia, es decir el periodo en que el Fideicomiso se constituirá y podrá recibir activos para respaldar las distintas ampliaciones de la Emisión Única	Tres (3) años a partir de la fecha de inscripción del Fideicomiso y su Emisión Única en el Registro.
Monto Mínimo de Inversión	Mil dólares de los Estados Unidos de América (USD 1,000)
Valor Nominal	Mil dólares de los Estados Unidos de América (USD 1,000) por cada valor
Cantidad de Valores	Hasta Veintiún Mil Ciento Treinta (21,130) valores
Precio de Colocación Primaria	A determinarse en el Contrato de Colocación Primaria en Firme y en el Aviso de colocación Primaria en Firme. El precio de colocación primaria podrá ser a la par, descuento o prima.
Deposito Centralizado, Agente de Administración, Pago y Custodia de los Valores	CEVALDOM, S.A.
Fecha de Emisión y Colocación Primaria	21 de octubre de 2024. La fecha de emisión para la emisión única será determinada en el Aviso de Colocación Primaria y en el presente Prospecto de Emisión Definitivo.
Forma de Representación de los Valores	Desmaterializada, mediante Anotación en Cuenta
Fecha de Vencimiento de los Valores	Veinte (20) años a partir de la fecha de emisión. La Fecha de Emisión quedará establecida en el Prospecto de Emisión Definitivo.

Esta Emisión Única se hará constar mediante acto auténtico redactado bajo los requisitos mínimos establecidos reglamentariamente. Dicho acto deberá ser suscrito por la Fiduciaria y el Fideicomitente y contendrá las características y condiciones de la Emisión Única, los valores a ser inscritos mediante el sistema de anotación en cuenta. A partir de la fecha de emisión de la Emisión Única, los valores tendrán un plazo de vencimiento de hasta **Veinte (20) años**.

Los valores que integran la Emisión Única serán de carácter desmaterializado, representados mediante Anotación en Cuenta. Debido a su naturaleza, los valores de fideicomiso originan una participación de propiedad del patrimonio del fideicomiso. En tal sentido, el rendimiento ofrecido por los Valores emitidos con cargo al patrimonio del Fideicomiso objeto del presente Prospecto será variable siendo el resultado de las ganancias o pérdidas que genere el Fideicomiso. En ese orden, los valores otorgan a los inversionistas que los adquieren un derecho o parte alcuota sobre el patrimonio del Fideicomiso y serán

susceptibles de ser negociados en el mercado secundario a través de los mecanismos centralizados de negociación de la Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana, S. A.

5.2.1 Plan de Colocaciones de la Emisión Única

Monto Nominal de la Emisión Única	Fecha de Emisión	Monto Disponible para Colocar	Cantidad de Valores a Colocar	Precio de Colocación
US\$21,130,000	21 de octubre de 2024.	US\$22,500,000	21,130	US\$1,064.8367

5.3 Metodología de Valoración de los Valores

Los valores emitidos por el Fideicomiso a través de su Fiduciario otorgan a los inversionistas que los adquieren un derecho o parte alícuota sobre el patrimonio del fideicomiso. Existirá uniformidad en las valorizaciones que se realicen a los valores del Fideicomiso y a los activos del Fideicomiso, así como en el cálculo del rendimiento de dichos activos. La valoración de los valores emitidos por el Fideicomiso será determinada diariamente por la Fiduciaria como el resultado dado por el ejercicio de dividir la sumatoria de todos los activos del fideicomiso menos los pasivos del fideicomiso entre el número de Valores respaldados por el patrimonio del Fideicomiso de Oferta Pública. La valoración de los valores de fideicomiso determinada por la Fiduciaria será publicada diariamente en la página web de la sociedad. En caso de que en un futuro la SIMV establezca mediante Circular o Normativa que especifique otra forma de cálculo para las valorizaciones que se realicen a los valores del Fideicomiso y a los activos del Fideicomiso, así como en el cálculo del rendimiento de dichos activos, la Fiduciaria se acogerá a lo establecido en dicha normativa.

A manera de ejemplo, en el siguiente cuadro se muestra un ejercicio de la determinación de la valoración, suponiendo que los valores de activos y pasivos del fideicomiso son como sigue:

Sumatoria de los activos del fideicomiso	USD 22,000,000	
Pasivos del fideicomiso	USD 10,000,000	
Activos menos Pasivos	USD 12,000,000	
Número de valores respaldados por el patrimonio del fideicomiso	21,141	
Valoración del día de los valores emitidos por el fideicomiso	USD 567.62	

El valor justo de mercado del patrimonio transferido al Fideicomiso por El Fideicomitente fue calculado utilizando el método de flujos de efectivo libre descontados. Mediante este proceso se determinó el valor presente neto de los flujos de efectivo proyectados para los contratos de arrendamiento o alquiler de los locales comerciales de la plaza Patio de la Colombia, utilizando la metodología de cuatro (4) pasos que se describe a continuación:

1. Análisis del entorno económico y de mercado, así como el comportamiento financiero histórico de los locales comerciales y de las proyecciones, 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 veinte (20) años a partir de mayo 2024, para tres escenarios: pesimista, base y optimista.
3. Estimación de la tasa de descuento (WACC) para el cálculo de los flujos de efectivos descontados.
4. Descuento de flujos estimados y cálculo del Valor Presente Neto.

Las proyecciones de los estados financieros fueron realizadas por la empresa Xolver, S.A.S., basándose en el comportamiento financiero de la plaza comercial Patio de la Colombia, según datos provistos por el fideicomitente. El costo promedio ponderado de 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 valor presente neto (VPN) del proyecto. Copia del informe de valoración será suministrado por la Fiduciaria al Representante de Tenedores, la Calificadora de Riesgo, los Auditores Externos, a la Superintendencia del Mercado de Valores (SIMV) y a cualquier autoridad competente que lo requiera en relación con cualquier propósito del Fideicomiso.

El informe de valoración realizado por Xolver, S.A.S. figura como Anexo 06 del presente Prospecto y será remitido por la Fiduciaria a la Superintendencia del Mercado de Valores (SIMV) de manera anual, dentro de los noventa (90) días calendario, previo al cierre del ejercicio social, tal como lo establece el Párrafo II del Art. 28 de la Norma que Establece Disposiciones Generales sobre la Información que deben Remitir Periódicamente los Emisores y Participantes del Mercado de Valores, Norma R-CNV-2016-15-MV. El informe de valoración deberá ser preparado de conformidad con las Normas Internacionales de

Información Financiera (NIIF). El informe de Valoración se pondrá a disposición del público inversionista a través de la Fiduciaria, del Representante de Tenedores y de la Superintendencia del Mercado de Valores (SIMV), el mismo será informado a la SIMV como Hecho Relevante. Los costos de dichas valoraciones serán cubiertos por el Fideicomiso como parte de los Gastos Periódicos.

Si la valoración del consultor independiente arroja una insuficiencia o deterioro significativo del valor de los bienes del Patrimonio del Fideicomiso con relación a la valoración realizada en el año inmediatamente precedente, la Fiduciaria deberá proceder en la forma indicada en el Artículo ochenta y dos (82) de la Norma de Fideicomisos. El artículo 82 citado anteriormente establece lo siguiente:

"Artículo 82. Deterioro o insuficiencia significativa de los activos del fideicomiso. Si como resultado de la actualización de la tasación las categorías de activos clasificados como propiedad, planta y equipo o como propiedades de inversión que constituyen los activos del fideicomiso se comprueba que se ha producido un deterioro o una insuficiencia significativa equivalente a un quince (15) por ciento de su valor con relación a la última tasación realizada, el fiduciario deberá informarlo de manera inmediata o a más tardar dos (2) días hábiles a la superintendencia como hecho relevante.

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

Párrafo II. La notificación a la Superintendencia sobre estos hechos relevantes deberá cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 28 (Divulgación y publicación de hecho relevante) del Reglamento."

Diariamente el fiduciario determinará la valoración de los valores de fideicomiso en atención al cálculo del valor del patrimonio del fideicomiso siguiendo los principios de contabilidad indicados por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y por las regulaciones en materia contable establecidas por la SIMV.

5.5 Redención Anticipada de los Valores

Ver CAPITULO XVII.- Vigencia, Terminación y Extinción del Fideicomiso de Oferta Pública, del presente prospecto.

5.5.1 Objetivos de Colocación

No aplica. No existen objetivos de colocación para la Emisión Única del presente Programa de Emisiones.

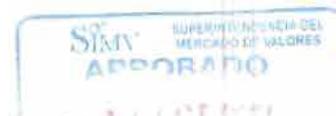
5.6 Aspectos sobre las Emisiones Desmaterializadas

Todos los valores emitidos y suscritos bajo esta Emisión Única, estarán inscritos en el registro de propiedad de valores de CEVALDOM, a favor de los respectivos titulares suscriptores, mediante anotaciones en cuenta definidas como asientos registrales de naturaleza contable que constituyen en sí mismos la representación inmaterial de los valores y otorgan la propiedad de los mismos al titular que figure inscrito en CEVALDOM. Los valores estarán representados de manera desmaterializada. El Emisor deberá hacer constar mediante acto auténtico redactado bajo los requisitos mínimos establecidos reglamentariamente, en el cual el Emisor hará constar los Valores sujetos al sistema de Anotación en Cuenta.

Asimismo, la primera Compulsa Notarial del Acto Auténtico correspondiente a la Emisión Única deberá ser depositada en CEVALDOM para su custodia. Adicionalmente, compulsas notariales del Acto Auténtico, serán depositadas en la SIMV para fines de inscripción en el Registro del Mercado de Valores y en la Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana, S. A.

La Emisión Única estará representada de manera desmaterializada por medio de anotaciones en cuenta, de conformidad con el artículo 82 de la ley 249-17. 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 a través de un intermediario de valores.

5.6.1 Periodicidad en el Pago del rendimiento del Fideicomiso



Al tratarse de un fideicomiso de renta variable, en caso de que se genere algún rendimiento, la periodicidad del pago será de manera trimestral. Esta frecuencia de pago estará especificada en los Avisos de Colocación Primaria y en los Prospectos Simplificados correspondientes a cada ampliación. Si la fecha de pago resulta ser un día no hábil, el mismo será realizado al día hábil siguiente. La periodicidad del pago de rendimiento será de manera trimestral a partir de haberse colocado la totalidad de los valores de fideicomiso y de acuerdo al Programa de Emisiones de Emisión Única, siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto.

No obstante, para el cálculo de los beneficios se tomarán como base de cálculo tres (3) meses calendario completos. Sin embargo, dada la naturaleza del Fideicomiso, el primer pago de beneficio podrá diferir en cuanto al tiempo de acumulación de los beneficios ya que podrá contar con rendimientos acumulados por un período mayor a tres (3) meses. En tal sentido, en este caso se tomarán en cuenta para el cálculo de los beneficios, los rendimientos acumulados no repartidos hasta el cierre del mes anterior al mes de pago. **Ejemplo:** Si la colocación de los valores se realiza en fecha 20 de febrero, la fecha de corte para calcular los rendimientos o beneficios de cada período de pago trimestral será: 31 de enero, 30 de abril, 31 de julio y 31 de octubre de cada año; y los días de pago de estos rendimientos o beneficios serán: 20 de febrero, 20 de mayo, 20 de agosto y 20 de noviembre de cada año.

El pago de los rendimientos se realizará a través de CEVALDOM, mediante crédito a cuenta. CEVALDOM efectuará los pagos a favor de los Tenedores que aparezcan inscritos en sus registros como titulares de los valores al cierre de la jornada de operaciones del día anterior a la fecha de pago programado para la Emisión Única. En el contrato suscrito entre las partes y el Reglamento General del Depósito Centralizado de Valores (CEVALDOM) se estipulan las informaciones a que el emisor tiene derecho a recibir del Depósito Centralizado de Valores y las responsabilidades de CEVALDOM. El pago de las Distribuciones se hará a prorrata entre los Tenedores en base al número de Valores de los que cada uno sea titular.

Por su naturaleza, el rendimiento ofrecido por los Valores de Fideicomiso objeto del presente Prospecto será variable siendo este el resultado de las ganancias o pérdidas que genere el Fideicomiso. Es decir, los pagos de rendimiento a los inversionistas solo se realizarán siempre y cuando el patrimonio genere ingresos netos y tenga liquidez para realizar los pagos. El mismo será dado por el resultado de dividir equitativamente los ingresos efectivamente cobrados del fideicomiso, menos los gastos y provisiones del periodo, entre el número total de valores respaldados por el patrimonio del fideicomiso de acuerdo al siguiente ejercicio establecido en el acto constitutivo de fideicomiso:

Ingresos:

- + Ingresos por arrendamiento
- + Ingresos por Publicidad

Costos y Gastos:

- (Gastos BVRD)
- (Gastos CEVALDOM)
- (Gastos SIMV)
- (Gastos Pólizas de seguro)
- (Gastos Valoración Anual)
- (Gastos Asesoría Legal)
- (Gastos Tasaciones Inmuebles)
- (Gastos Representante Tenedores)
- (Gastos Calificadora)
- (Gastos Auditoría)
- (Gastos de Publicidad)
- (Gastos Administrativos Menores)
- (Gastos Administración Activos)
- (Gastos Asesoría Contable)
- (Gastos Administración Fiduciaria)

Ingresos Netos del Fideicomiso



Nota: el ITBIS y demás impuestos son montos retenidos en las facturaciones del fideicomiso y pagados a la entidad gubernamental correspondiente, por lo que no constituyen un gasto del fideicomiso como tal.

Con la finalidad de ilustrar las consideraciones anteriores, a continuación figura siguiente ejemplo de cálculo para un trimestre operativo¹:

Estado de Resultados

(montos en USD)

	Mes 1	Mes 2	Mes 3
Ingresos por Arrendamiento	186,412	186,412	186,412
Ingresos por Publicidad	2,035	2,035	2,035
Ingresos	188,447	188,447	188,447
Costo por Desocupación	-	-	-
Costo	-	-	-
Utilidad Bruta	188,447	188,447	188,447
Gastos BVRD	(1,131)	(1,131)	(1,131)
Gastos CEVALDOM	(530)	(530)	(530)
Gastos Superintendencia de Valores	(607)	(607)	(607)
Gastos Pólizas de Seguro	(6,097)	(6,097)	(6,097)
Gastos Valoración Anual	(1,008)	(1,008)	(1,008)
Gastos Asesoría Legal	(3,625)	(3,625)	(3,625)
Gastos Tasación	(208)	(208)	(208)
Gastos Representante Común	(450)	(450)	(450)
Gastos Calificadora	(393)	(393)	(393)
Gastos Auditoría	(725)	(725)	(725)
Gastos de Publicidad	(396)	(396)	(396)
Otros Gastos Administrativos	(53)	(53)	(53)
Gastos Administración Activos	(12,268)	(12,268)	(12,268)
Gastos Administración Fiduciaria	(11,608)	(11,608)	(11,608)
Gastos	(39,100)	(39,100)	(39,100)
Utilidad Operativa	149,347	149,347	149,347
Utilidad Neta	149,347	149,347	149,347
Total Ingresos Netos del Trimestre			448,041



A modo de ejemplo de cómo se realizaría una distribución de rendimiento trimestral de los valores de fideicomiso, a continuación, se incluye el siguiente cuadro ilustrativo:

Cantidad de Valores Respaldados por el Patrimonio del Fideicomiso	Ingresos Netos del Trimestre	Monto a pagar por cada Valor de Fideicomiso*
Veintiún mil ciento treinta (21,130)	USD 448,041	USD 21.20

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

Nota: Estos montos No representan necesariamente el rendimiento actual de los valores del fideicomiso para el trimestre establecido. Estos montos solo están plasmados con el propósito exclusivo de servir de ejemplo de ilustración.

¹ Para el presente ejemplo se utiliza la doceava parte de la proyección de Ingresos y gastos del año 1, según ejercicio de valoración en el adjunto 01.

5.7 Identificación del Mercado al que se dirige la Emisión Única

Mercado Primario: Agente Colocador.

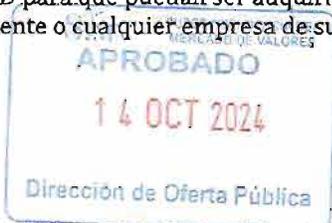
Mercado Secundario: Público en general, personas físicas o jurídicas nacionales o extranjeras. Dada la calificación de riesgo otorgada al programa de emisiones, el fideicomitente ha elegido el público general como el objetivo de dirigir la colocación de los valores de fideicomiso en el mercado secundario.

El destinatario de los valores que componen la Emisión Única en el mercado primario es el Agente Colocador, quien se compromete a suscribir la totalidad de los valores de fideicomiso a un precio de colocación convenido en el contrato de colocación primaria en firme. La suscripción en firme será realizada a través de la Bolsa de Valores administrada por la BVRD.

Los destinatarios en el mercado secundario serán las personas físicas o jurídicas que adquieran los valores de fideicomiso, pudiendo estar dentro de éstos el fideicomitente. El perfil del inversionista al que se dirige el programa de emisiones es un perfil de riesgo conservador, dada la calificación de riesgo otorgada al fideicomiso, la calificación de riesgo de la fiduciaria y el grado de riesgo de contraparte del activo subyacente.

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

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



5.8 Negociación del Valor

5.8.1 Mercado Primario

Al tenor de las disposiciones de la Ley No.249-17, del 19 de diciembre de 2017, del Mercado de Valores de la República Dominicana, que deroga y sustituye la Ley No.19-00, del 8 de mayo de 2000, modificada por la Ley de Fomento a la Colocación y Comercialización de Valores de Oferta Pública en el Mercado de Valores de la República Dominicana, Núm. 163-21, de fecha 6 de agosto de 2021, se entenderá por mercado primario de valores, aquel en el que las emisiones de valores de oferta pública son colocadas por primera vez en el mercado de valores para financiar las actividades de los emisores.

De acuerdo al literal a) del Artículo 63 de la Norma que regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores el Período de Vigencia para la Emisión Única de valores de fideicomiso es de hasta tres (3) años máximo. El período de vigencia comenzará en la fecha de inscripción de la Emisión Única en el Registro del Mercado de Valores. Una vez transcurran los tres (3) años del período de vigencia no se podrán colocar valores con cargo al Fideicomiso. La emisión objeto del presente Prospecto se exceptúa del cumplimiento del periodo de colocación partiendo de que es una colocación primaria realizada bajo la modalidad de colocación primaria en firme, ya que la misma es adquirida mediante contrato de colocación en firme que se rige por las reglas del contrato de compra venta por Inversiones Popular, S.A.

Toda emisión requerirá de un aviso de colocación primaria, el cual deberá ser publicado en por lo menos un periódico de circulación nacional, contentivo de los detalles relativos a la colocación primaria de una o más emisiones a ser generada a partir de un programa de emisiones, elaborado y publicado de conformidad a los requisitos que establezca la Superintendencia mediante normas de carácter general. El aviso de colocación primaria debe contener las características de la emisión o emisiones, la fecha de inicio, la fecha de terminación de la respectiva colocación primaria y cualquier otra información que establezca la Superintendencia mediante norma de carácter general. El prospecto de emisión debe incluir, como anexo, el formato del aviso de colocación primaria. El aviso de colocación primaria de una emisión a ser publicado deberá ser sometido a la aprobación de la Superintendencia, mediante solicitud escrita, al menos dos (2) días hábiles antes de la fecha de publicación del aviso. La colocación de los valores que conforman la presente Emisión Única objeto del presente Prospecto, se llevará a cabo mediante una colocación primaria en firme.

La colocación primaria en firme es la colocación primaria de una emisión contratada por el emisor a un agente o a unos agentes de colocación, mediante la suscripción de un contrato que se rige por las reglas del contrato de compraventa, que establece el compromiso del agente o de los agentes de suscribir del emisor, al precio de colocación, la totalidad de la emisión en una fecha convenida en el contrato de colocación. Cada monto a colocar mediante aplicaciones del programa de emisión única, será adquirido por el agente colocador en su totalidad en una fecha convenida en el Contrato de Colocación.

Inversiones Popular, S.A. – Puesto de Bolsa, se compromete a comprar la totalidad de los valores que componen la presente Emisión Única, en virtud del contrato de colocación primaria en firme a suscribir con cargo al presente fideicomiso, el cual establecerá las características de la compraventa de los valores del fideicomiso y el precio al cual adquirirá esos valores. Debido a que la colocación de los valores será realizada en firme, no existirá un mercado primario para dicha colocación. Sin embargo, se publicará un aviso de colocación para dar conocimiento de cada monto a colocar de la Emisión Única. Los valores podrán ser tranzados libremente en mercado secundario, mediante el mecanismo de negociación de la Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana, a partir del día hábil posterior a la liquidación de los valores adquiridos por el Agente Colocador Inversiones Popular, S.A. – Puesto de Bolsa.

Partiendo de que la presente Emisión Única será colocada bajo la modalidad de colocación en firme, el precio de colocación primaria será definido en el Contrato de Colocación Primaria en Firme firmado entre el Emisor y el Agente de Colocación. Dicho precio aparecerá publicado en cada Aviso de Colocación Primaria y Prospecto Simplificado correspondiente a cada monto a colocar.

5.8.2 Mercado Secundario

Los valores de fideicomiso serán suscritos en firme por el agente colocador a precio de suscripción establecido en el contrato de colocación primaria en firme y el Mercado Secundario comienza en la fecha correspondiente al día hábil siguiente a la Fecha Valor o de Suscripción de los valores en el Mercado Primario por el Agente Colocador.

El inversionista interesado en vender o comprar valores en el mercado secundario a través de los mecanismos centralizados de negociación de la Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana, puede acudir a cualquier Intermediario de Valores autorizado por la SIMV a registrar su oferta de venta o compra según horario que estos determinen.

El Emisor conoce y acepta cumplir los requisitos exigidos por la SIMV para la negociación de valores, según lo establece la Ley de Mercado de Valores. El 100% de la Emisión Única 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 suministren los mecanismos centralizados de negociación de la Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana aprobados por la SIMV.

La información descrita en el presente acápite puede variar de conformidad a las Reglas de Negociación dictadas por los Reglamentos Internos de la Bolsa y Mercado de Valores de la República Dominicana.

5.8.2.1 Circulación de los Valores

La cesión o transferencia de los valores se hará mediante transferencia contable de conformidad a las disposiciones establecidas en el Art. 84 de la Ley 249-17, los mismos están representados mediante Anotaciones en Cuenta y están depositados en CEVALDOM, 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 Oferta Pública objeto del presente Prospecto de Emisión no tienen restricciones a su libre transmisión, sin embargo, el Emisor reconoce que la SIMV puede suspender en cualquier momento la circulación de los valores.

5.8.3 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 Emisor acepta cumplir dichos requisitos y condiciones en lo que se refiere a la negociación de los valores.

5.9 Información sobre la colocación y Adjudicación de los Valores Objeto de Oferta Pública

El agente colocador realizará una colocación en firme de todos los valores de la Única Emisión, amparada en el Contrato de Colocación en Firme celebrado entre Fiduciaria Popular, S.A. e Inversiones Popular S.A., Puesto de Bolsa.

5.10 Precio de Suscripción Primaria

A determinarse en el contrato de colocación Primaria en Firme, en el Prospecto de Emisión definitivo, Aviso de colocación Primaria en Firme y en el Prospecto Simplificado de cada ampliación. El precio de colocación primaria podrá ser a la par, descuento o prima.



5.11 Identificación del Mercado a que se dirige la Oferta

La Emisión Única objeto del presente Prospecto de Emisión se dirige al público en general en el mercado secundario, acorde a lo establecido en el numeral 5.7 del presente Prospecto. Asimismo, la Emisión Única será colocada en firme en el mercado primario por el Agente de Colocación. Esto quiere decir que los valores no serán ofertados en el mercado primario al público en general.

5.12 Tipo de Colocación

Para la presente Emisión Única, Inversiones Popular, S.A., Puesto de Bolsa mediante contrato se obliga a realizar una colocación en firme. Este esquema se rige por las reglas del contrato de compraventa conforme al artículo 185 del Reglamento para los Intermediarios de Valores (R-CNMV-2019-21-MV), que establece el compromiso del agente de suscribir al precio de colocación, la totalidad de la emisión en una fecha convenida en el contrato de colocación.

5.13 Colocación por Intermediarios

Inversiones Popular, S.A., Puesto de Bolsa queda establecido como el agente colocador de la presente Emisión Única. La totalidad de los valores serán colocados en firme. Para cada monto a colocar se firmará un contrato de colocación primaria en firme. El modelo del antes mencionado contrato se encuentra disponible en las oficinas de la SIMV.

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

5.14 Entidades que Aseguran la Colocación de los Valores

Inversiones Popular, S.A. – Puesto de Bolsa se compromete mediante contrato a colocar bajo la modalidad de colocación en firme todos los valores que componen la presente Emisión Única objeto del presente Prospecto.

5.15 Criterios y Procedimientos adoptados por el Emisor y la entidad Responsable de la Colocación de los Valores

Queda entendido entre la Fiduciaria e Inversiones Popular, S.A., Puesto de Bolsa, quienes así lo declararon expresamente en el contrato de colocación, que Inversiones Popular, S.A., Puesto de Bolsa asume formal y expresamente el compromiso de adquirir la totalidad de los Valores que conforman la presente Emisión Única, ya que en efecto ~~IPSA se ha comprometido~~ a suscribir los Valores en una fecha convenida en el contrato de colocación.

5.16 Técnicas de Prorratio

No aplican.

5.17 Fecha o Período de Apertura y finalización de la Suscripción o Adquisición

No aplica, por tratarse de una colocación en firme de todos los valores. La presente Emisión Única no contempla un Período de Colocación Primaria por tratarse de una colocación primaria bajo la modalidad En Firme. El agente colocador comprará la totalidad de los valores del fideicomiso en el mercado primario en la fecha convenida en el Contrato de Colocación.

5.18 Formas y Fechas de hacer efectivo el desembolso de la suscripción

Los desembolsos de los fondos de la colocación en firme serán conforme a las disposiciones establecidas en el contrato para la colocación primaria en firme suscrito entre la Fiduciaria y el agente colocador. Para los valores que componen la Emisión Única del presente programa de emisiones, la fecha de suscripción o fecha valor será en fecha T+0. Inversiones Popular suministrará una carta de confirmación donde se valida que la inversión fue liquidada por CEVALDOM.

5.19 Disposiciones sobre las Obligaciones, Prohibiciones y Derechos de los Inversionistas

De acuerdo al artículo 230 de la Ley No. 249-17 del Mercado de Valores, los tenedores de valores de oferta pública de una misma emisión, estarán agrupados en masa con personalidad jurídica de carácter civil, para la defensa de sus intereses comunes, en una asamblea que tendrá un representante designado en el Contrato de Emisión Única o por la asamblea de los



tenedores. En tal sentido, el Representante de Tenedores de Valores de Fideicomiso es quien actúa en representación de los tenedores de los valores emitidos dentro de un proceso de una oferta pública de valores de fideicomiso.

Será obligatorio el nombramiento y existencia del Representante de Tenedores de Valores de Fideicomiso. De acuerdo al artículo 237 de la mencionada Ley, son derechos de los tenedores de valores de Fideicomiso de Oferta Pública:

- a) Percibir el monto que representen los valores conforme a lo establecido en los respectivos contratos, en el reglamento de emisión, el prospecto de emisión y otros documentos constitutivos del Fideicomiso de Oferta Pública.
- b) Participar con voz y voto en las asambleas de tenedores de valores, con los derechos que establecen esta ley, sus reglamentos, las normas aplicables, los respectivos contratos, en el reglamento de emisión, el prospecto de emisión y otros documentos constitutivos de la oferta pública de valores.
- c) Ser titulares y ejercer los derechos resultantes de una liquidación del emisor de obligaciones, del patrimonio autónomo, conforme con los derechos que establecen esta ley, sus reglamentos, las normas aplicables, los respectivos contratos, en el reglamento de emisión, el prospecto de emisión y otros documentos constitutivos de la oferta pública de valores, y
- d) Los demás derechos descritos en la ley, sus reglamentos, las normas aplicables, los respectivos contratos, en el reglamento de emisión, el prospecto de emisión y otros documentos constitutivos del Fideicomiso de Oferta Pública.

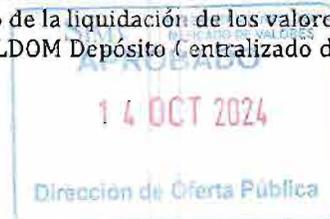
En ningún caso los tenedores de los valores de fideicomiso, serán responsables por las obligaciones y compromisos contraídos por la entidad fiduciaria

5.19.1 Servicios Financieros de la Emisión Única

Mientras existan valores objeto de la Emisión Única emitidos y en circulación los servicios financieros derivados de la Emisión Única, tales como el pago de los rendimientos y, los pagos del valor de fideicomiso al momento de la liquidación de los valores serán realizados por CEVALDOM, S. A. en condición de Agente de Pago. El domicilio de CEVALDOM Depósito Centralizado de Valores, S. A. y la información sobre como contactarlo figuran a continuación:



CEVALDOM, S. A.
 Calle Rafael Augusto Sánchez No. 86 esquina
 Freddy Prestol Castillo, Roble Corporate Center
 Piso 03, Ensanche Piantini, Distrito Nacional
 Santo Domingo, República Dominicana
 Tel.: (809) 227-0100 / (829) 735-0011; Fax: (809) 562-2479; www.cevaldom.com
 Registro Nacional del Contribuyente No. 1-30-03478-8
 Registro ante la SIMV bajo en No. SVDCV-001



Al momento de la elaboración del presente Prospecto de Emisión, el Emisor no tiene ninguna relación de propiedad, negocios o parentesco con CEVALDOM. El Emisor reconoce que CEVALDOM, S. A. es un agente de pago y custodia que presta sus servicios para facilitar la colocación de valores en forma desmaterializada entre los inversionistas.

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 la Emisión Única.

5.19.2 Régimen Tributario de los Valores y del Fideicomiso de Oferta Pública

Las consideraciones de índole fiscal aquí presentadas son de importancia y relevantes para quienes adquieran o revendan valores de la Emisión Única. Este resumen describe solamente algunas de las principales consecuencias de tipo fiscal que conlleva la suscripción, compra, venta, propiedad, transferencia o disposición de los Valores objeto de la Emisión Única.

Este resumen se basa en leyes, normas, reglamentos, circulares y decisiones vigentes en República Dominicana al momento de la publicación de este Prospecto de Emisión y que están sujetos a cambios por las autoridades competentes. Todo potencial inversionista es responsable de obtener asesoría tributaria profesional a fin de analizar su caso particular al momento de ejecutar su inversión.

NORMA GENERAL NO. 01-2015 SOBRE EL RÉGIMEN TRIBUTARIO DEL FIDEICOMISO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE IMPUESTOS INTERNOS.

“Artículo 18. Impuesto a la Transferencia de Bienes. Los bienes fideicomitidos están sujetos al pago del impuesto sobre la transferencia de bienes, según la naturaleza del bien, al momento del traspaso al patrimonio fideicomitado.

“Párrafo I. De acuerdo a los artículos 46, 57 y 61 de la Ley Núm. 189-11 se encontrarán exentos del pago de los impuestos de transferencia al momento del aporte los fideicomisos de oferta pública, de garantía de una oferta pública y los fondos de inversión que se constituyan como fideicomiso.

Artículo 24. 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.

“Párrafo I. Las rentas obtenidas por los fideicomisos, incluyendo las rentas provenientes de intereses pagados, no estarán sujetas a retención por concepto de ISR.”

“Párrafo II. 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 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.6-06, 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 de Valores, previo a la promulgación de la presente ley.*

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, determina que los pagos de capital generados por los valores están gravados por el impuesto sobre la renta, y establece 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 la Emisión Única, por tratarse de una nueva emisión posterior a la promulgación de la Ley 253-12.

Por otro lado, las personas jurídicas domiciliadas en el país no están sujetas a la señalada retención, aunque los rendimientos que obtengan sobre los valores sí 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 del Impuesto Sobre la Renta de las personas jurídicas domiciliadas en el país:

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:

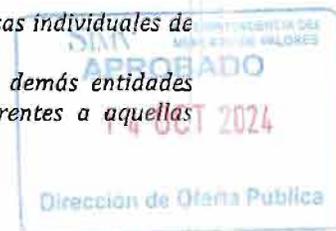
- a) *Las sociedades comerciales, accidentales o en participación y las empresas individuales de responsabilidad limitada;*
- b) *Las empresas públicas por sus rentas de naturaleza comercial y las demás entidades contempladas en el artículo 299 de este título, por las rentas diferentes a aquellas declaradas 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:*

- i. *Ejercicio fiscal 2014: 28%*
- ii. *A partir del ejercicio fiscal 2015: 27%*

El artículo 329 de la Ley 249-17 establece que los rendimientos y las transacciones realizadas en el mercado de valores se encuentran sujetas al régimen ordinario de tributación establecido en el Código Tributario, salvo las excepciones contenidas en la Ley 249-17.



Dado que los valores serán negociados a valor de mercado a un precio distinto a su valor inicial y considerando su desempeño, se podría generar una ganancia o pérdida de capital para el vendedor del valor. En caso de generarse, dichas ganancias o pérdidas se registrarán por lo dispuesto en el artículo 289 (Ganancias de Capital) del Código Tributario de la República Dominicana.

Respecto a la tributación de los patrimonios autónomos, es oportuno señalar que el artículo 330 de la Ley 249-17 modificado por la Ley 163-21 establece lo siguiente:

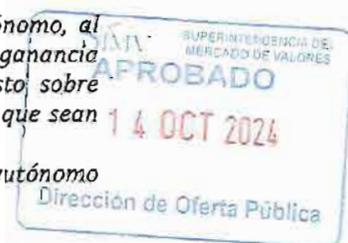
“Artículo 330. – Tributación de patrimonios autónomos. La transferencia de bienes o activos para la conformación de un patrimonio autónomo, no estará sujeta al Impuesto sobre Transferencias de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS), ni al impuesto sobre transferencia inmobiliaria.

Párrafo I: Para la aplicación de la exención de los impuestos señalados en la parte capital de este artículo, en el caso de los fondos de inversión, se considerará que la conformación del patrimonio comprende un período de tres (3) años, contado desde la primera emisión de cuotas del fondo en el Registro del Mercado de Valores para fines del impuesto sobre Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS); asimismo, un período de seis (6) años, contado a partir de la primera emisión de cuotas del fondo en el Registro del Mercado de Valores para fines del impuesto sobre transferencia inmobiliaria.

Párrafo II: Las rentas obtenidas por el patrimonio autónomo no están sujetas al pago del impuesto sobre la renta. No obstante, la sociedad que administre el patrimonio autónomo o aquel que disponga la Administración Tributaria mediante norma general, deberá retener el impuesto sobre la renta aplicado a los rendimientos que obtengan los inversionistas en dicho patrimonio autónomo, de acuerdo a la tasa de tributación que dispone el Código Tributario para las rentas capitales.

Párrafo III: la restitución o devolución de bienes o activos que conforman el patrimonio autónomo, al momento de su extinción, no estará sujeta, según la naturaleza del bien o activo, al impuesto de ganancia capital, Impuesto sobre Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS), impuesto sobre transferencia inmobiliaria, impuesto sobre emisión de cheques y transferencias bancarias, siempre que sean transferidos a los beneficiarios del patrimonio autónomo.

Párrafo IV: el régimen tributario especial establecido en este artículo solo alcanza al patrimonio autónomo y no a terceros que contraten con el patrimonio.”



De conformidad con el artículo 331 de la Ley 249-17 modificado por la Ley 163-21 las “transferencias de valores que realicen los inversionistas mediante cheques o transferencias electrónicas para suscribir o adquirir valores inscritos en el Registro del Mercado de Valores, tanto para las inversiones a través de vehículos de inversión colectiva como las realizadas desde o hacia cuentas bancarias o de corretaje de un mismo titular no están sujetas al pago del impuesto sobre la emisión de cheques y transferencias electrónicas, en virtud del artículo 382 del Código Tributario”.

Las ganancias o pérdidas de capital están reconocidas por los literales g) y h) del citado artículo 289 del Código Tributario y gravadas con el Impuesto Sobre la Renta, 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.

La enumeración de las disposiciones legales realizada precedentemente se ofrece a modo de resumen y no constituye una enumeración exhaustiva ni conlleva opinión legal sobre 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, por lo que 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 el Fideicomitente serán responsables de cualquier impuesto o gravamen que corresponda a los Tenedores de los Valores de Fideicomiso. Los Tenedores estarán suietos a cualquier disposición tributaria vigente al momento de la tributación.

Estas informaciones son 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.

5.19.3 Obligaciones, Limitaciones y Prohibiciones adicionales que se sujeta el Emisor

Mientras se encuentren en circulación los valores objeto del presente Prospecto, la Fiduciaria, en su calidad de Emisor de Valores de Renta Variable del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario G-Patio02 – Patio Colombia – No. 05-FP inscrito como tal en el Registro, se compromete a cumplir con el marco regulatorio vigente ejercido por la SIMV, y, en general, a no realizar actividades u operaciones que puedan causar un impedimento u obstáculo al cumplimiento de los compromisos asumidos por el Emisor en este Prospecto de Emisión. Igualmente, la Fiduciaria, en su indicada calidad, asume las siguientes obligaciones establecidas por la Ley 189-11, la Norma de Fideicomisos y el Reglamento No. 664-12 de Aplicación de la Ley de Mercado de Valores:

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:

- 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.
- Ajustarse estrictamente a las instrucciones del o de los fideicomitentes, estipuladas en el acto constitutivo.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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 fideicomitados, tanto contra terceros como contra el o los fideicomisarios, en caso de ser necesarias.
- Conservar la propiedad de los bienes en fideicomiso separada de sus propios bienes, llevando para ello contabilidad separada o independiente.
- 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.
- 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 tendientes a obtener la corrección o reparación de las violaciones cometidas por este último.
- 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.
- 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.
- Proteger con pólizas de seguro los riesgos que corran los bienes fideicomitados, de acuerdo a lo pactado en el acto constitutivo o, en su defecto, conforme a las buenas prácticas de gestión.
- Cumplir con las obligaciones tributarias puestas a su cargo.
- 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:

- a) Cuando la infracción de que se trata sea cometida por una entidad de intermediación financiera, la sanción a imponer corresponderá de pleno derecho a la Superintendencia de Bancos, pudiendo la entidad de intermediación financiera como sujeto obligado ejercer los recursos que la ley pone a su alcance.



- b) 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.”

“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) Acogerse al régimen fiscal establecido en la presente ley.”

De acuerdo a la Ley del Mercado de Valores (Ley 249-17):

“Artículo 146.- Administradoras de procesos de titularización. Sólo las sociedades titularizadoras y las fiduciarias habilitadas para realizar fideicomisos de oferta pública de valores autorizadas por la SIMV e inscritas en el Registro, podrán desarrollar y administrar procesos de titularización.

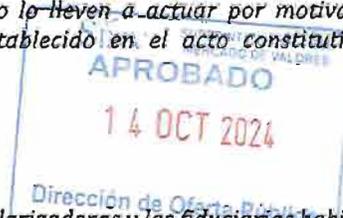
Párrafo I: En ningún caso la sociedad titularizadora podrá adquirir la condición de originador.

Párrafo II: En ningún caso el fiduciario podrá adquirir la condición de fideicomitente.”

Artículo 150.- Responsabilidades. Las sociedades titularizadoras y las fiduciarias de fideicomisos de oferta pública, serán responsables de velar por el cumplimiento de la normativa vigente, los contratos, el acto constitutivo o reglamento de emisión, según corresponda, el prospecto de emisión y, en particular, el cumplimiento integral de sus funciones como administrador del patrimonio separado o del fideicomiso de oferta pública correspondiente y del proceso de titularización que se pretende desarrollar a partir de dicho patrimonio.

Párrafo I: La responsabilidad de las sociedades titularizadoras y las fiduciarias de fideicomisos de oferta pública es indelegable. No obstante, las mismas están facultadas para celebrar contratos de servicios con terceros para la ejecución de determinados actos o negocios según se determine reglamentariamente.

Párrafo II: En ningún caso las sociedades titularizadoras y las fiduciarias de fideicomisos de oferta pública, estarán obligadas a responder con su propio patrimonio por el pago de los valores emitidos, por los derechos de las partes intervinientes ni de aquellos que tengan derechos exigibles contra el patrimonio separado o en su caso, el fideicomiso de oferta pública.



Párrafo III: Tanto las sociedades titularizadoras como las fiduciarias de fideicomisos de oferta pública asumirán una responsabilidad de medios y no de resultado, sin perjuicio de la responsabilidad profesional que le corresponda por el ejercicio propio de sus funciones y actividades.

“Artículo 151.- Prohibiciones. Las sociedades titularizadoras y las fiduciarias de fideicomisos de oferta pública, no podrán realizar las operaciones siguientes:

- 1) Adquirir, enajenar o fusionar activos de un patrimonio separado o de un fideicomiso con los de otros similares o con su propio patrimonio.
- 2) Efectuar transacciones entre los recursos o valores pertenecientes a los patrimonios separados o fideicomisos que administra, según corresponda, y sus propios recursos o de sus personas vinculadas.
- 3) Gravar o dar en garantía en alguna forma los bienes o activos que integren los patrimonios separados o, en su caso, los fideicomisos que administre, excepto que tales garantías se otorguen en ejecución del propio proceso de titularización, conforme la naturaleza y la finalidad del proceso de titularización de que se trate.
- 4) Llevar a cabo prácticas inequitativas o discriminatorias con los tenedores de los valores.
- 5) Garantizar con sus propios recursos un resultado o tasa de retorno específica sobre los rendimientos o calidad crediticia de los bienes o activos de los patrimonios separados o, en su caso, de los fideicomisos de oferta pública o sobre los valores emitidos con cargo a éstos.
- 6) Recibir depósitos de dinero por cualquier concepto.
- 7) Realizar procesos de titularización que no sean de oferta pública, y
- 8) Dar prioridad, directa o indirectamente, a sus propios intereses, los de sus vinculados, su personal o terceros, en desmedro de los intereses de los patrimonios autónomos que administra y de sus inversionistas.”

“Artículo 153.- Obligaciones de las sociedades titularizadoras y las fiduciarias. Las sociedades titularizadoras y las fiduciarias de fideicomisos de oferta pública, tendrán las obligaciones siguientes:

- 1) Constituir el patrimonio separado o, en su caso, el fideicomiso de oferta pública, según corresponda.
- 2) Administrar el proceso de titularización y los patrimonios separados o fideicomisos correspondientes, con la misma prudencia y diligencia con la que administran sus propios negocios.
- 3) Poner en conocimiento al representante de tenedores de valores y a la SIMV sobre los hechos o circunstancias que en su criterio puedan afectar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del proceso de titularización.
- 4) Llevar la contabilidad separada de cada uno de los patrimonios separados o fideicomisos que administren y de estos entre sí al igual que del patrimonio de la sociedad titularizadora o fiduciaria; además de preparar sus estados financieros y rendir cuentas de su gestión de acuerdo a lo establecido en esta ley y sus reglamentos.
- 5) Pagar a los tenedores de valores con los recursos del patrimonio separado o fideicomiso de oferta pública correspondiente, los derechos incorporados en los valores colocados.
- 6) Asistir con voz y sin voto a todas las asambleas de tenedores de valores. Asimismo, cumplir y ejecutar las determinaciones que dicha asamblea les asigne, siempre y cuando las mismas no sean contrarias a las disposiciones legales vigentes, y
- 7) Cumplir con las demás obligaciones establecidas en esta ley y sus reglamentos.”

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

“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 emisión.*

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 en los Artículos 230 y 231 de la Ley No. 249-17 del Mercado de Valores y la Norma de Fideicomisos de Oferta Pública.

El Emisor se compromete a ofrecer un tratamiento igualitario a todos y cada uno de los tenedores de los valores objeto de la presente Emisión Única, sin discriminación o preferencia. En adición, el Emisor posee una estructura de gobierno corporativo que se enmarca dentro de lo establecido en el Artículo 214 de la Ley No. 249-17 del Mercado de Valores y del Reglamento de Gobierno Corporativo. Esta estructura se apoya además en órganos internos de decisión colegiada, como lo es el Consejo de Administración. De acuerdo al artículo 232 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 emisión;*
- c) Informarle todo hecho o circunstancia que implique el incumplimiento de las condiciones del contrato de emisión; y*
- d) Pagarle sus honorarios en ocasión de sus funciones de conformidad a lo establecido en el contrato de emisión.*

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 SIMV 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 SIMV en la oportunidad que esta lo requiera.

La facultad de Fiduciaria Popular, S.A. de poder celebrar contratación de servicios externos mediante contratos consta en el artículo 31 de la Norma de Fideicomisos, en el contrato de emisión de la Emisión Única 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.

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 de Fideicomisos.

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 de Fideicomisos:

Artículo 37. Normas generales de conducta. *En la conducción de los Fideicomisos de Oferta Pública, 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 implementará 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, práctica 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.
- 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 presente Norma.

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 de la Emisión Única de valores de fideicomiso y el prospecto de la Emisión Única 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 de la Emisión Única 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 de la Emisión Única 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 de la Emisión Única 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 de la Emisión Única de valores de fideicomiso, el prospecto de la Emisión Única 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 pública, 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 pública 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.

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.

5.19.4 Comisiones y otros Gastos de la Emisión Única



Los fiduciarios de fideicomisos de oferta pública en ningún caso podrán cobrar al fideicomiso los gastos que no se encuentren expresamente previstos en el contrato de emisión de la Emisión Única de valores de fideicomiso, el prospecto de la Emisión Única de valores de fideicomiso o en sus contratos por servicios.

El siguiente cuadro detalla los gastos relativos a la Emisión Única, en los que el Fideicomiso tendrá que incurrir a lo largo de la vida de la Emisión Única, es decir por los veinte años del plazo establecido en el presente prospecto. Para estos cálculos, se utilizó una tasa de cambio de RD\$58.6624 x US\$1.00.

Concepto	Monto por la vida del Fideicomiso
Gastos BVRD	152,136
Gastos CEVALDOM	53,248
Gastos Superintendencia de Valores	126,780
Gastos Pólizas de Seguro	1,463,320
Gastos Asesoría Legal	151,674
Gastos Representante Común	108,000
Gastos Calificadora	151,674
Gastos Auditoría	174,000
Gastos Tasaciones Inmuebles	50,000
Gastos Valoración Anual	242,000
Asamblea de Tenedores	51,140
Gastos Administración Activos	2,100,000
Gastos Administración Fiduciaria	2,958,200
Total Gastos USD	7,782,172

Cabe mencionar que, estos gastos resultan a la fecha del presente prospecto basado en el periodo 2024-2025. Por ende, los valores actualizados con sus respectivos crecimientos se mostrarán en el ejercicio de valoración anualmente.

Nota: para mayor aclaración de los gastos anuales referirse al presupuesto anexo al presente prospecto.

Adicionalmente:

Tarifa Supervisión y Regulación	Receptor	Valor	Base del Cálculo	Frecuencia de Pago
Tarifa B por Supervisión a la custodia	Depósito Centralizado de Valores	DOP 11.20 por cada DOP 1 millón custodiado o su equivalente en DOP en caso de moneda extranjera	Mensual.	Mensual
Tarifa C por Supervisión a las Negociaciones y Operaciones	Sociedad Administradora de Mecanismos Centralizados de Negociación	DOP 5.60 cobro por Punta por cada DOP 1 millón negociado o su equivalente el DOP, en caso de moneda extranjera	Por Registro del Pacto.	Trimestra

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



Gastos Iniciales - Fideicomitente	
Monto a Emitir en USD	21,130,000
Monto a Emitir en DOP	1,239,536,512
Plazo:	20 años
Tasa de Cambio: (DOP x 1.00 USD)	58.6624
Tasa Ejemplo	7.00%

Gastos Iniciales (al momento de la Emisión) en DOP	Fijos	Variables	Total
SIMV - Derecho de Depósito de Documentos	56,000		56,000
SIMV - Derecho de Inscripción en el Registro	168,000		168,000
BVRD - Inscripción nuevo emisor renta variable	32,050		32,050
BVRD - Registro Preliminar del Programa de Emisiones (Depósito)	12,850		12,850
BVRD - Inscripción Programa de Emisiones (DOP\$450.0/millón)		0.045%	557,791
CEVALDOM - Registro Programa de Emisiones	250,000		250,000
IPSA - Estructuración		0.65%	8,056,987
Valoración	709,815		709,815
Asesoría Estructuración		1.10%	13,634,902
Calificación de Riesgos	381,306		381,306
Gastos Legales	2,639,808		2,639,808
Gastos de Mercadeo e Impresión de Prospectos	150,000		150,000
Total Gastos Iniciales (DOP)			26,649,509

Nota:

- Los porcentajes de los gastos variables, son calculados en base al monto total de la emisión en el equivalente de pesos dominicanos, para facilitar el entendimiento del lector

5.19.4.1 Comisiones y Gastos a cargo del Inversionista

En República Dominicana existe un impuesto de transferencia que se paga sobre el monto de los intereses más el capital al momento de redención. Este cargo se le refleja a cada inversionista.

Durante la vigencia de los valores objeto de la Emisión Única podrán existir comisiones a cargo del inversionista.

El pago de tarifas relativas a la custodia y demás cargos correspondientes a las cuentas de depósito de los inversionistas en el depósito centralizado de valores correrán por cuenta de los Agentes de Depósito, éste es su correspondiente Intermediario de Valores.

Las tarifas y comisiones que resulten aplicables podrán ser consultadas en las páginas de internet de los intermediarios de valores y, en caso de que los Intermediarios de valores fuere transferir las comisiones cobradas por el depósito centralizado de valores al inversionista, las tarifas cobradas por dicha entidad podrán ser consultadas a través de su página web o directamente con su intermediario de valores.

Tarifa Supervisión y Regulación	Receptor	Valor	Base del Cálculo	Frecuencia de Pago
Tarifa B por Supervisión a la custodia	Depósito Centralizado de Valores	DOP 11.20 por cada DOP 1 millón custodiado o su equivalente en DOP en caso de moneda extranjera	Mensual	Mensual
Tarifa C por Supervisión a las Negociaciones y Operaciones	Sociedad Administradora de Mecanismos Centralizados de Negociación	DOP 5.60 cobro por Punta por cada DOP 1 millón negociado o su equivalente el DOP, en caso de moneda extranjera	Por Registro del Pacto	Trimestral



El inversionista podría incurrir en gastos adicionales al momento de la suscripción de los valores durante la colocación primaria de cara al intermediario de valores, cuyas tarifas podrían variar dependiendo del intermediario en cuestión. A la fecha de la elaboración del presente prospecto, las tarifas por los servicios prestados por CEVALDOM son los siguientes:

Servicio	Base Cálculo	Periodicidad	Tarifa
Custodia de Valores	Monto promedio mensual de custodia registrado en las cuentas bajo su administración.	Mensual	0.0061%
Certificaciones con Reserva de Prioridad	Por cada certificación generada.	Cada vez que ocurra	RD\$ 600.00
Certificaciones y Constancias	Por cada certificación generada.	Cada vez que ocurra	RD\$ 300.00
Cambios de Titularidad	Por cada operación registrada.	Cada vez que ocurra	RD\$ 5,000.00
Registro de Prenda	Por cada operación registrada.	Cada vez que ocurra	RD\$ 2,800.00
Aplicación Ejecución Extrajudicial de Prenda	Por cada operación registrada.	Cada vez que ocurra	2.5000%
Trámite Ejecución Extrajudicial de Prenda	Por cada trámite a realizar.	Cada vez que ocurra	RD\$ 6,000.00
Transferencia entre Cuentas Mismo Titular	Por cada operación registrada.	Cada vez que ocurra	RD\$ 300.00

Fuente: https://www.cevaldom.com/services/servicios_de_oferta_publica/tarifas

- El porcentaje por custodia mensual se calcula sobre el volumen promedio de valores depositados en la cuenta de custodia.
- Los Intermediarios de Valores contratados por cada inversionista tienen libertad, previa notificación a la 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 los Intermediarios de Valores acuerden con el inversionista transferir el costo de la comisión de custodia cobrada a éste por el depósito centralizado de valores, podrá acordarse la deducción de dicha comisión de las utilidades o rendimiento y del monto de la liquidación del valor de fideicomiso a ser pagados al inversionista a través del depósito centralizado de valores siempre y cuando éste haya sido designado agente de pago de la emisión.
- Queda a discreción del intermediario de valores de asumir dicha comisión. Dicha comisión puede variar en la vida de los valores de fideicomiso. La BVRD se reserva el derecho de revisar sus tarifas en cualquier momento previa autorización de la SIMV.
- CEVALDOM y la BVRD se reservan el derecho de revisar sus tarifas en cualquier momento, con previa autorización por parte de la SIMV.
- Las tarifas de la SIMV están sujetas a su actualización reglamentaria.
- De acuerdo a lo establecido en las disposiciones del artículo 360 de la Ley General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, No. 479-08: "El Fideicomiso soportará las costas usuales de convocatoria y de celebración de las asambleas generales y de la publicidad de sus decisiones."



CAPÍTULO VI - EL FIDEICOMITENTE

6.1 Generales

	Patio de la Colombia, S.A.S. RNC No. 1-31-05525-7; No. Registro Mercantil 100377SD Sector Económico: Negocios de Bienes Raíces en General Ave. República de Colombia, Esq. Ave. De La Realeza, Centro Comercial Patio Colombia, Sto. Dgo., Rep. Dom. Contacto: Eloi Meléndez Tel.: (809) 922-7755; Correo Electrónico: e.melendez@paticolombia.com.do
---	--

Patio de la Colombia, S.A.S es una compañía constituida bajo las leyes de la República Dominicana en el año 2013. La misma tiene como objeto principal la adquisición, venta, alquiler, administración y desarrollo de todo tipo de bienes inmuebles, tanto en el territorio nacional como en el extranjero. Actualmente posee el centro comercial del mismo nombre ubicado en la Ave. República de Colombia, entre las urbanizaciones Ciudad Real I y II, Sto. Dgo. Norte, inaugurada en el año 2016. Dicho centro o plaza comercial tiene una extensión de 7,532.26 m², distribuidos en 33 locales comerciales. A la fecha de elaboración del presente prospecto, la tasa de ocupación de la plaza es de un 100% , distribuido de la siguiente forma: Alimentos y Bebidas: 18%, Financiero: 39%, Comercial: 24% y Servicios: 19%.

6.1.2 Composición accionaria de la Fideicomitente

Accionistas	Número de Acciones	Valor Acciones	Porcentaje	Votos
VARESE GROUP, S.A.	490,000	RD\$49,000,000	50%	490,000
INVERSIONES BONORINO, S.R.L.	245,000	RD\$24,500,000	25%	245,000
GRUPO BARLOVENTO, S.R.L.	245,000	RD\$24,500,000	25%	245,000
Total	980,000	RD\$98,000,000	100%	980,000

6.1.3 Composición del Consejo de Administración del Fideicomitente

Al momento de elaboración del presente Prospecto, según la Cuarta Resolución del Acta de Asamblea General Ordinaria de la sociedad, el Consejo de Administración del Fideicomitente está compuesto como se muestra en la siguiente tabla.

Nombre	Cargo
Sr. José Manuel Díez Cabral	Presidente
Sr. Luis de Jesús Rodríguez Gutiérrez	Vicepresidente
Sr. Carlos Alberto Sosa Castro	Secretario



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

En la medida que se vaya realizando la colocación de los valores de fideicomiso, el 100% de los fondos obtenidos serán conferidos al Fideicomitente.

6.3 Personas vinculadas

De conformidad con el artículo 252 de la ley número 249-17 del Mercado de Valores de la República Dominicana, promulgada en fecha 17 de diciembre de 2017, se consideran personas vinculadas a la Fideicomitente las siguientes:

En la siguiente tabla se muestra la relación entre las personas vinculadas:

Persona vinculada: Beneficiario final designado con más de un 10% de las acciones de la Fideicomitente	Cargo en la Fideicomitente
José Manuel Díez Cabral	Presidente
Luis De Jesús Rodríguez Gutiérrez	Vicepresidente

A continuación, se muestra la relación de sociedades con una participación mayor o igual a un 10%, hasta llegar a los beneficiarios finales:

- (i) Varese Group, S.A.: Esta sociedad es propietaria del cincuenta por ciento (50%) de las acciones de la sociedad fideicomitente Patio De La Colombia, S.A.S. A su vez, Varese Group, S.A. pertenece en un cien por ciento (100%) a la sociedad Holt Resources Limited, la cual, a su vez, pertenece a un fideicomiso denominado The Woodbridge Trust No. 43, cuyo beneficiario designado es el señor José Manuel Diez Cabral.
- (ii) Inversiones Bonorino, S.R.L. : Esta sociedad es propietaria del veinticinco por ciento (25%) de las acciones de la sociedad fideicomitente Patio De La Colombia, S.A.S. A su vez, Inversiones Bonorino, S.R.L. pertenece en un cuarenta y uno punto siete por ciento (41.7%) a la sociedad Inversiones Sacramento, S.A. y en un cincuenta y ocho punto tres por ciento (58.3%) a la sociedad Grupo Teide, S.A., esta última, a su vez, pertenece en un cien por ciento (100%) a la sociedad Grupo Sotavento, S.A.

Las acciones de Grupo Sotavento, S.A., Caribbean Management Group Limited e Inversiones Sacramento, S.A. pertenecen en un cien por ciento (100%) a un fideicomiso denominado Altor Trust, cuyos beneficiarios designados son, en primer lugar: el señor Luis De Jesús Rodríguez Gutiérrez y, en segundo lugar, los señores: María Francisca Vásquez de Rodríguez, Luis Francisco Rodríguez Vásquez, Luis David Rodríguez Vásquez, Luis Miguel Rodríguez Vásquez y Luis Eduardo Rodríguez Vásquez.

- (iii) Grupo Barlovento, S.R.L.: Esta sociedad es propietaria del veinticinco por ciento (25%) de las acciones de la sociedad fideicomitente Patio De La Colombia, S.A.S. A su vez, Grupo Barlovento, S.R.L. pertenece en un doce punto cincuenta y nueve por ciento (12.59%) a la sociedad Caribbean Management Group Limited, en un tres punto veinte por ciento (3.20%) al señor Luis De Jesús Rodríguez Gutiérrez, en un tres punto veinte por ciento (3.20%) a la señora María Francisca Vásquez de Rodríguez, y en un ochenta punto noventa y nueve por ciento (80.99%) a la sociedad Grupo Teide, S.A., esta última, a su vez, pertenece en un cien por ciento (100%) a la sociedad Grupo Sotavento, S.A.

Las acciones de Grupo Sotavento, S.A. e Inversiones Sacramento, S.A. pertenecen en un cien por ciento (100%) a un fideicomiso denominado Altor Trust, cuyos beneficiarios designados son, en primer lugar: el señor Luis De Jesús Rodríguez Gutiérrez y, en segundo lugar, los señores: María Francisca Vásquez de Rodríguez, Luis Francisco Rodríguez Vásquez, Luis David Rodríguez Vásquez, Luis Miguel Rodríguez Vásquez y Luis Eduardo Rodríguez Vásquez.

A continuación, se muestra una relación de otras sociedades, que, a pesar de no tener relación directa con la sociedad Patio De La Colombia, S.A.S., están relacionadas y/o vinculadas con sus beneficiarios finales, los señores José Manuel Diez Cabral y Luis De Jesús Rodríguez Gutiérrez:

Sociedad	Director
GRUPO QUINDY, S.R.L	Carlos Alberto Sosa Castro
GRUPO PARSON, SRL	Carlos Alberto Sosa Castro
GRUPO SEVREN SRL	Carlos Alberto Sosa Castro
PORTO MADIN, SRL	José Manuel Diez Cabral
VEYNES SECURITIES, INC	José Manuel Diez Cabral y Luis De Jesús Rodríguez
ROCKINGHAM FINANCE	Luis De Jesús Rodríguez
ALPHA DRI, INC	José Manuel Diez Cabral y Luis De Jesús Rodríguez
KARFIELD ASSETS, CORP	José Manuel Diez Cabral
GOLDFORD COMMERCIAL, CORP	José Manuel Diez Cabral
PIONEER SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.	José Manuel Diez Cabral (Presidente del consejo de administración)

Los beneficiarios finales de Patio De La Colombia, S.A.S., los señores señores José Manuel Diez Cabral y Luis De Jesús Rodríguez Gutiérrez, poseen un 35% de participación a través de acciones preferidas clase "A" en la sociedad Pioneer Sociedad Administradora De Fondos De Inversión, S.A.

Patio Capital Partners, S.A.S., administradora de los activos de Patio De La Colombia, S.A.S., es una sociedad de responsabilidad limitada cuyos socios y beneficiarios finales son los señores José Manuel Diez Cabral, Luis De Jesús Rodríguez Gutiérrez y Eloi Meléndez Díaz. Esta sociedad también administra la plaza comercial Patio Del Norte, a través del Fideicomiso de Oferta Pública De Valores Fiduciarios G-Patio 01 - FU.

6.4 Calificación de Riesgo

No existe calificación de riesgo para el Fideicomitente.

6.5 Razones para constituir el Fideicomiso

1. Administrar y gestionar los Activos Inmobiliarios y demás bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso con el fin ulterior y exclusivo de respaldar la Emisión Única aprobada por la SIMV;
2. Obtener recursos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso mediante la Emisión Única de Valores de Fideicomiso de Renta Variable y otorgar estos recursos obtenidos al Fideicomitente para en primer lugar y principalmente:
 - d. Cancelar la deuda con garantía hipotecaria sostenida por el Fideicomitente con el Banco Popular Dominicano, S.A. - Banco Múltiple; y adicionalmente, con posterioridad a este uso:
 - e. Capital de trabajo;
 - f. Para la realización de inversiones.

6.6 Grupo Económico

No aplica.



CAPITULO VII.- DESCRIPCION DE LOS ACTIVOS FIDEICOMITIDOS

7.1 Características de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso

La plaza comercial Patio de la Colombia consta de una edificación de dos niveles, ubicada en la Avenida República de Colombia, entre la Avenida de la Realeza y la calle Paseo Del Rey (página web: www.patiocolombia.com.do). Dicha plaza consta de treinta y tres (33) locales comerciales alquilables con un metraje total de 7,532.26 mts² sobre dos inmuebles propiedad de Patio De La Colombia, S.A.S., cuyos metrajes son de 8,086.70 mts² y 10,331.53 mts², correspondientes a las designaciones catastrales números 309456965029 y 309466056802, matrículas 0100332011 y 0100260896, respectivamente, tal como se detalla a continuación:

Local	Área (mts ²)
1	99.02
2	102.74
3	163.36
4	427.04
5	171.89
b	156.14
7	151.13
8	151.45
9	154.45
10	155.00
11	149.80
12	85.54
13 y 14	110.00
15	54.45
16	64.95
17	60.39
18	125.00
19	1,948.18
20	90.00
21	100.00
22	279.79
23	149.22
24	154.85
25	154.40
26 y 27	241.72
28	450.00
29, 30 y 31	240.50
32	556.15
33	785.10
Total mts²	7,532.26



Los locales que se totalizan como un área conjunta se debe a que a la fecha de elaboración del presente prospecto dichos locales son ocupados por un mismo inquilino. El centro comercial cuenta además con un total de 275 parqueos. A la fecha de elaboración del presente prospecto, no se realiza ningún tipo de cobro ni a los inquilinos ni a los usuarios de la plaza comercial por el uso del parqueo.



También forman parte de los activos que conforman el patrimonio: (i) todos y cada uno de los activos, propiedades, pagos o derechos que reciba el Fideicomiso, que resulten de todos y cada uno de los Activos del Fideicomiso, en especial las rentas recibidas por concepto de alquiler de los locales comerciales que componen la plaza; (ii) todas y cada una de las cantidades depositadas de tiempo en tiempo en las cuentas del fideicomiso; (iii) todos los derechos y pagos derivados de o relacionados con todas y cada una de las operaciones con derivados que puedan formar parte del Patrimonio del Fideicomiso en cualquier momento de conformidad con los términos del Acto Constitutivo; (iv) todos y cada uno de los rendimientos obtenidos con los recursos líquidos existentes en cualquier momento en las cuentas del fideicomiso, por concepto de inversión de los mismos; (v) todos y cada uno de los demás activos y/o adquiridos por la Fiduciaria para los Fines del Fideicomiso de conformidad con el Acto Constitutivo; y (vi) todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes inmuebles; (vii) todas y cada una de las licencias, permisos y autorizaciones necesarias para mantener, obtener, operar y construir los inmuebles; (viii) todos los derechos sobre los contratos de arrendamiento sobre los inmuebles, si lo hubieren, incluyendo las prerrogativas de la sociedad sobre dichos contratos de arrendamiento en especial los derechos a obtener y percibir Ingresos por rentas o por cualquier otro concepto; (ix) cualesquiera contratos celebrados en relación con los inmuebles respecto a la operación, desarrollo y construcción de los inmuebles, (x) los bienes muebles e inmuebles que componen los inmuebles descritos (los "Inmuebles"), con todas sus mejoras, dependencias y anexidades, a saber: "Inmueble identificado como 309466056802, que tiene una superficie de 10,331.05 metros cuadrados, matrícula No. 0100260896, ubicado en el Distrito Nacional. Amparado por el certificado de título matrícula 0100260896, expedida en fecha 9 de mayo del 2014 por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en favor de Patio de la Colombia, SAS" e "Inmueble identificado como 309456965029, que tiene una superficie de 8,086.70 metros cuadrados, matrícula No. 0100332011, ubicado en el Distrito Nacional. Amparado por el certificado de título matrícula No. 0100332011, expedida en fecha 25 de noviembre del 2019 por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en favor de Patio de la Colombia, SAS." (xi) todos los muebles y equipos propiedad de Patio De La Colombia, S.A.S. localizados en los Inmuebles, los cuales se refieren a aquellos muebles y equipos para el funcionamiento de la plaza comercial: i) dos plantas Cummins, modelo C500 D6E, con capacidad de 625 Kva/500kw, 1,800 Rpm, generador marca Stanford, series A15L518645 y A15L518628, y ii)

dos bombas marca Goulds, modelo 5A1K1, con motor marca Baldor Reliance con potencia de 10Hp, 208-230-460 Voltios, iii) Motobomba para sistema contra incendios marca Clarke, modelo JUAH-UF40, serie PE4045T980464, potencia de 100 Hp, capacidad 94 BHP a 1,760 Rpm, iv) Bomba Jockey, modelo FPJPC34160230, serie A44468696, capacidad 0.75 Hp 230 Voltios.

Los inmuebles deberán permanecer asegurados contra riesgos de incendio, terremoto y líneas aliadas, durante toda la vigencia del fideicomiso. Dicho seguro debe cubrir por lo menos el cien por ciento (100%) el valor del inmueble, debiendo mantener a disposición de la SIMV en todo momento los documentos que avalen el seguro de los Inmuebles, igualmente se deberá depositar copia de las pólizas de seguros en la SIMV y estarán disponibles en las oficinas de la fiduciaria. Es importante señalar que dicha póliza de seguro no incluye el valor de terreno, ya que la misma es solo sobre el inmueble.

7.1.1 Características de los Contratos de Arrendamiento de los Inmuebles

Los derechos económicos a los ingresos por concepto de los contratos de arrendamiento también forman parte los activos del fideicomiso. Los inquilinos actuales de las propiedades aportadas al fideicomiso son los siguientes:

Local No.	Área (mts2)	Nombre Comercial	Firma de contrato (día/mes/año)	Vencimiento del contrato (día/mes/año)
1	99.02	Kentucky Fried Chicken (KFC)	7/7/2016	7/7/2026
2	102.74	Jade Teriyaki	30/6/2021	30/6/2026
3	163.36	Hispizza (Domino's Pizza)	30/5/2021	30/5/2026
4	427.04	Banco Popular Dominicano	27/6/2016	27/6/2026
5	171.89	Diosca Food Service (La Locanda) (Antes: Alvaro Gartner, y antes: Roemi Colombia)	4/5/2021	4/5/2026
6	156.14	Papelería Arroyo Hondo	4/9/2018	4/9/2023
7	151.13	Startric Consulting (BM Cargo)	2/8/2021	2/9/2026
8	151.45	Abatte Peluquería	23/9/2021	23/9/2026
9	154.45	Altice	20/08/2019	20/08/2024
10	155.00	Banco Santa Cruz	14/11/2018	14/11/2028
11	149.80	ALNAP	21/11/2016	21/11/2026
12	85.54	Banco Scotia (antes Banco del Progreso)	22/7/2020	22/7/2025
13-14	110.00	Banco Vimenca	14/12/2020	14/12/2025
15	54.45	Tejeda Pimentel, Negocios Inmobiliarios, S.R.L. (Loteka)	8/9/2020	8/9/2023
16	64.95	Aldgate Investment Group (Aladin Sport)	15/2/2022	15/2/2027
17	60.39	Jardin Constanza	8/7/2021	8/7/2028
18	125.00	Grupo Carol (Farmacia Carol)	6/6/2016	6/6/2026
19	1,948.18	Grupo Ramos (Supermercado La Sirena)	23/8/2016	23/8/2041
20	90.00	Escudea Centro de Vacunación Infantil, S.R.L.	4/7/2022	4/7/2027
21	100.00	La Casita de Montse	27/4/2022	27/4/2027
22	279.79	Local Desocupado	No aplica	No aplica
23	149.22	Shaktar FX Corporation	21/2/2019	21/2/2024

		(Rostro Perfecto)*	7/6/2022 (ampliación)	7/6/2027
24	154.85	Patio Capital Partners	4/6/2017	4/6/2022
25	154.40	Edesur	22/10/2019	22/10/2024
26 y 27	241.72	Alba Gas	15/6/2021	15/6/2026
28	450.00	Patio Cross Training	1/9/2021	1/9/2026
29-30-31	240.50	Banco BHD LEON	17/10/2017	17/10/2022
32	556.15	Banreservas	15/9/2017	15/9/2027
33	785.10	Operadora Servicios Macajo (McDonald's)	6/9/2017	6/9/2032
TOTAL	7,532.26			

Los inquilinos que ocupan las propiedades del fideicomiso son de alto reconocimiento nacional. Éstos ocupan los inmuebles bajo los términos establecidos en los contratos de arrendamiento. Ninguno de los contratos de arrendamiento contempla la opción de compra para el inquilino.

En cuanto a la mezcla de cliente, como puede apreciarse en el cuadro arriba, los inquilinos pertenecen a diversos sectores de la economía, lo que brinda estabilidad en los ingresos generados:

La plaza comercial Patio de la Colombia ha presentado una tasa de ocupación en crecimiento desde su apertura, encontrándose actualmente operando con el 94.60% de su estructura ocupada.

Año	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Ocupación	46.00%	58.85%	71.70%	77.80%	77.80%	85.80%	96.30%	94.60%

A la fecha de elaboración del presente prospecto, los inquilinos de la plaza comercial realizan los pagos de alquiler dentro del plazo establecido en cada contrato, por lo que no existe retraso o morosidad en el cobro y recepción de los ingresos.

7.2 Procedimiento y Metodología de Valoración de los Activos del Fideicomiso

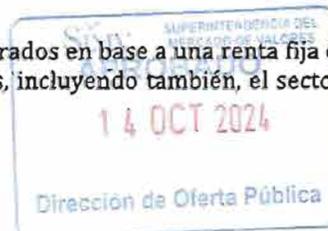
El valor justo de mercado del patrimonio fue calculado utilizando el método de flujos de efectivo libre descontados. Mediante este proceso se determinó el valor presente neto de los flujos de efectivo proyectados para los contratos de arrendamiento o alquiler de los locales comerciales de la plaza Patio de la Colombia, utilizando la metodología de cuatro pasos que se describe a continuación:

1. Análisis del entorno económico y de mercado, así como el comportamiento financiero histórico de los locales comerciales y de las proyecciones, 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 veinte (20) años a partir de mayo 2024, para tres escenarios: pesimista, base y optimista.
3. Estimación de la tasa de descuento (costo promedio ponderado del capital o WACC por sus siglas en inglés) para el cálculo de los flujos de efectivos descontados.
4. Descuento de flujos estimados y cálculo del Valor Presente Neto.

Las proyecciones de los estados financieros fueron realizadas por la empresa Xolver, S.A.S. basándose en el comportamiento financiero de la plaza comercial Patio de la Colombia, según datos provistos por el fideicomitente. El costo promedio ponderado de 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 valor presente neto (VPN) del proyecto. Los ingresos operaciones del fideicomiso provienen del arrendamiento de los locales comerciales descritos en los puntos 7.1 y 7.1.1 del presente Prospecto.

De los treinta y tres (33) locales comerciales descritos anteriormente, treinta y tres (33) se encuentran bajo contrato de arrendamiento a través de treinta (30) contratos diferentes (un mismo contrato puede establecer más de un local arrendado, según la necesidad de cada inquilino). Así mismo, de los siete (7) espacios publicitarios se encuentran cinco (5) arrendados, a través de cinco (5) contratos diferentes.

Los contratos de arrendamiento de dichos locales comerciales están estructurados en base a una renta fija cobrada de manera mensual. A continuación, se detallan los locales con sus respectivos tamaños, incluyendo también, el sector de operación del inquilino.



Según la distribución actual de inquilinos, la mayor parte pertenece al sector comercial, seguido por el sector financiero y el sector servicios. En las proyecciones de los flujos se asume que, aunque los locales podrían cambiar de inquilinos, estos se mantendrían ocupados por empresas que pertenecen al mismo sector en el que se encuentran actualmente. Es decir, que la composición de la cartera de inquilinos mantiene la composición sectorial por la vida del fideicomiso

A la fecha del informe (mayo 2024), los ingresos mensuales por arrendamiento de los locales comerciales y arrendamiento de espacios publicitarios representan un monto de US\$185,069.

El informe de valoración de los activos que componen el patrimonio fideicomitado del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario G-Patio02 – Patio Colombia – No. 05-FP, fue realizado por la firma Xolver y se encuentra como anexo 06 del presente Prospecto de Emisión. Dicho informe de valoración será actualizado anualmente hasta el vencimiento de los valores.

7.3 Listado de los Activos que componen el Fideicomiso

Una vez transferidos los bienes al fideicomiso, los mismos permanecerán allí hasta el vencimiento del mismo. Los inmuebles serán para alquiler tanto completo como por niveles. El listado que componen los activos del fideicomiso se encuentra en los puntos 7.1 y 7.1.1 del presente Prospecto.

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

8.1 Procedimiento para la Transferencia de los Activos del Fideicomitente

El Fideicomitente, mediante el Acto Constitutivo de Fideicomiso, aporta en propiedad al Fideicomiso, con las cargas, descritas debajo, en plena propiedad y dominio, los inmuebles descritos en el Capítulo VII del presente Prospecto de Emisión. El Fideicomitente justifica su derecho de propiedad sobre los inmuebles en los cuales se encuentra construida la plaza comercial mediante los Certificados de Títulos Matriculados expedidos a su favor por el Registrador de Títulos del Distrito Nacional, copia de los cuales se adjuntan al presente Prospecto en el Anexo 09 formando parte integral del mismo. Mediante la firma del Acto Constitutivo, el Fideicomitente ha formalizado con la Fiduciaria el compromiso de transferir la titularidad o derecho de propiedad de los referidos inmuebles a nombre del fideicomiso denominado: Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario G-Patio02 – Patio Colombia - No. 05-FP administrado por Fiduciaria Popular antes de realizarse la colocación de los valores de fideicomiso. El Acto Constitutivo de Fideicomiso figura como Anexo 08 del presente Prospecto. Adicionalmente, también forman parte de los activos que conforman el patrimonio: (i) todos y cada uno de los activos, propiedades, pagos o derechos que reciba el Fideicomiso, que resulten de todos y cada uno de los Activos del Fideicomiso, en especial las rentas recibidas por concepto de alquiler de los locales comerciales que componen la plaza; (ii) todas y cada una de las cantidades depositadas de tiempo en tiempo en las cuentas del fideicomiso; (iii) todos los derechos y pagos derivados de o relacionados con todas y cada una de las operaciones con derivados que puedan formar parte del Patrimonio del Fideicomiso en cualquier momento de conformidad con los términos del Acto Constitutivo; (iv) todos y cada uno de los rendimientos obtenidos con los recursos líquidos existentes en cualquier momento en las cuentas del fideicomiso, por concepto de inversión de los mismos; (v) todos y cada uno de los demás activos y/o adquiridos por la Fiduciaria para los Fines del Fideicomiso de conformidad con el Acto Constitutivo; y (vi) todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes inmuebles; (vii) todas y cada una de las licencias, permisos y autorizaciones necesarias para mantener, obtener, operar y construir los inmuebles; (viii) todos los derechos sobre los contratos de arrendamiento sobre los inmuebles, si lo hubieren, incluyendo las prerrogativas de la sociedad sobre dichos contratos de arrendamiento en especial los derechos a obtener y percibir ingresos por rentas o por cualquier otro concepto; (ix) cualesquiera contratos celebrados en relación con los inmuebles respecto a la operación, desarrollo y construcción de los inmuebles, (x) los bienes muebles e inmuebles que componen los inmuebles descritos (los "Inmuebles"), con todas sus mejoras, dependencias y anexidades, a saber: "Inmueble identificado como 309466056802, que tiene una superficie de 10,331.05 metros cuadrados, matrícula No. 0100260896, ubicado en el Distrito Nacional. Amparado por el certificado de título matrícula 0100260896, expedida en fecha 9 de mayo del 2014 por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en favor de Patio de la Colombia, SAS" e "Inmueble identificado como 309456965029, que tiene una superficie de 8,086.70 metros cuadrados, matrícula No. 0100332011, ubicado en el Distrito Nacional. Amparado por el certificado de título matrícula No. 0100332011, expedida en fecha 25 de noviembre del 2019 por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en favor de Patio de la Colombia, SAS." (xi) todos los muebles y equipos propiedad de Patio De La Colombia, S.A.S. localizados en los Inmuebles, los cuales se refieren a aquellos muebles y equipos para el funcionamiento de la plaza comercial: i) dos plantas Cummins, modelo C500 D6E, con capacidad de 625 Kva/500kw, 1,800 Rpm, generador marca Stanford, series A15L518645 y A15L518628, y ii) dos bombas marca Goulds, modelo 5A1K1, con motor marca Baldor Reliance con potencia de 10Hp, 208-230-460 Voltios, iii) Motobomba para sistema contra incendios marca Clarke, modelo JUAH-UF40, serie PE4045T980464, potencia de 100 Hp, capacidad 94 BHP a 1,760 Rpm, iv) Bomba Jockey, modelo FPJPC34160230, serie A44468696, capacidad 0.75 Hp 230 Voltios.

Al momento de suscrito este prospecto, los inmuebles aportados al fideicomiso contienen las siguientes cargas y gravámenes:

- A. Inmueble identificado como 309466056802, que tiene una superficie de 10,331.05 metros cuadrados, matrícula No. 0100260896, ubicado en el Distrito Nacional. Amparado por el certificado de título matrícula 0100260896, expedida en fecha 9 de mayo del 2014 por el Registro de Títulos del Distrito Nacional: (i) Hipoteca convencional de primer rango a favor del Banco Popular Dominicano, S.A. – Banco Múltiple por un monto de US\$4,550,000.00. Inscrito en el Registro de Títulos el 5 de junio de 2015. (ii) Hipoteca convencional de segundo rango a favor del Banco Popular Dominicano, S.A. – Banco Múltiple por un monto de US\$4,000,000.00. Inscrito en el Registro de Títulos el 21 de junio de 2016. (iii) Hipoteca convencional de tercer rango a favor del Banco Popular Dominicano, S.A. – Banco Múltiple por un monto de US\$1,440,000.00. Inscrito en el Registro de Títulos el 1ro. de junio de 2017.
- B. Inmueble identificado como 309456965029, que tiene una superficie de 8,086.70 metros cuadrados, matrícula No. 0100332011, ubicado en el Distrito Nacional. Amparado por el certificado de título matrícula No. 0100332011, expedida en fecha 25 de noviembre del 2019 por el Registro de Títulos del Distrito Nacional: (i) Hipoteca convencional de primer rango a favor del Banco Popular Dominicano, S.A. – Banco Múltiple por un monto de US\$4,000,000.00. Inscrito en el Registro de Títulos el 21 de junio de 2016. (ii) Hipoteca convencional de segundo rango a favor del Banco Popular Dominicano, S.A. – Banco Múltiple por un monto de US\$1,440,000.00. Inscrito en el Registro de Títulos el 1ro. de junio de 2017.

Cabe destacar que parte del propósito del fideicomiso es el de cancelar las deudas con garantía hipotecaria sostenidas por el Fideicomitente con el Banco Popular Dominicano, S.A. – Banco Múltiple.



8.2 Obligaciones de Saneamiento

No aplican.

8.3 Condiciones y Procedimiento para la Sustitución de los Activos del Fideicomiso antes de realizar la Emisión Única

No aplican condiciones o procedimientos para la sustitución de los activos del fideicomiso antes de realizar la emisión única.

CAPITULO IX.- CONDICIONES DE ADMINISTRACION Y CUSTODIA DE LOS ACTIVOS FIDEICOMITIDOS

9.1 Administrador de los Activos del Fideicomiso

El administrador de los inmuebles será la empresa Patio Capital Partners, S.A.S. Las generales del administrador se muestran a continuación:



Patio Capital Partners, S.A.S.

RNC No. 1-31-50837-5; No. Registro Mercantil 131457SD

Sector Económico: Negocios de Bienes Raíces en General

Calle Erik Leonard Ekman No. 34, Arroyo Hondo, Sto. Dgo., Rep. Dom.

Contacto: Eloi Meléndez, Vicepresidente Ejecutivo

Tel.: (809) 922-7755; Correo Electrónico: e.melendez@patiocapitalpartners.com

Patio Partners Capital es una empresa organizada bajo las leyes de la República Dominicana, la cual se dedica a la identificación, realización y gestión de oportunidades de inversión en bienes raíces en el territorio nacional, con el objetivo de dedicar capital a largo plazo y maximizar retornos financieros. La empresa realiza inversiones sobre activos en operación o en terrenos con el objetivo de maximizar flujos y valor no realizado por sus actuales tenedores o uso corriente. Patio Partners Capital maneja el ciclo completo de bienes raíces, incluyendo la conceptualización, análisis, estructuración, capitalización, dirección técnica y dirección comercial.

Actualmente Patio Partners Capital tiene bajo su administración un área de aproximadamente 11,216 m², con un 96.3% localizados en la ciudad de Santo Domingo. El porcentaje de ocupación promedio de estos inmuebles es de 93.67%, ocupados por 48 inquilinos. La duración promedio de los contratos es de 3.68 años.

En adición a la administración actual del centro comercial Patio de la Colombia, dentro de su cartera de clientes cuenta con la plaza comercial Patio del Norte a través del Fideicomiso de Oferta Pública De Valores Fiduciarios G-Patio 01 – FU, cuyos fideicomitentes son las sociedades comerciales Grupo Parson, S.R.L., Grupo Quindy, S.R.L., Grupo Sevren, S.R.L., y Porto Madín, S.R.L., la cual totaliza 39 locales ocupados por 23 inquilinos. La empresa se encuentra además en la fase de desarrollo y/o construcción de tres proyectos adicionales que se localizarán en distintos puntos de la provincia Santo Domingo, a saber: (i)

Patio Kennedy, administrada por Fiduciaria Universal, S.A. bajo el Fideicomiso de Desarrollo Inmobiliario Y Administración Patio-Kennedy, (ii) Patio Embajada, administrada por Fiduciaria Popular, S.A. bajo el Fideicomiso Patio Embajada y Patio Chiquito, propiedad de la sociedad Porto Madin, S.R.L. Dichos proyectos se estima que tendrán en conjunto un área total para renta de unos 44,400 m².

A la fecha de elaboración del presente Prospecto de Emisión, existe una relación comercial entre Patio Capital Partners y el Fideicomitente. Durante la vigencia de la Emisión Única del presente Prospecto de Emisión, dicha relación comercial será entre la Fiduciaria y Patio Capital Partners, dado que el Fideicomitente traspasará al Fideicomiso la titularidad de los inmuebles sobre los cuales está edificada la plaza comercial, así como los derechos de los alquileres con los inquilinos.

En términos generales, el administrador tendrá todas las obligaciones y responsabilidades sobre los activos en administración y custodia, mismos que podrán variar durante la vigencia de la Emisión Única. Las responsabilidades, derechos y demás términos que regirán al administrador, se encuentran establecidas en el contrato de prestación de servicios entre Patio Capital Partners y la Fiduciaria, el cual se anexa al presente Prospecto bajo el anexo 07.

9.2 Condiciones de Administración de los Activos

Los servicios de administración a ser prestados por Patio Capital Partners a la Fiduciaria comprenden las actuaciones y responsabilidades requeridas para la conservación y administración eficiente de los inmuebles, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Administración suscrito en fecha 30 del mes de septiembre del 2024, tales como las siguientes:

Asuntos Generales:

1. Asegurar en todo momento la satisfactoria operación y funcionamiento del Centro Comercial 24/7 conforme los más altos niveles operacionales y de seguridad.
2. Mantener el servicio a los inquilinos en forma armoniosa y satisfactoria, conforme lo más altos niveles en la materia.
3. Asegurar y dar seguimiento al cumplimiento por parte de los inquilinos de las obligaciones asumidas por ellos en los respectivos contratos de arrendamiento.
4. Mantener disponibilidad en todo momento para atender las necesidades o requerimientos de los inquilinos y visitantes del centro comercial.
5. Mantener disponibilidad en todo momento para atender las necesidades o requerimientos de la Fiduciaria Popular, incluyendo asistencia a reuniones que fueren requeridas.
6. Remitir a la Fiduciaria Popular dentro de un plazo no mayor de cuarenta y ocho (48) horas de ser recibida, todo documento, documentación, notificación, correspondencia, paquetes, etc., que sea enviado al centro comercial, y cuyo destinatario sea la Fiduciaria Popular.
7. Semestralmente, organizar una agenda de reuniones a sostener con la Fiduciaria Popular, las cuales pueden ser presenciales o por la vía de conferencia telefónica.
8. Mantener a la Fiduciaria Popular debida y prontamente informada sobre todo hecho, acontecimiento, novedad o evento, que ocurra en el centro comercial, tanto de carácter material como de carácter personal.
9. Con la revisión y el apoyo del Comité Técnico del Fideicomiso, preparar el presupuesto operacional anual del centro comercial.
10. Asesorar a la Fiduciaria Popular en todo lo que fuere requerido respecto de la administración, operación, explotación, mantenimientos, reparaciones y mercadeo del centro comercial.

Asuntos Operacionales:

Contratar a nombre del Fideicomiso los siguientes servicios, conforme corresponda a cada inmueble, a saber:

1. Limpieza de las áreas de parqueos, lobby principal, lobby de cada piso, escaleras, áreas exteriores, áreas de equipos y maquinarias, techos, patinillos interiores, baños exteriores, y demás elementos comunes.
2. El mantenimiento adecuado, poda, siembra, embellecimiento, abonos, etc. de las áreas exteriores de jardín.
3. El suministro de servicios de fumigación cuando fuere requerido.
4. Servicios de vigilancia y seguridad conforme a las necesidades del centro comercial.
5. Servicios de recepcionista de lobbies.
6. Servicios de conserjes.
7. Servicios de limpieza de las áreas comunes interiores, incluyendo limpieza periódica de vidrios exteriores.
8. Servicios de igualas para el mantenimiento de las plantas eléctricas de emergencia, bombas de agua, luminarias de áreas comunes, y demás equipos eléctricos, tales como: bombas de agua, postes de control acceso a parqueos, sistemas y cerraduras de controles de acceso, cámaras de circuito cerrado de TV (CCTV) etc.
9. Servicios de igualas para el mantenimiento y limpieza de equipos de aires acondicionados, incluyendo suministro de gases refrigerantes y lubricantes.



10. Servicios de iguala mensual de mantenimiento de ascensores;
11. Servicios de mantenimiento y reparaciones de los baños al interior de las unidades y de las áreas comunes del centro comercial.
12. Servicios de suministro de combustibles y lubricantes de las plantas eléctricas.
13. Reparaciones menores y mayores que sean requeridas por el centro comercial, según sea el caso, incluyendo sus mejoras y equipos, de conformidad a lo establecido en los contratos de arrendamiento.
14. Mantenimientos menores y mayores que sean requeridos por el centro comercial según sea el caso, incluyendo sus mejoras y equipos, de conformidad a lo establecido en los contratos de arrendamiento.
15. Cualquier otro tipo de actuación o servicio que Fiduciaria Popular y Patio Capital Partner entiendan útil, necesario o requerido para la buena y satisfactoria operación del centro comercial y el debido servicio a los inquilinos y sus necesidades.

Fiduciaria Popular, S.A. realizará la contabilidad, facturación y cobro correspondientes a las operaciones de fideicomiso de oferta pública. El Administrador podrá tener una cuenta de caja chica con un valor determinado por la Fiduciaria para emergencias y gastos menores, y el Administrador deberá remitir a la Fiduciaria un reporte detallado del uso de estos fondos, al menos mensualmente.

Asuntos Administrativos:

1. Apoyar a La Fiduciaria en las gestiones de cobros a los Inquilinos, realizando cualquier acercamiento con éstos últimos para estos fines.
2. Enviar, en periodos de al menos quince (15) días, a la Fiduciaria Popular, las facturas emitidas por los distintos proveedores de servicios, para que esta proceda con su pago, previa validación del Administrador.
3. Rendir cuentas en la forma y tiempos acordados con la Fiduciaria Popular, sobre los gastos incurridos en el centro comercial, así como del uso de los fondos a que el Administrador tendrá acceso.
4. Todo lo relativo a la regulación del régimen de obligaciones de carácter económico, uso y manejo de los fondos percibidos por el Administrador, reportes, así como la operación de cuentas bancarias, serán hechos según los procedimientos y manuales acordados entre el Administrador y la Fiduciaria Popular, y bajo los lineamientos indicados en el Artículo Décimo Sexto del contrato de administración de propiedades inmobiliarias celebrado entre Fiduciaria Popular y el Administrador, en fecha xx de xx de 2022.
5. Al inicio de cada período de doce (12) meses de vigencia del contrato de administración de propiedades inmobiliarias celebrado entre Fiduciaria Popular y el Administrador, en fecha xx de xx de 2022, el comité técnico del Fideicomiso, establecerá el programa de los mantenimientos, presupuesto anual y gastos menores a ser ejecutado durante los doce (12) meses siguientes. El primer presupuesto será establecido junto con la firma del referido contrato y hasta el treinta y uno (31) de diciembre de dicho año.

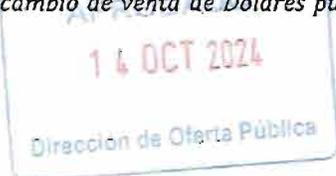
Según el artículo noveno del contrato de administración, la Fiduciaria Popular pagará al administrador los honorarios acordados en dicho contrato con una periodicidad mensual, A estos honorarios se le adicionará el importe correspondiente al Impuesto de Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS), que actualmente es el dieciocho (18%) por ciento.

Debajo se citan los Párrafos I, II, III, IV, V y VI del artículo décimo del contrato de administración, en el cual se establecen las particularidades de los honorarios del administrador:

"Párrafo I. Las facturas por Honorarios deberán ser presentadas por EL ADMINISTRADOR dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes, y su pago deberá ser hecho dentro de los diez (10) días subsiguientes. Dichas facturas deberán cumplir con todos los requerimientos fiscales correspondientes, incluyendo, pero no limitado al número de RNC y de NCF. Los pagos por facturas de Honorarios deberán ser hechos mediante depósito o transferencia a la cuenta que EL ADMINISTRADOR indique por escrito, según lo determinen las partes al momento de ser realizado cada pago. Todo pago que venza sábado, domingo, o Día Feriado, quedará prorrogado hasta el próximo día laborable.

Párrafo II. LA FIDUCIARIA deberá dar aviso a EL ADMINISTRADOR de toda orden de pago que sea realizada por la vía de transferencia bancaria, junto con los detalles de dicha transferencia. El aviso antes citado puede ser hecho por la vía escrita o por vía de correo electrónico.

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, 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 utilizando para la tasa de cambio de venta de Dólares publicada el día del pago en la página web de Banco Popular Dominicano, S. A. – Banco Múltiple.



Párrafo IV. A partir de los treinta (30) días a contar del vencimiento de las facturas por Honorarios sin que las mismas hayan sido pagadas por LA FIDUCIARIA, se generará, a título de interés moratorio, un cargo del tres por ciento (3%) mensual sobre las sumas adeudadas.

Párrafo V. 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 Servicios de Administración, detallados en este contrato. Por lo tanto, EL ADMINISTRADOR no tendrá derecho a cobrar comisiones o cargos adicionales, diferenciales a su favor, sobrepagos, honorarios ni ningún otro concepto relacionado con el Centro Comercial o con el presente Contrato, siempre que no sea un servicio no contemplado en este contrato.

Párrafo VI. Los Honorarios serán revisados por ambas partes cada doce (12) meses contados a partir de la firma del presente contrato, para ser ajustados por los efectos que pudieren resultar de los efectos inflacionarios en las partidas involucradas en las gestiones de EL ADMINISTRADOR que pudieren tener un impacto significativo en cuanto a los costos incurridos por EL ADMINISTRADOR en el desempeño de sus funciones como Administrador de los Inmuebles. Toda modificación en cuanto al monto de los honorarios de EL ADMINISTRADOR, no podrá exceder un 12% en relación al período de doce (12) meses (año) que preceda, siempre y cuando no se hayan variado significativamente sus obligaciones o existan causas de Fuerza Mayor, Situaciones Económicas del Mercado fuera de lo normal, y además deberá (i) abstenerse de crear una afectación significativa en los derechos a Distribución de los Tenedores; (ii) ser documentada por contrato o escrito al efecto; (iii) ser comunicada al representante de la masa de tenedores; (iv) estar debidamente justificada, y (v) debe comunicarse a la Superintendencia del Mercado de Valores.

CAPITULO X- CALIFICACIONES DE RIESGOS

10.1 Agencia Calificadora de Riesgo

La compañía calificadora de la Fiduciaria y la Emisión Única es Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo. Las generales de la firma calificadora se detallan a continuación:



Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo
 Freddy Gatón Arce No.2,
 Arroyo Hondo, Santo Domingo, República Dominicana
 Tel. Principal: (809) 566-8320; Fax: (809) 567-4423
 www.feller-rate.com.do
 Registro Nacional del Contribuyente No. 1-30-13185-6



Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo es una agencia calificadora de riesgos inscrita en el Registro del Mercado de Valores de la SIMV bajo el registro SVCR-002 desde el 4 de abril del 2005.

10.2 Calificación Asignada

Los informes de calificación de riesgo, tanto de la fiduciaria como de la emisión única, figuran como anexos 04 y 05 del presente Prospecto.

Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo	Fiduciaria	Definición
	enero de 2024 AAsf	Sociedades fiduciarias con un alto nivel de estructuras y políticas para la administración de fideicomisos de oferta pública.
	Emisión Única	Definición
	mayo de 2024 Afo (N)	La calificación Afo (N) asignada al Fideicomiso de Oferta Pública de Valores de Participación Inmobiliaria, denominado "Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario G-Patio 02 Patio Colombia - FP", responde a la gestión de una sociedad fiduciaria que combina un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión, junto con un administrador con profundo conocimiento de los inmuebles. Ello, unido a una cartera de activos con alta madurez e inquilinos de buena calidad, permite sustentar la calificación asignada. En contrapartida, la calificación incorpora el alto endeudamiento permitido y el riesgo inherente del negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos y el escenario de volatilidad de tasas de mercado que puede impactar el valor de los activos. El sufijo (N) indica que se trata de un Fideicomiso nuevo.

Sobre la fiduciaria:

La calificación AAsf asignada a Fiduciaria Popular, S.A. indica que posee un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión con un fuerte respaldo de sus propietarios.

La calificación considera la pertenencia a Grupo Popular, su relación con Banco Popular, uno de los mayores bancos múltiples privados del país, calificado "AAA/Estables" por Feller Rate. Refleja, asimismo, que la sociedad fiduciaria cuenta con adecuadas políticas de administración para los fideicomisos, con una estructura y equipos con experiencia para su gestión, control y seguimiento. En contrapartida, considera la industria de fideicomisos en vías de consolidación en República Dominicana y el escenario de volatilidad de tasas de mercado que puede impactar el valor de los activos.

Fiduciaria Popular es una filial del Grupo Popular S.A., holding con 60 años en el mercado dominicano y cuenta con amplia experiencia en el mercado financiero. Fiduciaria Popular, S.A. fue constituida en noviembre de 2012, en conjunto con la Administradora de Fondos de Inversión Popular, S.A.

Sobre el fideicomiso y su emisión única:

La calificación "Afo (N)" asignada a la Emisión Única del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario responde a la gestión de una sociedad fiduciaria que combina un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión, junto con un administrador profundo de los inmuebles. Ello, unido a una cartera de activos con alta madurez e inquilinos de buena calidad, permite sustentar la calificación asignada. En contrapartida, la calificación incorpora el alto endeudamiento permitido, el riesgo inherente del negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos y el escenario de volatilidad de tasas de mercado que puede impactar el valor de los activos.

El sufijo (N) indica que se trata de un Fideicomiso nuevo.

Debajo se presenta un cuadro con el detalle de los factores subyacentes a la calificación del Fideicomiso:

FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACIÓN

Fortalezas:

- Activos con alta madurez y capacidad de generación de flujos, y buena calidad de locatarios y moderada vacancia histórica.
- Administrador con experiencia, conocimiento de los activos y buen track record.
- Sociedad fiduciaria combina un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión, con un fuerte respaldo de sus propietarios.

Riesgos:

- Alto endeudamiento permitido.
- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos.
- Volatilidad de tasas de mercado puede impactar valor de activos.



CAPITULO XI.- RIESGOS DE LA EMISIÓN ÚNICA

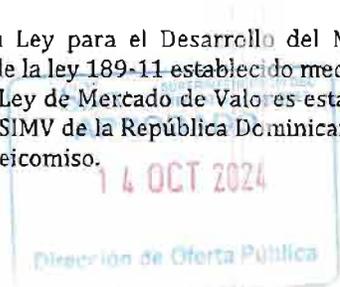
11.1 Riesgos de la Emisión Única

- **Riesgos Operacionales y de Administración:** este riesgo está relacionado a posibles pérdidas directas o indirectas, resultantes de procesos inadecuados o fallidos, o actos del personal del fiduciario o del administrador de los activos. **Mitigante:** Tanto Fiduciaria Popular como Patio Capital Partners, cuentan con el personal capacitado y con los procesos definidos para el manejo del fideicomiso en el caso de la primera, y de la plaza comercial en el caso de la segunda. Adicionalmente, las funciones del Fiduciario están definidas en el Acto Auténtico, lo que reduce el riesgo de decisiones y acciones erróneas, mientras que la relación con y funciones de Patio Capital Partner se desarrollan en el Contrato de Administración.
- **Riesgo de la oferta y demanda de los valores:** partiendo del hecho de que hay pocos fideicomisos de oferta pública que han colocado valores de fideicomiso, existe el potencial riesgo de que los valores de fideicomiso no tengan un mercado secundario activo. Esto derivado de la falta de oferta y demanda. **Mitigante:** el agente colocador realizará las gestiones de monitoreo del comportamiento de los valores en el mercado secundario pudiendo intervenir dentro de sus posibilidades.

- **Riesgos Legales:** de ocurrir cambios regulatorios, legislativos o jurisprudenciales en República Dominicana que afecten el desarrollo de los activos subyacentes de la presente Emisión Única el rendimiento y la operatividad del fideicomiso pueden verse afectadas. **Mitigante:** La Fiduciaria se encuentra preparada con el personal jurídico Interno y externo necesario, que brindará la asesoría para el conocimiento y cumplimiento de la normativa y legislación aplicable, de manera que los inversionistas estén protegidos.
- **Riesgos asociados al tipo de activo del fideicomiso:**
 - **Riesgo por concentración de inquilinos.** Este riesgo está asociado a la posibilidad de que el inquilino que posee la mayor cantidad de metros cuadrados en alquiler, decida prescindir del contrato de arrendamiento, lo que afectaría la ocupación de los locales y en consecuencia el flujo de efectivo destinado al pago de los rendimientos o utilidades de los tenedores se verá reducido. **Mitigante:** los contratos de alquiler son negociados de forma que los vencimientos no ocurran todos de forma conjunta. En adición, los inquilinos de la plaza comercial están compuestos por más de una veintena de clientes, lo que disminuye el efecto en los ingresos por la salida de un cliente en específico.
 - **Riesgo inherente al negocio inmobiliario.** Este riesgo corresponde a las variaciones significativas de los ciclos económicos que puedan afectar directamente el valor del inmueble que forma parte del patrimonio fideicomitado. **Mitigante:** estos riesgos son inherentes a la figura, por ende no se pueden mitigar.
 - **Riesgo por devaluación:** Los inmuebles podrían devaluarse durante el plazo de vencimiento de la Emisión Única, ya sea por detrimento de los inmuebles o por daños a la propiedad. **Mitigante:** se mantiene un calendario de trabajos de mantenimiento preventivo y correctivo de la plaza comercial.
 - **Riesgos de crédito de los alquileres y los posibles niveles de mora.** Existe la posibilidad de atraso por parte de los inquilinos y la generación de cargos correspondientes. **Mitigante:** los contratos de alquiler incluyen penalidades por el atraso en el pago, lo que repercute en el cumplimiento a tiempo de los pagos por parte de los inquilinos.
 - **Riesgo de siniestros naturales:** catástrofes naturales (e.g. terremoto, inundaciones, fuego, etc.) pudieran destruir los inmuebles, trayendo de mano la cesantía o disminución de las operaciones de los inquilinos y de esta misma forma verse afectados los flujos de pago. **Mitigante:** los inmuebles están asegurados 100%
 - **Riesgo por concentración geográfica:** todos los inmuebles se encuentran en el Distrito Nacional. **Mitigante:** Patio de la Colombia es el único centro comercial en su zona geográfica, y los estudios de mercado no arrojan una ocurrencia de competencia en el corto o mediano plazo.
 - **Riesgo de desocupación de los inmuebles:** Pudiera haber cambios por situaciones ajenas o no pronosticadas por los inquilinos, por ejemplo, necesidad de otros tipos de locales, oficinas, cierres de empresas, etc. y esto pudiera afectar la ocupación de los locales de los edificios y por consecuencia, los rendimientos recibidos por los tenedores de los valores del fideicomiso. **Mitigante:** los contratos contienen cláusulas que rigen las formas de terminación de los mismos, pudiendo incluir ciertas formalidades y/o penalidades.
 - **Riesgo de venta por debajo del valor de disposición sin autorización de la Asamblea de Tenedores:** a partir del vigésimo (20o) año, establecido como el plazo de vencimiento de los Valores que componen la Emisión Única, contados a partir de la fecha de emisión, en caso de recibir una oferta por los Activos Inmobiliarios por parte de un tercero interesado en adquirirlos, y de que el valor de dicha oferta sea de entre el ochenta y cinco por ciento (85%) y el cien por ciento (100%) del Valor de Disposición, de los Activos Inmobiliarios objeto de la oferta, la Fiduciaria tendrá la facultad de decidir si dispone o no de los mismos, sin necesidad de autorización de la Asamblea de Tenedores pero con el visto bueno por escrito del Representante de Tenedores. **Mitigante:** este riesgo es inherente al mercado inmobiliario, por ende no se puede mitigar.

CAPITULO XII.- ESTRUCTURA Y REGIMEN LEGAL DE LA EMISIÓN ÚNICA

Al tenor de lo indicado por el artículo 60 y demás disposiciones aplicables de la Ley para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la Rep. Dom. No. 189-11, el Reglamento de Aplicación de la ley 189-11 establecido mediante el decreto No. 95-12, la Ley del Mercado de Valores, su Reglamento de Aplicación de la Ley de Mercado de Valores establecido mediante el Decreto No. 664-12 y la Normativa complementaria que dicte al efecto la SIMV de la República Dominicana se ha estructurado la oferta pública de valores de fideicomiso con cargo al patrimonio del Fideicomiso.



12.1 Creación, objeto y régimen legal del fideicomiso de oferta pública

Para constituir el presente Fideicomiso de Oferta Pública, el Fideicomitente propietario de los inmuebles y derechos que constituyen los activos del Patrimonio Fideicomitado otorgará la propiedad de dichos inmuebles, así como también los derechos económicos de los respectivos contratos de arrendamiento al Fideicomiso.

1. Denominación del Fideicomiso	Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario G-Patio02-Patio Colombia-No. 05-FP
1.1 Plazo de Duración y Objeto del Fideicomiso	<p>El Fideicomiso deberá permanecer en pleno vigor y efecto hasta que sus fines se hayan cumplido, en el entendido de que el Fideicomiso se dará por terminado (a) cuando se haya completado la disposición de todos los Activos Inmobiliario que comprenden el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Artículo 11.2 del Acto Constitutivo del Fideicomiso y todas las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso hayan sido distribuidas a los Tenedores de Valores de Fideicomiso o (b) por resolución de los Tenedores de los Valores tomada en una Asamblea Extraordinaria de Tenedores en la que se apruebe la disolución del Fideicomiso</p> <p>El Objeto del fideicomiso es el siguiente:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Administrar y gestionar los Activos Inmobiliarios y demás bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso con el fin ulterior y exclusivo de respaldar la Emisión Única aprobada por la SIMV; 2. Obtener recursos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso mediante la Emisión Única y otorgar estos recursos obtenidos al Fideicomitente para en primer lugar y principalmente: <ol style="list-style-type: none"> a. Cancelar la deuda con garantía hipotecaria sostenida por el Fideicomitente con el Banco Popular Dominicano, S.A. – Banco Múltiple; y adicionalmente, con posterioridad a este uso; b. Capital de trabajo; c. Para la realización de inversiones. <p>Al momento de suscrito este prospecto, los inmuebles aportados al fideicomiso contienen las siguientes cargas y gravámenes:</p> <ol style="list-style-type: none"> A. Inmueble identificado como 309466056802, que tiene una superficie de 10,331.05 metros cuadrados, matrícula No. 0100260896, ubicado en el Distrito Nacional. Amparado por el certificado de título matrícula 0100260896, expedida en fecha 9 de mayo del 2014 por el Registro de Títulos del Distrito Nacional: (i) Hipoteca convencional de primer rango a favor del Banco Popular Dominicano, S.A. – Banco Múltiple por un monto de US\$4,550,000.00. Inscrito en el Registro de Títulos el 5 de junio de 2015. (ii) Hipoteca convencional de segundo rango a favor del Banco Popular Dominicano, S.A. – Banco Múltiple por un monto de US\$4,000,000.00. Inscrito en el Registro de Títulos el 21 de junio de 2016. (iii) Hipoteca convencional de tercer rango a favor del Banco Popular Dominicano, S.A. – Banco Múltiple por un monto de US\$1,440,000.00. Inscrito en el Registro de Títulos el 1ro. de junio de 2017. B. Inmueble identificado como 309456965029, que tiene una superficie de 8,086.70 metros cuadrados, matrícula No. 0100332011, ubicado en el Distrito Nacional. Amparado por el certificado de título matrícula No. 0100332011, expedida en fecha 25 de noviembre del 2019 por el Registro de Títulos del Distrito Nacional: (i) Hipoteca convencional de primer rango a favor del Banco Popular Dominicano, S.A. – Banco Múltiple por un monto de US\$4,000,000.00. Inscrito en el Registro de Títulos el 21 de junio de 2016. (ii) Hipoteca convencional de segundo rango a favor del Banco Popular Dominicano, S.A. – Banco Múltiple por



	<p>un monto de US\$1,440,000.00. Inscrito en el Registro de Títulos el 1ro. de junio de 2017.</p> <p>Cabe destacar que parte del propósito del fideicomiso es el de cancelar las deudas con garantía hipotecaria sostenidas por el Fideicomitente con el Banco Popular Dominicano, S.A. – Banco Múltiple.</p>
<p>2. Fecha de Suscripción del Acto Constitutivo</p>	<p>Acto Constitutivo: Once (11) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023). El mismo, ha presentado las siguientes enmiendas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Primera enmienda: Nueve (09) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023). • Segunda enmienda: Veintiséis (26) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023). • Tercera enmienda: Seis (06) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024).
<p>3. Régimen Legal y Normas aplicables</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Ley No.189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana; ➤ Reglamento de Aplicación de la Ley 189-11, Decreto No. 95-12; ➤ Ley No. 249-17 del Mercado de Valores modificada por la Ley Núm. 163-21; ➤ Ley 163-21 sobre el fomento a la colocación y comercialización de los valores de oferta pública. ➤ Reglamento de Oferta Pública (R-CNMV-2019-24-MV), únicamente lo dispuesto en el Capítulo III del Título I del mismo; ➤ Reglamento para los Intermediarios de Valores (R-CNMV-2019-21-MV); ➤ Reglamento de Tarifas por Concepto de Regulación y por los Servicios de la Superintendencia del Mercado de Valores (R-CNMV-2018-10-MV); ➤ Reglamento de Aplicación de la Ley del Mercado de Valores No. 19-00, aprobado mediante el Decreto 664-12 y el Decreto 119-16 que modifica éste; ➤ Norma que regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores, (R-CNV-2013-26-MV), modificada por la Segunda Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores (R-CNMV-2018-07-MV), modificada por la Tercera Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores (R-CNMV-2023-18-MV); ➤ Norma General Sobre El Cumplimiento De Deberes Y Obligaciones Tributarias Del Fideicomiso 01-15 y Norma General para el Fomento y la Optimización Tributaria del Mercado de Valores Núm. 01-2021; ➤ Norma que establece los criterios sobre la valorización de las inversiones en instrumentos financieros adquiridos por los patrimonios autónomos (R-CNV-2014-17-MV). ➤ Norma que Establece Disposiciones Generales sobre la Información que deben Remitir Periódicamente los Emisores y Participantes del Mercado de Valores (R-CNV-2016-15-MV).



<p>4. Destinación específica de los activos del Fideicomiso</p>	<p>El destino de los activos es el emplear su actividad económica actual.</p> <p>Los activos de Patio de la Colombia: son los locales ubicados en la plaza comercial identificada como Patio de la Colombia, ubicada en la Av. República de Colombia entre la Av. de la Realeza y la calle Paseo Del Rey, próximo a los Proyectos Ciudad Real I y II, en Santo Domingo, D. N.</p>
<p>5. Aspectos contables</p>	<p>El Fideicomiso mantendrá independencia contable entre los demás administrados por La Fiduciaria y entre la contabilidad propia de la fiduciaria.</p> <p><i>Por definición, el fideicomiso es un patrimonio autónomo e independiente, por lo tanto, también mantendrá independencia contable de su originador o fideicomitente.</i></p>
<p>6. Derechos económicos</p>	<p>Los Valores emitidos por el fideicomiso son Valores de Renta Variable.</p>
<p>7. Vigencia de la Emisión Única</p>	<p>Hasta tres (3) años máximo</p>
<p>8. Procedimiento de valoración de los Activos del Fideicomiso</p>	<p>Referencia: Numeral 7.2 <i>Procedimiento y Metodología de Valoración de los Activos del Fideicomiso</i> del presente Prospecto.</p>
<p>9. Política de endeudamiento</p>	<p>Según queda establecido en el artículo 4.1 del Acto Constitutivo del Fideicomiso, ante eventualidades que puedan surgir cuando el Fideicomiso contraiga compromisos que no puedan ser resueltos con el esquema del Gasto de Capital (CAPEX por sus siglas en inglés), la Fiduciaria, con cargo al patrimonio del Fideicomiso, podrá obtener préstamos de Instituciones de Intermediación Financiera de la República Dominicana, en la moneda que decida más conveniente, o incurrir en deuda de cualquier tipo, incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa, créditos con garantía o sin garantía, financiamientos con o sin recurso en contra del Patrimonio del Fideicomiso y/o de los Activos Inmobiliarios, tomando en consideración las recomendaciones del Comité Técnico del Fideicomiso; en el entendido, que mientras se encuentre vigente y no haya sido liquidado el patrimonio del Fideicomiso, cualquier endeudamiento a ser incurrido o asumido por la Fiduciaria con cargo al Fideicomiso, conforme al artículo 4.1 del Acto Constitutivo, debe ser aprobado por la Asamblea General Extraordinaria de Tenedores en caso de que sea por monto superior a Quinientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$500,000.00) en forma individual o agregada. La Asamblea de Tenedores de Valores de Fideicomiso no tendrá un monto máximo de endeudamiento, pudiéndose ser este hasta el cien por ciento (100%) del patrimonio del Fideicomiso. Las garantías que se otorguen para cualquier endeudamiento deberán ser elegidas mediante Asamblea de Tenedores. De no existir Valores de Fideicomiso de Renta Variable colocados, el endeudamiento del Fideicomiso será autorizado y coordinado por La Fiduciaria.</p>
<p>9.1. Política de Inversión del Fideicomiso</p>	<p>Según el artículo 10.1 del Acto Constitutivo, la política de inversión del presente fideicomiso es la siguiente: <i>“La Fiduciaria sólo estará obligada a invertir sumas que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso si este cuenta con excedentes por encima de los montos mínimos suficientes establecidos en el capital de trabajo que se requieran para efectuar las operaciones del Fideicomiso. Estos montos mínimos serán determinados por el Comité Técnico, por lo menos una vez al año, permitiendo su revisión en caso de ser requerido, debido a los cambios en la economía dominicana. Las inversiones que se realicen serán hechas de conformidad con la situación del mercado y las disposiciones aplicables para acceder a la inversión de que se trate según su tipo y monto, establecidas en el</i></p>



presente Acto Constitutivo. Párrafo Primero (I): Instrumentos de Inversión. Los fondos provenientes de pagos que reciba el Fideicomiso, bajo los Contratos de Arrendamiento de inmuebles propiedad del Fideicomiso, podrán ser invertidos en instrumentos financieros a corto plazo emitidos por Instituciones Financieras de la República Dominicana que se encuentren dentro de los primeros tres (3) bancos por tamaño de su patrimonio y activos según lo publique la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana, o en valores de oferta pública de entidades inscritas en el Registro del Mercado de Valores (RMV) con una calificación de riesgo letra "A" signo de menos (A-) o superior. Dichas inversiones serán efectuadas por el Fiduciario con un criterio de preservación del capital. Párrafo Segundo (II): Al menos que se decida lo contrario mediante resolución de la Asamblea de Tenedores de Valores de Fideicomiso los fondos que se encuentren invertidos deberán ser distribuidos según se cumplan los plazos trimestrales de distribución de rendimientos."

<p>10. Fuente de pago de las obligaciones de pago a cargo del patrimonio del fideicomiso</p>	<p>La fuente de pago de toda obligación de pago contraída por el Fideicomiso para el apropiado desarrollo de su actividad comercial inmobiliaria serán los ingresos que el mismo patrimonio genere por concepto del arrendamiento de los inmuebles.</p>
<p>11. Forma de Cálculo y destino residual del Patrimonio</p>	<p>Cualquier residual del patrimonio será repartido entre los inversionistas de acuerdo a lo establecido en el Capítulo XVII del presente Prospecto.</p>
<p>12. Procedimiento para la sustitución de:</p>	
<p>12.1 El Administrador de los activos</p>	<p>La asamblea de Tenedores podrá substituir al Administrador, mediante resolución adoptada en una Asamblea Extraordinaria de Tenedores celebrada de conformidad con lo dispuesto en el correspondiente Contrato Emisión de la Emisión Única de Valores de Fideicomiso y la correspondiente aprobación de la SIMV. El Administrador deberá ser notificado por escrito de dicha sustitución con por lo menos 30 (treinta) días laborables de anticipación a la fecha en que la misma deba de surtir efectos; y en el entendido, además, que dentro de dicho plazo de 30 (treinta) días laborables, un Administrador sustituto (i) deberá ser nombrado por la Asamblea de Tenedores. Tanto la Fiduciaria y el Administrador se comprometen a mantener el cumplimiento de sus respectivas obligaciones hasta entonces. El cambio del administrador será comunicado a la SIMV, conforme al artículo 27 de la Norma de Fideicomiso que requiere someter ante la Superintendencia para su autorización los cambios realizados a este Prospecto.</p>
<p>12.2 La Fiduciaria</p>	<p>La Fiduciaria podrá ser sustituida en cualquier momento por cualquiera de las causales establecidas en el Artículo 36 de la Ley 189-11, o en el Artículo 57 de la Norma de Fideicomisos, mediante resolución adoptada en una Asamblea Extraordinaria de Tenedores celebrada de conformidad con lo dispuesto en el correspondiente Contrato Emisión de la Emisión Única de Valores de Fideicomiso y la correspondiente aprobación de la SIMV, según el procedimiento establecido en el Artículo 58 de la Norma de Fideicomisos.</p> <p>La Fiduciaria deberá ser notificada por escrito de dicha sustitución con por lo menos 15 (quince) días laborables de anticipación a la fecha en que la misma deba de surtir efectos; y en el entendido, además, que dentro de dicho plazo de 15 (quince) días laborables, una fiduciaria sustituta (i) deberá ser nombrada por la Asamblea de Tenedores y (ii) deberá haber aceptado por escrito dicho nombramiento en los términos del Acto Constitutivo de Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario G-Patio02 – Patio Colombia - No. 05-FP. Ver más detalles del procedimiento de sustitución de la fiduciaria en el capítulo 13.1.1 del presente prospecto. Conforme al artículo 58 de la Norma de Fideicomiso vigente a la fecha de elaboración del presente Prospecto, el representante de tenedores de valores de fideicomiso, en virtud de decisión de la asamblea de tenedores de valores de fideicomiso, por las causales establecidas en los incisos a), b) y c) del artículo 57 de la Norma de Fideicomisos, podrá solicitar ante la SIMV, la sustitución de la Fiduciaria, lo cual se verificará mediante el acta</p>



	<p>correspondiente de dicha asamblea, que deberá ser remitida a la SIMV dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a su celebración, para su aprobación o rechazo.</p>
<p>12.3 La Calificadora de Riesgos</p>	<p>Los causales para sustitución de la agencia calificadora del Fideicomiso serán los establecidos por la SIMV mediante norma o circular general o por algún incumplimiento en sus deberes por parte de la misma.</p> <p>La Fiduciaria a su propio criterio podrá sustituir la firma calificadora de riesgo. La firma calificadora de riesgo deberá ser una autorizada por la SIMV e inscrita en el Registro del Mercado de Valores.</p>
<p>13. Modificaciones al contrato de Emisión</p>	<p>El Contrato de Emisión de la Emisión Única de Valores de Fideicomiso, únicamente podrá ser modificado o enmendado mediante instrumento escrito firmado por la Fiduciaria y los tenedores de Valores de Fideicomiso representados por el Representante de Tenedores, previo cumplimiento de lo previsto en el Artículo 351 de 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</p>
<p>14. Solución de Controversias entre el Fiduciario y el Representante de Tenedores de Valores de Fideicomiso, en relación con la Emisión Única:</p>	<p>El Acto Constitutivo, en su artículo 13.12 dispone que <i>"Para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento del presente Acto Constitutivo las Partes se someten, de manera expresa e irrevocable, a las leyes aplicables de la República Dominicana, y a la jurisdicción de los tribunales competentes del Distrito Nacional, y las Partes en este acto renuncian, expresa e irrevocablemente, a sus derechos respecto de cualquier otra jurisdicción que pudiere corresponderles en virtud de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otro motivo"</i></p>
<p>15. Acciones por incumplimiento del Fiduciario y/o el representante de tenedores</p>	<p>El Acto Constitutivo, en su artículo 12.1 dispone que <i>"(a) En la medida más amplia permitida por la ley, ni El Fideicomitente, ni el Representante de la Masa de Tenedores, ni cualquier director, funcionario, accionista, socio, miembro o empleado, fiduciario, representante o agente de cualquiera de ellos (cada uno, una "Persona Exculpada") será responsable ante el Fideicomiso, la Fiduciaria o cualquier Tenedor por cualquier acto u omisión de dicha Persona Exculpada en relación con el Fideicomiso o que de cualquier otra manera sea derivada de o relacionada con el presente Acto Constitutivo, salvo que dicha responsabilidad sea determinada por un tribunal competente mediante sentencia definitiva con autoridad de cosa irrevocablemente juzgada. Adicionalmente, ninguna Persona Exculpada será responsable frente al Fideicomiso, la Fiduciaria o cualquier Tenedor por algún error, negligencia, deshonestidad o mala fe de cualquier asesor o tercero designado por la Fiduciaria que haya actuado en calidad de agente o encargado de ésta, con cuidado razonable y como buen padre de familia. Sin limitar la generalidad de lo anterior, cada Persona Exculpada estará completamente protegida si su actuación ha estado basada en los registros del Fideicomiso y/o en información, opiniones, reportes o declaraciones preparados por profesionales, expertos u otros terceros que hayan sido seleccionados de manera razonable por la Fiduciaria"</i></p>



CAPITULO XIII.- ACTIVIDADES DESARROLLADAS POR LAS PARTES INTERVENIENTES

13.1 Entidad Fiduciaria

Fiduciaria Popular, S.A. es el administrador del patrimonio fideicomitado de Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario G-Patio02 – Patio Colombia – No. 05-FP.

13.1.1 Causales y Procedimiento para la Sustitución del Fiduciario

De acuerdo al artículo 39 de la Ley 189-11, el fideicomitente podrá designar uno o más sustitutos para que reemplacen a aquellos fiduciarios que no acepten o cesen en sus funciones por cualquiera de las causas previstas en esta ley en el acto

constitutivo del fideicomiso. Si por cualquier causa faltara la Fiduciaria, el nombramiento de sus sustitutos será hecho por el fideicomitente o sus representantes o tutores legales y en defecto de éstos, por el Juzgado de Primera Instancia competente, a solicitud de los fideicomisarios en su defecto por su representante legal. En caso de que el fiduciario sea sustituido por las causales previstas en el acto constitutivo del fideicomiso o en la Ley 189-11, los bienes que conforman el fideicomiso deberán ser entregados legalmente al sustituto, en los mismos términos determinados en el acto de constitución.

La Fiduciaria podrá ser sustituida como Fiduciaria en cualquier momento por cualquiera de las causales establecidas en el Artículo 36 de la Ley 189-11, o en el Artículo 57 de la Norma de Fideicomisos, mediante resolución adoptada en una Asamblea Extraordinaria de Tenedores celebrada de conformidad con lo dispuesto en el correspondiente Contrato de Emisión de la Emisión Única de Valores de Fideicomiso y la correspondiente aprobación de la SIMV, según el procedimiento establecido en el Artículo 58 de la Norma de Fideicomisos.

La Fiduciaria deberá ser notificada por escrito de dicha sustitución con por lo menos 15 (quince) días laborables de anticipación a la fecha en que la misma deba de surtir efectos; y en el entendido, además, que dentro de dicho plazo de 15 (quince) días laborables, una fiduciaria sustituta (i) deberá ser nombrada por la Asamblea de Tenedores y (ii) deberá haber aceptado por escrito dicho nombramiento en los términos del Acto Constitutivo del Fideicomiso. En caso de que la Fiduciaria deje de desempeñarse como fiduciaria del Fideicomiso, La Fiduciaria deberá preparar los reportes y cuentas relacionadas con el Patrimonio del Fideicomiso, los cuales deberán de ser entregados a la fiduciaria sustituta en la fecha en que esta tome posesión junto con los libros, registros y cualquier otro documento relacionado con el Fideicomiso.

En la medida en que dichos reportes y cuentas deban ser entregados periódicamente en los términos del Acto Constitutivo del Fideicomiso, la Fiduciaria únicamente deberá proporcionar dichos documentos a contar de la fecha en la que se entregó el último reporte o cuenta. La fiduciaria sustituta contará con un plazo de treinta (30) días laborables siguientes a la entrega para revisar y, en su caso, comentar o requerir aclaraciones respecto de dichos reportes, en cuyo caso, La Fiduciaria deberá revisar los reportes y, en su caso, los modificará y entregará de nueva vez, contándose un nuevo plazo igual al anterior para revisar los documentos modificados. La Fiduciaria deberá continuar desempeñando sus funciones como fiduciaria de conformidad con el Acto Constitutivo hasta que se designe a una fiduciaria sustituta y todas las Cuentas del Fideicomiso y las cantidades depositadas en las mismas hayan sido transferidas a la fiduciaria sustituta, y que dicha fiduciaria sustituta haya aceptado por escrito y asumido su designación como fiduciaria.

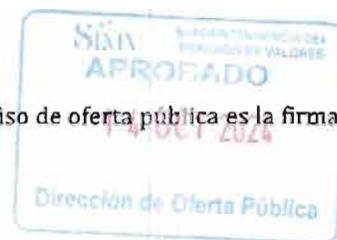
Para evitar cualquier duda, hasta que la Fiduciaria sustituta haya aceptado dicha designación y haya recibido todos los activos del Fideicomiso en posesión de la Fiduciaria, la Fiduciaria continuará desempeñando sus funciones como Fiduciaria y tendrá todas las obligaciones contraídas en el Acto Constitutivo del Fideicomiso (incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, las obligaciones de presentar información y la administración de las Cuentas del Fideicomiso). La Fiduciaria deberá llevar a cabo todas las acciones y celebrar todos los documentos que sean necesarios o convenientes para facilitar el remplazo de la Fiduciaria. La Fiduciaria entregará todos los libros y registros bajo su cuidado a la Fiduciaria sustituta de conformidad con el Acto Constitutivo.

13.2 Auditor Externo del Fideicomiso

El auditor externo que tiene a su cargo la elaboración de los informes de auditoría del fideicomiso de oferta pública es la firma de auditores **BDO Auditoría, S.R.L.**, cuyas generales se detallan a continuación:



BDO Auditoría, S.R.L.
 Contacto: Lic. Carlos Ortega
 Ave. José Ortega & Gasset #46 esquina Tetelo Vargas, Sto. Dgo., R.D.
 Tel.: 809-472-1565; Fax: 809-472-1925
 Registro Nacional de Contribuyes No.: 1-30-83214-5
 Registro del Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la R. D.: 99028
 Registro en la SIMV como Auditor Externo: SIVAE-003



Los informes de auditoría que genere el auditor del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario G-Patio02 – Patio Colombia - No. 05-FP se encontrarán asequibles al público en general tanto en las oficinas de la Fiduciaria como en el Registro de la SIMV. La firma **BDO Auditoría, S.R.L.** se encuentra inscrita en la SIMV desde la fecha 18 de diciembre de 2003.

El auditor externo auditará anualmente al fideicomiso. Asimismo, al momento de liquidación y cierre del Fideicomiso se realizará una auditoría de cierre. Dicho informe final de liquidación deberá remitirse al Fiduciario y copias del mismo al fideicomitente, al fideicomisario, si corresponde, a la SIMV y al representante de tenedores de valores de fideicomiso. El contrato con el auditor externo del fideicomiso estará siempre disponible en el Registro y en las oficinas de la Fiduciaria.

Los honorarios del auditor externo por sus servicios de auditoría de los estados financieros del fideicomiso serán acordados mediante carta convenio suscrito entre las partes.

Hasta el momento que surja una regulación para el hecho, el Comité Técnico puede proponer a la Fiduciaria la remoción o sustitución del auditor externo en cualquier momento que lo considere necesario, informando las razones para tal cambio e indicando la empresa que propone como sustituta, la cual debe ser escogida entre las empresas registradas para tales fines en la Superintendencia del Mercado de Valores. La Fiduciaria a su vez, decidirá si dicha remoción o sustitución se realiza, y si la nueva empresa puede fungir como auditor externo. En caso de que la Fiduciaria rechace la remoción o sustitución, o la nueva empresa propuesta, el Comité Técnico tendrá un plazo de cinco días hábiles para presentar una nueva propuesta a la Fiduciaria. Mientras la Fiduciaria no acepte la remoción o sustitución, el auditor externo continuará ejerciendo sus funciones.

13.3 Representante de la Masa de Tenedores

El representante de tenedores es designado mediante el Contrato de Emisión de la Emisión Única de Valores de Fideicomiso de Oferta Pública. De acuerdo con la Norma de Fideicomisos, el Reglamento No. 664-12 y las disposiciones establecidas en el Artículo 334 de la Ley de Sociedades No. 479-08, para la Emisión Única de Valores de Fideicomiso de Oferta Pública. Las generales de la firma elegida para este fin se detallan a continuación:



Nombre: Salas Piantini & Asociados, S.R.L.
Dirección: Calle Pablo Casals No. 7, Piantini, Santo Domingo
Teléfonos: (809) 412-0416 / (809) 412-5575
Fax: (809) 563-6062
Persona de contacto: José Salas
Correo electrónico: jsalas@salaspiantini.com
Registro Nacional del Contribuyente No. 1-01-80789-1
www.salaspiantini.com
 Registrado ante la SIMV con el número SVAE-015 como firma de auditores externos.



Salas Piantini & Asociados, S.R.L., sociedad de responsabilidad limitada, de conformidad a lo establecido en la Ley de Sociedades en su Artículo 334, ha sido designada mediante el Contrato de Emisión de la Emisión Única de Valores de Fideicomiso suscrito en fecha 3 del mes de octubre del 2024 para fungir como Representante de la Masa de Tenedores de Valores de Fideicomiso la presente Emisión Única. Son aplicables al representante de la Masa de Tenedores de Valores de Fideicomiso las normas de los representantes de la masa de obligacionistas y normativas complementarias.

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

- a) *El Representante de Tenedores no es la sociedad emisora de los Valores de Fideicomiso de oferta pública;*
- b) *no tiene una relación de control o de sujeción o dependencia a las decisiones del Emisor;*
- c) *no está controlada conjuntamente con el Emisor directa o indirectamente, por una misma matriz;*
- d) *no es titular del diez por ciento (10%) o de una porción mayor del capital suscrito y pagado del Emisor, o de las cuales este último tenga la décima parte (1/10) del capital suscrito y pagado o más, o de una compañía que a su vez controle a ésta directa o indirectamente;*
- e) *en la composición de sus acciones o cuotas sociales no consta que el Emisor posee más de diez por ciento (10%) de su capital social o de una entidad que a su vez controle directa o indirectamente;*
- f) *no posee administradores, gerentes, comisarios de cuentas o empleados, así como ascendientes, descendientes y cónyuges, que tengan conflictos de interés con el Emisor;*
- g) *no es administradora, gerente, comisario de cuentas o empleada del Emisor, ni de sociedades titulares de la décima (1/10) parte o de una porción mayor del capital suscrito y pagado del Emisor o de las cuales el Emisor tenga la décima parte del capital suscrito y pagado o más; no garantiza la totalidad o parte de los compromisos del Emisor; no ha sido retirado el derecho de dirigir, administrar o gestionar una sociedad a cualquier título;*
- h) *es una persona jurídica domiciliada en el territorio de la República Dominicana, por lo que cumple con los requerimientos exigidos por el Artículo 331 de la Ley de Sociedades para ser designada representante de una masa de tenedores de Valores de Fideicomiso.*

De conformidad con el artículo 233 de la Ley 249-17, no podrán fungir como representante de tenedores de valores:

- 1) El emisor o las personas jurídicas o físicas vinculadas a éste, así como sus ascendientes y descendientes hasta el tercer grado de consanguinidad y cónyuges.
- 2) Quienes tengan conflicto de interés conforme lo define la Ley 249-17.
- 3) Las sociedades que garanticen la totalidad o parte de los compromisos del emisor, u otorguen mecanismos de cobertura o garantías a las emisiones.
- 4) Las personas, sociedades o asociaciones que no tengan domicilio en el territorio nacional.
- 5) Las personas a las cuales les hayan sido retirado el derecho de dirigir, administrar o gestionar una sociedad a cualquier título, o
- 6) Quienes hayan incumplido sus obligaciones como representantes de la masa de tenedores de valores en otra emisión de valores.

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

De acuerdo al artículo 231 de la Ley 249-17, será obligatorio el nombramiento y existencia del Representante de la Masa de Tenedores de Valores de Fideicomiso, quién velará por los derechos e intereses de los inversionistas, debiendo ser designado en el contrato de Emisión o por la asamblea de los tenedores de los Valores de Fideicomiso. Adicionalmente, serán aplicables al representante de la masa de tenedores de valores de fideicomiso las mismas normas de los representantes de la masa de obligacionistas. En tal sentido, de acuerdo a la Ley General de Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, No. 479-08 modificada por la Ley 31-11:

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

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

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

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

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

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

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

- 1- Proteger los intereses de los tenedores de valores.
- 2- Actuar con el grado de diligencia propio de un profesional y con el cuidado de un buen hombre de negocios.
- 3- Convocar y presidir las asambleas generales de tenedores de valores en la cual intervendrá con voz, pero sin voto, así como ejecutar las decisiones que se tomen en ellas.
- 4- Solicitar a los asistentes a las asambleas generales de tenedores de valores la presentación de la documentación pertinente que los identifique como tenedores. En el caso de personas que asistan en representación de terceros, deberá requerir en adición la presentación del documento debidamente notariado que los acredite como tal.
- 5- Remitir a la SIMV 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.
- 6- Remitir un informe respecto a las condiciones de la emisión y el cumplimiento de las obligaciones por parte del emisor. Este informe debe ser remitido de manera trimestral, dentro de los 26 días hábiles posteriores a la fecha de

14 OCT 2024

cierre de cada trimestre. En dicho informe se debe considerar e informar a la SIMV sobre los elementos siguientes, según le aplique:

- a) La autenticidad de los valores en cuestión, representados por anotaciones en cuenta;
- b) Valor actualizado de las tasaciones o valorizaciones de los bienes muebles e inmuebles que conforman el patrimonio autónomo o separado;
- c) Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes muebles e inmuebles del patrimonio autónomo o separado y de las acciones llevadas a cabo por el representante de la masa en caso de hallazgos que atenten contra los derechos de los tenedores de valores;
- d) Cumplimiento del procedimiento de revisión de la tasa de interés, en los casos que aplique, de conformidad a lo establecido en el prospecto de emisión y la consecuente modificación de la misma;
- e) Nivel de liquidez con que cuenta el patrimonio autónomo o separado para fines de redención anticipada de los valores, en caso de haberse especificado en el prospecto de emisión;
- f) Uso de los fondos de la oferta pública, de conformidad con los objetivos económicos y financieros establecidos en el prospecto de emisión y las medidas adoptadas por el representante de la masa para la comprobación;
- g) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión;
- h) Actualización de la calificación de riesgo de la oferta pública, conforme a la periodicidad establecida a tales fines en el prospecto de emisión;
- i) Nivel de endeudamiento del patrimonio autónomo o separado de conformidad a lo establecido en el prospecto de emisión y contrato de emisión, en los casos que aplique;
- j) Cumplimiento de la fiduciaria, según corresponda, en cuanto a la remisión de información periódica del patrimonio autónomo o separado a la SIMV;
- k) Cumplimiento del procedimiento de redención anticipada por parte del emisor, en los casos que aplique;
- l) Cualquier actividad o situación del patrimonio autónomo o separado y de la sociedad fiduciaria, según corresponda, ya sea interna o externa que pudiera entorpecer el funcionamiento normal del mismo (laboral, administrativo, causas de fuerza mayor etc.);
- m) Hechos o circunstancias que puedan afectar a su criterio el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la ejecución del patrimonio autónomo o separado;
- n) Hallazgos detectados en el informe de rendición de cuenta del fideicomiso de oferta pública, en la revisión de los libros contables y demás informes o documentos relacionados al patrimonio autónomo o separado;
- o) Comportamiento y situación jurídica de los activos subyacentes y el pago de los valores, escenarios y proyecciones del comportamiento y valoración del activo subyacente y del patrimonio separado;
- p) Incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad fiduciaria, en relación al patrimonio autónomo o separado; Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el patrimonio autónomo o separado;
- q) Modificaciones al Contrato de emisión y prospecto de emisión;
- r) Cambios en la estructura organizacional de la sociedad fiduciaria, según corresponda, y del patrimonio autónomo o separado; en particular aquellos relativos a los principales ejecutivos y las estructuras que se relacionan con la emisión;
- s) Cualquier otra obligación establecida en el prospecto de emisión, el contrato de emisión y las disposiciones legales vigentes.

- 7- Suscribir en nombre de sus representados, cualquier contrato o acuerdo con el emisor o con terceros, que haya sido aprobado por asamblea general de tenedores de valores y cuyo objeto se encuentre relacionado a la emisión.
- 8- Realizar todos los actos de administración y conservación que sean necesarios para el ejercicio de los derechos y la defensa de los intereses comunes de los tenedores de valores.
- 9- Llevar a cabo los actos de disposición para los cuales lo faculte la asamblea general de tenedores de valores, en los términos legalmente dispuestos.
- 10- Representar a los tenedores de valores en todo lo concerniente a su interés común o colectivo.
- 11- Solicitar al emisor, dentro de la competencia de sus funciones como representante de la masa, los informes y las revisiones que considere necesarias de sus libros de contabilidad y demás documentos.
- 12- Velar que los sorteos se celebren acorde a lo establecido en el contrato de emisión o en el prospecto de emisión, según corresponda, en caso que una emisión de oferta pública contemple redención anticipada a través de este mecanismo.



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

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

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

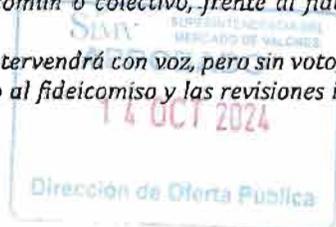
El representante de la masa responderá frente a los tenedores de valores y, en su caso, frente al Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario G-Patio02 – Patio Colombia – No. 05-FP de los daños que cause por los actos u omisiones realizados en el desempeño de su cargo sin la diligencia profesional con que debe ejercerlo, sin perjuicio de las sanciones administrativas que puedan aplicar.

El Representante deberá cumplir con lo establecido en la Norma que Establece Disposiciones Generales sobre la Información que deben Remitir Periódicamente los Participantes del Mercado de Valores. El representante de la masa, de conformidad con las disposiciones normativas vigentes, deberá remitir un informe a la SIMV respecto a las condiciones de la emisión y el cumplimiento de las obligaciones por parte del emisor, de forma trimestral, dentro de los veintiséis (26) días hábiles posteriores a la fecha de cierre de cada trimestre.

El informe deberá ser presentado en el mismo orden que se establece en el artículo 11 de la Norma R-CNV-2016-14-MV, en caso de que el representante de la masa determine que no le aplica uno o varios de los elementos citados deberán colocar No Aplica. El representante de la masa deberá remitir el informe a la SIMV, conforme a la normativa aplicable. El informe deberá ser publicado en la página web del representante de la masa y de la SIMV, una vez sea remitido a esta institución.

Adicionalmente, acorde al artículo 95 de la Norma de Fideicomisos, el representante de tenedores de valores de fideicomiso tendrá las siguientes obligaciones, en adición a lo dispuesto en el Contrato de Emisión de Valores de Fideicomiso y en las normativas vigentes del mercado de valores:

- a. *Realizar todos los actos necesarios para el ejercicio de los derechos y la defensa de los intereses comunes de los tenedores de valores de fideicomiso;*
- b. *Representar a los tenedores en todo lo concerniente a su interés común o colectivo, frente al fiduciario o a terceros, cuando corresponda;*
- c. *Convocar y presidir la asamblea de tenedores de valores, en la cual intervendrá con voz, pero sin voto;*
- d. *Solicitar al fiduciario los informes que considere necesarios respecto al fideicomiso y las revisiones indispensables de los libros de contabilidad y demás documentos del fideicomiso;*



- e. *Las demás funciones que se establezcan en el contrato de emisión y el prospecto de emisión respectivo o, aquellas que le asigne la asamblea de tenedores de valores.*

13.4 De la Asamblea de Tenedores

Los aspectos que regulan la asamblea de tenedores de Valores de Fideicomiso están regulados por las normas de las asambleas de los Representantes de la Masa de Obligacionistas. En tal sentido, de acuerdo a la Ley General de Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, No. 479-08 (modificada por la Ley 31-11) establece lo siguiente:

Artículo 350. 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.

Párrafo. - 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 del titular que tenga o del mandatario que represente el mayor número de obligaciones.

En cuanto al régimen para la celebración de la asamblea de tenedores de valores de fideicomiso, de la Ley General de Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, No. 479-08 modificada por la Ley 31-11, podemos concluir lo siguiente:

- De conformidad con el Artículo 340 de la Ley de Sociedades, la asamblea general de los obligacionistas de una misma masa podrá reunirse en cualquier momento.
- Conforme al Artículo 341 de la Ley de Sociedades, la asamblea general de los obligacionistas podrá ser convocada por el consejo de administración de la sociedad deudora (la Emisora), por los representantes de la masa o por los liquidadores durante el período de la liquidación de la sociedad. Uno o varios obligacionistas que tengan por lo menos la décima parte (1/10) de los títulos de la masa, podrán dirigir a la sociedad deudora y 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. 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.
- El Artículo 342 de la Ley de Sociedades establece que 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.

Según el Artículo 343 de la Ley de Sociedades, el aviso de convocatoria será insertado en más de un periódico de circulación nacional para las ofertas públicas, sin embargo, para el de las ofertas privadas se hará mediante comunicación escrita con acuse de recibo. 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 arriba prevista haciendo mención de la fecha de la primera. En virtud de lo establecido en el Artículo 347 de la Ley de Sociedades, todo obligacionista tendrá el derecho de participar en la asamblea o hacerse representar por un mandatario de su elección. De conformidad con el Artículo 353 de la Ley de Sociedades 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.

En virtud de lo establecido por el artículo 190 de la Ley de Sociedades 479-08 (Mod. Por la Ley 31-11) la asamblea general ordinaria de tenedores de valores de fideicomiso deliberará válidamente en la primera convocatoria con tenedores de valores de fideicomiso presentes o representados que sean titulares por lo menos de la mitad (1/2) de los valores de fideicomiso colocados; y en la segunda se reduce a una cuarta parte (1/4) de los valores de fideicomiso colocados. En esta asamblea las decisiones se adoptan por mayoría de los votos de los tenedores presentes o representados. Por su parte, el artículo 191 de la citada Ley, se refiere a las asambleas especiales de accionistas que reúnen sólo a los titulares de las acciones de una categoría determinada. En el caso de las asambleas de tenedores de valores de fideicomiso, se entiende que las disposiciones del Artículo 191 se aplican a las asambleas extraordinarias de tenedores de valores de fideicomiso.

En ese sentido, la asamblea general extraordinaria de tenedores de valores de fideicomiso deliberará válidamente, en la primera convocatoria, con la presencia o representación de tenedores que posean al menos las dos terceras partes (2/3) de los valores de fideicomiso colocados; y en la segunda convocatoria, se reduce a la mitad de tales los valores de fideicomiso colocados. A falta de quórum, la asamblea podrá ser prorrogada para una fecha posterior dentro de los dos (2) meses siguientes.

La asamblea general extraordinaria especial decidirá por mayoría de las dos terceras (2/3) partes de los votos de los tenedores presentes o representados. Conforme al Artículo 71 del Reglamento de Aplicación de la Ley de Mercado de Valores - Decreto 664-12, en las funciones del Representante de la Masa de Obligacionistas, el Emisor está sujeto en adición a lo establecido en la Ley de Sociedades a los deberes y obligaciones siguientes:

- a) Suministrarle la información financiera, técnica, contable, o de cualquier naturaleza que fuere necesario 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 Emisión;
- c) Informarle todo hecho o circunstancia que implique el incumplimiento de las condiciones del contrato de Emisión; y
- d) Pagarle sus honorarios en ocasión de sus funciones de conformidad a lo establecido en el contrato de Emisión.

Para cualquier información adicional sobre las relaciones entre el Emisor y el Representante de la Masa de Tenedores, el inversionista puede consultar el siguiente marco regulatorio:

- a) La Ley General de Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada No. 479-08 y sus modificaciones;
- b) La Ley del Mercado de Valores No. 249-17;
- c) El Reglamento de Aplicación de la Ley de Mercado de Valores - Decreto 664-12;
- d) La Norma que Establece Disposiciones sobre las Atribuciones y Obligaciones del Representante de Tenedores de Valores en Virtud de una Emisión de Oferta Pública de Valores: CNV-2008-03-EV;
- e) El Contrato de Emisión de Valores de Fideicomisos objeto del presente Prospecto de Emisión y este último;
- f) La Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores R-CNV-2013-26-MV de fecha 4 de octubre de 2013 modificada por las Resoluciones R-CNMV-2018-07-MV y R-CNMV-2023-18-MV; y
- g) La Declaración Jurada del Representante de la Masa de Tenedores de la presente Emisión Única de Valores de Fideicomiso.

En adición a las disposiciones establecidas en la Ley de Sociedades, las funciones descritas en el artículo 490 del Reglamento de Aplicación rigen las asambleas. A saber:

Artículo 490.- Asamblea de tenedores de valores titularizados o de valores de fideicomiso. En el contrato de emisión 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:

- a) Aprobar las modificaciones al contrato de emisión 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 emisión de la emisión única de los valores titularizados;
- c) Remover en cualquier momento al representante de la masa de tenedores de valores;
- d) Aprobar la liquidación anticipada del patrimonio separado o del fideicomiso;
- e) Las demás previstas en el contrato de emisión y/o prospecto de emisión y las que establezca la Superintendencia mediante norma de carácter general.

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 emisión y en el prospecto de emisión.

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS
 DIRECCIÓN DE OFERTA PÚBLICA

16 OCT 2024

Dirección de Oferta Pública

13.5 Depósito de Valores

Mientras existan los valores objeto de la presente Emisión Única emitidos y en circulación los servicios financieros de la Emisión Única, tales como los pagos de rendimientos y capital serán realizados por CEVALDOM Depósito Centralizado de Valores, S. A. en condición de Agente de Pago. El domicilio e información de cómo contactar a CEVALDOM, S. A. aparecen a continuación:



CEVALDOM, S. A.

Calle Rafael Augusto Sánchez No. 86 esquina Freddy Prestol Castillo, Roble Corporate Center

Piso 3, Ensanche Piantini, Distrito Nacional, Santo Domingo

República Dominicana

Tel.: (809) 227-0100 / (829) 735-0011; Fax: (809) 562-2479; www.cevaldom.com

Registro Nacional del Contribuyente No. 1-30-03478-8

Registro ante la SIMV bajo en No. SVDCV-001

Persona de contacto: Freddy Rossi

Al momento de la elaboración del presente Prospecto de Emisión, el Emisor no tiene ninguna relación de propiedad, negocios o parentesco con CEVALDOM. El Emisor reconoce que CEVALDOM, S. A. es un agente de administración, pago y custodia que presta sus servicios para facilitar la colocación de valores en forma desmaterializada entre los inversionistas.

13.6 Calificadora de Riesgos

La agencia calificadora de la Fiduciaria y de la Emisión Única es Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo. Las generales de la firma calificadora se detallan a continuación:



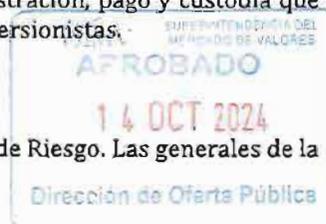
Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo

Freddy Gatón Arce No.2, Arroyo Hondo, Sto Dgo, Rep. Dom.

Tel.: (809) 566-8320; Fax: (809) 567-4423; www.feller-rate.com.do

RNC: 1-30-13185-6; Registrado ante la SIMV bajo el número SVCR-002

Persona de contacto: Ernesto Molina



La agencia calificadora de riesgos inscrita en el Registro de la SIMV bajo el registro SVCR-002 desde el 4 de abril del 2005.

13.7 Administrador de los Activos del Fideicomiso

El administrador de los activos del Fideicomiso será la empresa Patio Capital Partners. Las obligaciones, responsabilidades y otras de Patio Capital Partners en su rol de administrador de los activos del Fideicomiso están estipuladas en el contrato para tales fines. Dicho contrato es el Anexo 07 del presente Prospecto y se encuentra disponible tanto en las oficinas de Fiduciaria Popular como en la SIMV para su consulta pública.

13.8 Bolsa de Valores

La bolsa de valores donde se llevará a cabo la colocación primaria y negociación de los valores objeto del presente Prospecto es administrada por la Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana, S. A. Sus datos generales son:



Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana, S. A. (BVRD)

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

Tel: 809-567-6694; www.bolsard.com;

Persona de Contacto: Juan Saboya Arias, Director de Operaciones

Correo: jsaboya@bvr.com.do

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

13.9 Valoración de los Activos del Fideicomiso

El informe de valoración mediante el cual se estableció el valor del patrimonio del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario G-Patio02 - Patio Colombia - No. 05-FP fue elaborado por la firma Xolver, cuyas generales se indican a continuación:



Xolver, S.A.S.

Contacto: Nassim J. Alemany

Ave. Winston Churchill No. 95, Torre Blue Mail, Santo Domingo, R.D.

Tel.: 809-518-8741 Correo: nalemany@xolver.com.do Página Web: www.xolver.com.do

Registro Nacional de Contribuyes No.: 132-07808-1

No existe ninguna relación de propiedad o de negocios o de parentesco alguno entre la Fiduciaria, sus principales accionistas y socios, el fideicomitente y **Xolver, S.A.S.** Como firma valoradora de los activos que componen el Patrimonio del Fideicomiso, Xolver empleará un ejercicio de valoración una vez al año hasta el vencimiento de los valores objeto del presente Prospecto de Emisión.

CAPITULO XIV.- INFORMACIÓN DEL FIDUCIARIO

14.1 Identificación General



RNC: 1-30-95410-2

Fiduciaria Popular, S.A. es una empresa con el objeto de ofrecer servicios fiduciarios dentro del marco de la legislación dominicana. Posee domicilio social en la Ave. Abraham Lincoln No 1057, Edificio Mil 57, piso 05, Ensanche Piantini, Sto. Dgo, D.N., Rep. Dom. Posee Registro Mercantil bajo el No. 92914SD y se encuentra inscrita en el Registro de la Superintendencia del Mercado de Valores bajo el número SIVSF-001 como Sociedad Fiduciaria de Fideicomisos de Oferta Pública de Valores. La dirección de correo electrónico es: fiduciariapopular@bpd.com.do y el número de Teléfono es: 809-544-8905 Fax: 809-544-8089.

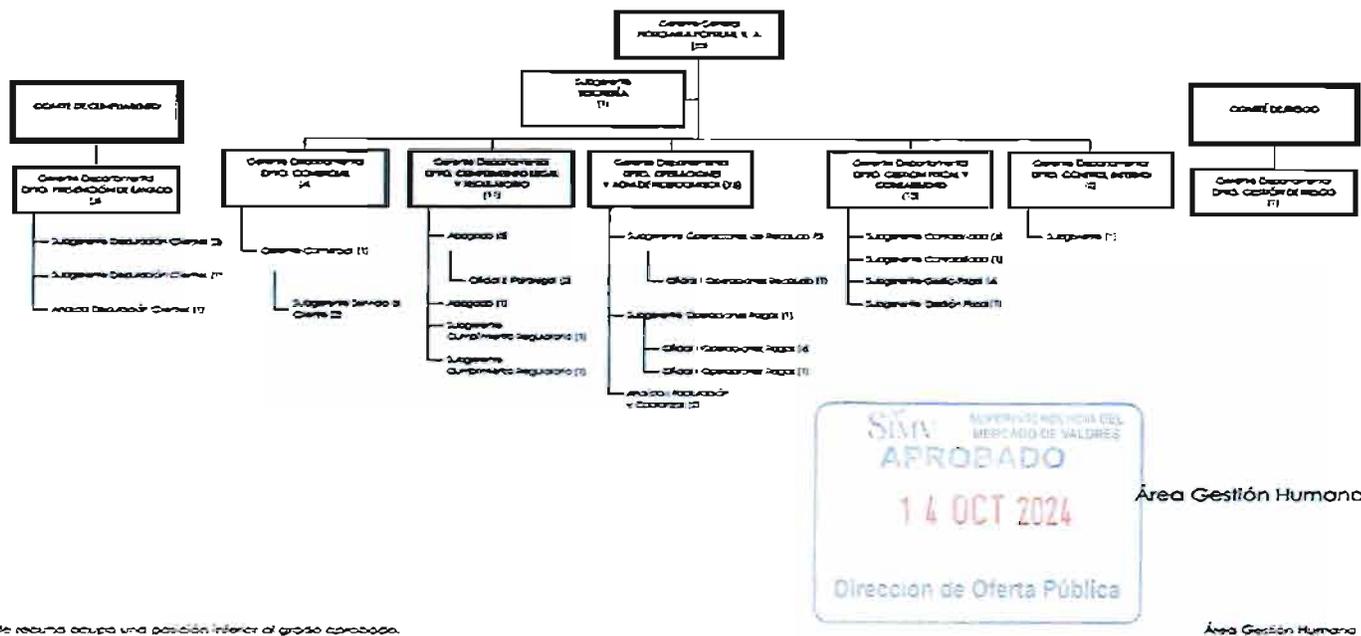
14.2 Fecha de Constitución y Plazo de Duración

Fiduciaria Popular, S. A. fue constituida e inscrita en el Registro Mercantil de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo en fecha 6 de noviembre de 2012. En fecha 21 de noviembre de 2012 recibió de la Superintendencia de Bancos la correspondiente autorización para fungir como entidad fiduciaria, mediante la circular ADM/0681/12. Fiduciaria Popular, S.A. es una sociedad de duración indefinida, inscrita en el Registro de la SIMV bajo el número SIVSF-001 como Sociedad Fiduciaria de Fideicomisos de Oferta Pública desde el día 11 del mes de julio del año 2014. El capital autorizado y pagado de Fiduciaria Popular, S. A. a la fecha de la elaboración del presente Prospecto, es de trescientos Millones de Pesos Dominicanos (DOP 300,000,000.00).

14.3 Estructura Organizativa y Funcional

La estructura organizativa y funcional es la siguiente:





Área Gestión Humana

Área Gestión Humana

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

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

Por parte del Grupo Popular:

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

Por parte de la Fiduciaria Popular:

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

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

14.4 Recursos Humanos e Infraestructura Técnica y Administrativa

A nivel de Recursos Humanos, la empresa eligió para formar parte de su equipo un grupo de colaboradores con un historial de alto desempeño dentro del Banco Popular, S.A. el cual ha sido entrenado tanto a nivel teórico como práctico, contando para estos fines con el apoyo de: Barna Business School, el equipo de Solutrust México, y personalmente por parte del Sr. Miguel

García y García, socio fundador de Solustrust con más de 30 años de experiencia en el sector fiduciario, quien impartió programas internos especialmente diseñados en base a la estrategia de negocios de la Fiduciaria Popular, S.A. Adicionalmente, el entrenamiento conllevó la asistencia a múltiples talleres y conferencias así como certificaciones realizadas dentro del programa de capacitación global del Grupo Popular. Para el año 2019 Fiduciaria Popular, S. A. manejó un presupuesto para capacitación en temas fiduciarios de aproximadamente DOP 300,000.00 por empleado.

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

El CANN es responsable de aprobar la constitución de los nuevos negocios fiduciarios. Las modificaciones a los contratos cuando dichas modificaciones impliquen un cambio a la estructura original del negocio requerirán la aprobación del CANN. El CANN tiene la facultad de establecer tarifas mínimas aceptables para cada tipo de fideicomiso, las cuales, en caso de existir, deberán ser acatadas por los promotores en todo momento. El CANN estará integrado por al menos tres Miembros, designados por el Consejo de Administración. En cualquier caso, el CANN podrá invitar a asesores que asistan a las sesiones en calidad de invitados.

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

14.5 Principales Funcionarios, Apoderados Legales y Miembros del Consejo de Administración

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

Manuel E. Jiménez F., Presidente

Ha sido el más asiduo representante del Banco Popular en la Asociación de Bancos de la República Dominicana (ABA) desde su creación hasta el presente. Con una licenciatura en Banca y otra en Contabilidad, ha tenido la oportunidad de participar en negocios financieros desde diversas perspectivas. Posee 49 años de experiencia en el Banco Popular Dominicano y su casa matriz, el Grupo Popular. Actualmente desempeña los siguientes roles dentro del Grupo Popular:

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

Presidente Ejecutivo del Grupo Popular, S.A.

Miembro del Consejo de AFP Popular.

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

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

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

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

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

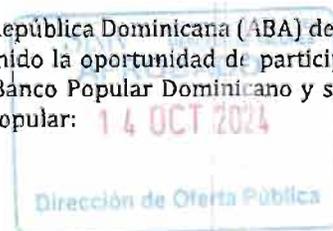
Miembro del Comité de Tecnología y Operaciones del Banco Popular Dominicano, S. A.-Banco Múltiple

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

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

José Manuel Cuervo, Vicepresidente del consejo

Actualmente es el Vicepresidente de Filiales del Mercado de Valores de Grupo Popular, y se desempeñó como Gerente General Inversiones Popular, S.A. desde el 2016 hasta el 2023. Posee Masters of Business Administration, Concentración Finanzas y



cuenta con más de 20 años de experiencia en el sector bancario. Ingresó a Grupo Popular en el año 2009 como Gerente de División de la Vicepresidencia Área de Banca de Empresas

Miguel Núñez Pérez, Miembro del Consejo

Vicepresidente Ejecutivo de Administración de Créditos en Banco Popular Dominicano. Economista, Concentración en Finanzas Corporativas y Desarrollo económico de la Universidad PUCMM, forma parte del Grupo Popular desde 1991 (33 años). Ha sido Vicepresidente de Negocios Corporativos y Banca Corresponsal del BPD International Bank, Presidente Inversiones Popular, S.A., Vicepresidente Área Banca de Inversión del Banco Popular, Vicepresidente Área Análisis y Formalización de Créditos Empresariales y Personales y Vicepresidente Ejecutivo Área Gestión de Riesgo del citado banco. Asume su actual función desde el 2017.

Edward A. Baldera Rodriguez, Miembro del Consejo

Cuenta con más de diecisiete años en el sector de las finanzas donde se ha destacado por su dedicación a la satisfacción de los clientes y su capacidad de llevar varios proyectos a la vez. Ingresó a Grupo Popular en el año 2004; en el año 2010 pasa a ocupar la Gerencia de División del Área de Banca de Inversión y en el año 2012 alcanza la posición de Vicepresidente del Área. Actualmente funge como Vicepresidente del Área de Tesorería, Mercado de Capitales y Banca Institucional. Dentro de sus distintas divisiones, dirige un equipo de más de cincuenta personas. El señor Baldera ha logrado posicionar la marca Popular a nivel de los más altos estándares internacionales diseñando soluciones que luego han enriquecido la oferta de productos del Popular al estructurar financiamientos con bancos internacionales y ejecutar esquemas de levantamiento de capital alterno mediante el mercado de valores.

Manuel Miguel Matos Gutiérrez, Secretario del Consejo

Actualmente se desempeña como Vicepresidente Área de Cumplimiento Licenciado en Derecho cum laude egresado de la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra, ha cursado estudios de maestría en Análisis Económico del Derecho con especialización en operaciones financieras en la Universidad Torcuato di Tella, en Bs.As., Argentina y de Derecho Constitucional en la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra y la Universidad de Castilla - La Mancha (UCLM), España. Posee más de 10 años de experiencia en el sector financiero local (Banca y Mercado de Valores), en las áreas jurídica y regulatoria, contando también con experiencia en litigios civiles y comerciales.

Ha participado en procesos de reformas legislativas de alto impacto en el sector económico nacional, a través de distintos organismos de la sociedad civil. De igual forma, ha coordinado proyectos para el lanzamiento de nuevos productos que fomentan la inclusión financiera y el desarrollo del mercado de valores. Actualmente preside el Comité Latinoamericano de Derecho Financiero de FELABAN (COLADE) y el Comité Legal de la Asociación de Bancos de la República Dominicana (ABA). En su ejercicio ha desarrollado buenas habilidades comunicacionales, trabajo en equipo, capacidad analítica, resolución de problemas y orientación a resultados.

Aylin Hung, Miembro del Consejo

Licenciada en Economía de la Universidad Nacional Pedro Henríquez Ureña (UNPHU), con una Maestría en Economía de la Universidad Nacional Pedro Henríquez Ureña (UNPHU). Es miembro del Consejo de Administración, del Comité de Nombramiento y Remuneraciones del Consejo de Administración y del Comité Auditoría y Cumplimiento Regulatorio de Fiduciaria Popular, S.A. Es miembro del Consejo de Administración, del Comité de Nombramiento y Remuneraciones del Consejo de Administración, Vicepresidente del Comité de Riesgo del Consejo de Administración de Inversiones Popular, S.A. Miembro del Consejo de Administración de Infocentro Popular, S.A. Miembro de la Junta Directiva del Instituto de la Familia, Inc. Y Miembro del Comité de Damas para Ayuda de Obras Sociales de la diócesis de Bani.

Leonardo R. Ariza De Castro

Ingeniero con Maestría en Alta Gerencia con más de 40 años de experiencia en posiciones en ingeniería, gerenciales y directivas; desempeñando el cargo de CEO del Grupo ALDOCA, donde empecé la carrera como Ingeniero, siendo Gerente del Departamento de Mantenimiento y Reparaciones, desde donde escaló a la posición de Vice-Presidente Técnico, manejando toda la logística y recursos de las empresas.

Luego pasó a Vice-Presidente Ejecutivo, asistiendo al Presidente en el manejo de 18 empresas, tanto en la parte fabril como gerencial.

En el año 2004 paso a la Presidencia del Grupo ALDOCA, hasta el año 2017.

A partir del 30 de junio del año 2017 hasta el 30 de marzo del año 2018 paso a ser vocal de la Junta Directiva Nacional de la Asociación Dominicana de Rehabilitación.

En el año 2018 firmo contrato de asesoría por tres años con el Grupo ALDOCA.



En fecha 30 de marzo de 2018 hasta enero 2023, asumió la Dirección General de la Asociación Dominicana de Rehabilitación, manejando 34 filiales y 1,400 empleados a nivel Nacional.

14.6 Principales Ejecutivos

Andrés I. Rivas P. Gerente General

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

Sofía Familia Pimentel Gerente de Control Interno

Licenciada en Economía de la Universidad Autónoma de Santo Domingo con Maestría en Administración Financiera de la Universidad APEC y Maestría en Finanzas, especialización en Mercados Financieros y Riesgos de Eude Business School, Madrid, España. Certificada en ISO 31000 Risk Manager. Cuenta con más de 22 años de carrera en el Grupo Popular en diferentes áreas tales como Operaciones, Riesgo y Auditoría, donde ha adquirido una amplia experiencia en control de operaciones. Desde junio del año 2022 se desempeña como Gerente de Control Interno de Fiduciaria Popular, S.A.

Santo Ortega Rosario Gerente Operaciones y Adm. De Fideicomisos

Licenciado en Contabilidad en la Universidad Autónoma de Santo Domingo (UASD), con diferentes diplomados y cursos en el área financiera, en normativa contable y tributaria. Cuenta con más de 16 años de experiencia laboral en el área de finanzas del Grupo Popular donde manejó la contabilidad de diferentes filiales y adicionalmente formó parte del equipo de control tributario. Desde el año 2013 al 2021 se desempeñó como Gerente de Contabilidad de Fiduciaria Popular, S.A. Actualmente es el Gerente Operaciones y Administración de Fideicomisos.

José Antonio Brea Jiménez Gerente Comercial

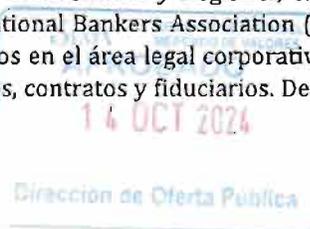
Licenciado en derecho de la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra de Santo Domingo (PUCMM), con múltiples diplomados y especializaciones en temas legales y sucesorales. Su experiencia laboral de más de 12 años desempeñándose como abogado corporativo en escritorios jurídicos y en empresas del sector asegurador y financiero le han permitido tener amplios conocimientos en temas fiduciarios, de planificación patrimonial, sucesorales, corporativos y en el mercado de capitales. Desde marzo de 2014 ocupa el cargo de Gerente Jurídico Comercial en Fiduciaria Popular, S.A.

Paola María Casado Bazil Gerente Cumplimiento Legal y Regulatorio

Licenciada en derecho de la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra de Santo Domingo (PUCMM), Mención Magna Cum Laude, posee Maestría en Derecho Empresarial y Legislación Económica (PUCMM), Maestría en Empresa Internacional y Comercio Exterior, Universidad de Barcelona, España y Maestría en Derecho Inmobiliario y Registral, en UNIBE. Posee la Certificación Anti Money Laundering Certified Associate por la Florida International Bankers Association (FIBA) y la Florida International University (FIU). Tiene una experiencia laboral de más de 12 años en el área legal corporativa en instituciones de intermediación financiera con una amplia experiencia en temas inmobiliarios, contratos y fiduciarios. Desde marzo del año 2013 se desempeña como Gerente Cumplimiento Legal y Regulatorio.

Argenys Cedeño Foe Gerente Comercial

Licenciado en Derecho por la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra de Santo Domingo (PUCMM), Mención Magna Cum Laude, posee maestría en Derecho de los Negocios Corporativos (PUCMM), ha completado varios diplomados y cursos en temas legales y fiduciarios. Su formación profesional incluye el Diplomado en Competencias para Mandos Medios y el Diplomado en Gestión de Negocios Fiduciarios, ambos de la Universidad Iberoamericana (UNIBE). Ha trabajado en el sector



Fiduciario por más de 4 años. Su experiencia laboral incluye el área legal, tanto en la Asociación de Fiduciarias Dominicanas, Inc. (ASOFIDOM) como en Fiduciaria Popular, S.A. Posee la Certificación Anti Money Laundering Certified Associate por la Florida International Bankers Association (FIBA) y la Florida International University (FIU). Desde agosto del año 2018 se desempeña como Gerente Comercial de Fiduciaria Popular, S.A.

Miguel A. Vásquez Perez
Gerente de Contabilidad

Licenciado en Contabilidad del Instituto Tecnológico de Santo Domingo (INTEC), con diferentes diplomados y cursos en el área financiera, en normativa contable y tributaria. Trabajando en el sector fiduciario desde el 2017, administrando fideicomisos de desarrollo inmobiliario, administración patrimonial y Oferta Pública. Desde mayo del año 2021 se desempeña como Gerente de Contabilidad de Fiduciaria Popular, S.A.

César E. Alvarez Chávez
Gerente de Prevención de Lavado de Activos

Doctor en Derecho de la Universidad Iberoamericana (UNIBE) de Santo Domingo, con ~~Maestría en Derecho de la Empresa~~ (MADE) de la Universitat Pompeu Fabra (UPF) Barcelona, España. Posee diplomados y cursos en temas de derecho corporativo, elaboración de contratos, negociaciones, derecho bancario, prevención de lavados de activos y financiamiento del terrorismo, fiducia, entre otros. Se ha desempeñado como Abogado Corporativo de la firma de abogados Chávez - Bonetti & Asociados Abogados y como Técnico Asesor en la Consultoría Jurídica del Banco Central de la República Dominicana. Actualmente es Oficial de Cumplimiento de Fiduciaria Popular, S.A.

14.7 Grupo Económico

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

Grupo Popular, S. A. es una empresa incorporada bajo las leyes de la República Dominicana, constituida el 23 de diciembre de 1974, con el objetivo de promover, desarrollar e invertir en sociedades financieras, de seguros y comerciales de toda índole y actuar como empresa controladora de las mismas. A la fecha de elaboración del presente Prospecto de Emisión el capital autorizado de Grupo Popular, S.A. es de DOP 30,000 millones, siendo el capital pagado de DOP 24,148 (31 de diciembre de 2023) millones y el capital adicional pagado de DOP 86,053 millones.

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

Manuel A. Grullón – Presidente	Alex Pimentel M. – Miembro
Marino D. Espinal – Vicepresidente	Alejandro Santelises – Miembro
Andrés E. Bobadilla F. – Secretario	Erich Schumann – Miembro
Manuel E. Jiménez F. – Miembro	Manuel E. Tavares S. – Miembro
José Armando Bermúdez – Miembro	Felipe Vicini Lluberes – Miembro
Adriano Bordas – Miembro	Manuel Grullón Hernández – Miembro
Pedro G. Brache – Miembro	Christopher Paniagua – Miembro
Práxedes Joaquín Castillo – Miembro	Cynthia T. Vega - Miembro
Marcial Najri - Miembro	

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

Principales Accionistas del Grupo Popular			
	Accionista	RNC/Cédula	Participación
1	Harescombe LTD	131845762	3.80%
2	Par Holdings SRL	101085738	2.79%
3	Banley Investments Corp.	101845384	2.06%
4	AA Landas Holdings LTD	130800197	1.87%

5	Inversiones Gacela, S.A.	101843772	1.53%
6	Manuel Alejandro Grullón Vinas	00101000180	1.51%
7	Childs Enterprises Corporation	000100102	1.47%
8	Johny Investment Corp.	101843349	1.35%
9	Grupo Universal, S.A.	130847258	1.29%
10	Snow Peak Holdings LTD	999009982	1.12%



14.8 Accionistas del Fiduciario con participación Influyente

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

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

14.9 Personas Vinculadas al Fiduciario

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

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

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

Su RNC es: 1-01-04727-5. Grupo Popular cuenta con un **Capital Social Autorizado**: DOP 30,000 millones y un **Capital Suscrito y Pagado de**: DOP 24,148 millones.

El Grupo mantiene un puesto de bolsa: Inversiones Popular, S.A.; una administradora de fondos de pensiones: AFP Popular, S.A.; y una Administradora de Fondos: AFI Popular.

Como se enuncia en el capítulo 14.7 del presente Prospecto los accionistas principales de Grupo Popular son las empresas: PAR HOLDINGS, S.R.L., BANLEY INVESTMENTS CORP., AA LANDAS HOLDINGS LIMITED, MANUEL ALEJANDRO GRULLON VIÑAS, HARESCOMBE LTD, INVERSIONES GACELA, S.A., CHILD ENTREPRISES CORPORATION.

14.10 Experiencia de la Fiduciaria

El presente Fideicomiso de Oferta Pública es el tercer fideicomiso de oferta pública de renta variable operado por Fiduciaria Popular. Fiduciaria Popular, S.A. es la primera entidad fiduciaria en estar autorizada en República Dominicana a administrar Fideicomisos de Oferta Pública de Valores. La Fiduciaria se encuentra inscrita en el Registro bajo el no. SIVSF-001. Con el presente Fideicomiso, la Fiduciaria Popular contaría con cinco fideicomisos de oferta pública debidamente inscritos en el Registro.

14.11 Autorización de la Emisión Única de Valores de Fideicomiso de Renta Variable

La presente Emisión Única y la conformación del fideicomiso fue aprobada mediante la Segunda Resolución del Acta de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de Patio de la Colombia, S.A.S., celebrada en fecha veintiséis (26) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022).

El presente Programa de la Emisión Única del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores fue aprobado por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana mediante la Única Resolución de fecha quince (15) de noviembre de 2022 (R-SIMV-2022-36-FOP)]. El mismo se encuentra inscrito en el Registro del Mercado de Valores (en lo adelante el "Registro" o por su denominación completa) bajo el No. SIVFOP-009 y está registrado en la Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana, S.A. con el registro No. BV2407-VF0010. La Dirección General de Impuestos Internos inscribió al Fideicomiso en el Registro Nacional del Contribuyente (RNC) bajo el número 1-33-07475-3.

CAPITULO XV.- FACULTADES, RESPONSABILIDADES, PROHIBICIONES, DERECHOS Y DECLARACIONES DEL FIDUCIARIO

15.1 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 SIMV.

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 SIMV 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 SIMV en la oportunidad que esta lo requiera. La facultad de Fiduciaria Popular, S.A. para poder celebrar contratación de servicios externos mediante contratos consta en el Contrato de Emisión 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.

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 los Fideicomitentes. 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 ésta 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 SIMV de la República Dominicana.

15.2 Disposiciones

Remisión de Información periódica de la Fiduciaria

El fiduciario de una oferta pública, deberán remitir **anualmente**, dentro de los noventa (90) días hábiles posteriores a la fecha de cierre del ejercicio anual:

- 1- Dictamen de los auditores externos sobre los estados financieros;
- 2- Estados Financieros (*Situación Financiera, de Resultados, de Flujo de Efectivo y Estado de cambios en el patrimonio neto*);
- 3- Notas explicativas de los Estados financieros Auditados y políticas contables utilizadas;
- 4- Carta de gerencia;
- 5- Reporte de Cartera de Inversiones;
- 6- Constancia de la publicación de los Estados Financieros auditados, en un diario de circulación nacional, debidamente certificada por el diario y en su página web, en caso de que aplique;
- 7- Copia del Acta de Asamblea de Accionistas, certificada por el Registro Mercantil a cargo de la Cámara de Comercio y Producción correspondiente, en la cual se contemple la aprobación de los estados financieros auditados;
- 8- Copia de la Nómina de los Accionistas presentes en la Asamblea;



- 9- Copia de la Lista de Suscriptores y Estados de los pagos;
- 10- Certificación de la Dirección General de Impuestos Internos, que certifique el pago de la liquidación de impuestos del último período fiscal;
- 11- Memoria Anual;
- 12- Informe Anual de Gobierno Corporativo remitido por el consejo de administración de la sociedad, acorde a la normativa vigente aplicable; y
- 13- 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 financieras remitidas, acompañada de la copia del acta de la Asamblea de Accionistas mediante la cual se aprobaron los estados financieros.

Adicionalmente deberá remitir con treinta (30) días calendario antes de su vencimiento, la sociedad debe realizar la solicitud a la SIMV para la renovación del certificado como emisor especializado y dentro de los treinta (30) días calendarios posteriores a la fecha de cierre del ejercicio social, deberán remitir:

- 1- La calificación de riesgo de la sociedad, en caso que ocurra una actualización posterior a la presente calificación, deberá ser remitida a más tardar al día hábil siguiente de su actualización.
- 2- Declaración jurada del gestor fiduciario, que establezca que no se encuentra dentro de las inhabilidades establecidas en el artículo 216 de Reglamento.

El fiduciario de una oferta pública, deberán remitir **semestralmente**, dentro de los veintiún (21) días hábiles posteriores a la fecha de cierre del semestre, como mínimo deberán remitir:

- 1- Estados Financieros en forma comparativa con el semestre anterior (Estado de Situación Financiera, de Resultados, de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujo de Efectivo);
- 2- Reporte de la Cartera de Inversiones;
- 3- Notas Explicativas de los Estados Financieros; y
- 4- Copia del Informe de Rendición de Cuenta.

Igualmente deberá remitir de manera trimestral y dentro de los diez (10) días hábiles posteriores a la fecha de cierre del semestre, el Informe de Rendición de Cuentas de la sociedad fiduciaria, a partir de la fecha establecida en el acto constitutivo del fideicomiso de oferta pública y al extinguirse el mismo, salvo que en el contrato de emisión se haya estipulado realizar en un lapso menor.

De manera **trimestral** y dentro de los quince (15) días hábiles posteriores a la fecha de cierre del trimestre, deberán remitir la nómina de empleados actualizada con la cual cuenta la entidad que incluirá, como mínimo, el nombre del empleado, documento de identificación oficial, el cargo que desempeña y sus vinculaciones conforme a lo establecido en el artículo 213 (Personas vinculadas) del Reglamento.

De manera **mensual** y dentro de los diez (10) días hábiles posteriores al último día de cada mes, la información financiera mensual deberá contener como mínimo:

- 1- Estado de Situación Financiera, en forma comparativa con el mes anterior;
- 2- Estado de Resultados, en forma comparativa con el mes anterior;
- 3- Estado de Situación Financiera Detallado (Balance de comprobación);
- 4- Estado de Resultados Detallado (Balance de comprobación);
- 5- Reporte de la Cartera de Inversiones;
- 6- Reportes de las cuentas Auxiliares de las Cuentas Contables y las Cuentas de Orden;
- 7- Matriz del Cálculo para la Determinación del Patrimonio Contable Aplicable;
- 8- Matriz del Cálculo para la Determinación del Patrimonio Neto;
- 9- Matriz del Cálculo del Índice de Adecuación de Patrimonio como Cobertura al Riesgo de Gestión de Fideicomisos (IAP);
- 10- Listado actualizado de las comisiones por prestación de servicios a cobrar por la sociedad en relación a los fideicomisos de oferta pública que administra; y
- 11- Declaración mensual del Índice de Adecuación Patrimonial (IAP), aprobada por el consejo de administración de la sociedad fiduciaria y suscrita por los ejecutivos autorizados para aprobar los estados financieros o por el contador general.



La fiduciaria también deberá remitir las demás informaciones solicitadas en el artículo veintiséis (26) de la Norma que Establece Disposiciones Generales sobre la Información que deben Remitir Periódicamente los Emisores y Participantes del Mercado de Valores.

Remisión de Información Periódica del Fideicomiso de Oferta Pública.

Las informaciones de carácter periódico requeridas en la Norma que regula las sociedades fiduciarias y los fideicomisos de oferta pública de valores y en la Norma que Establece Disposiciones Generales sobre la Información que deben Remitir Periódicamente los Emisores y Participantes del Mercado de Valores R-CNV-2016-15-MV, deberán ser remitidas a la SIMV por la Fiduciaria en su calidad de administrador del fideicomiso. Asimismo, la sociedad fiduciaria deberá cumplir con la obligación de mantener dichas informaciones a disposición del público a través de su página web y en su domicilio; con excepción de las informaciones solicitadas exclusivamente para fines de supervisión.

Anualmente, dentro de los noventa (90) días hábiles posteriores a la fecha de cierre del ejercicio social, el fiduciario de una oferta pública deberá remitir la información siguiente:

- 1) Estados Financieros Auditados, conjuntamente con el acta de la reunión del consejo de administración de la sociedad fiduciaria que aprueba dichos estados, certificada por el Registro Mercantil a cargo de la Cámara de Comercio y Producción correspondiente;
- 2) Carta de Gerencia;
- 3) Declaración jurada del presidente o ejecutivo principal, del ejecutivo principal de finanzas y gestor fiduciario estableciendo que la persona se compromete con la veracidad, exactitud y razonabilidad de las informaciones remitidas;
- 4) Carta de gerencia, para fines exclusivos de supervisión;
- 5) Informe de Cumplimiento Regulatorio; y
- 6) Avalúo o valoración de los activos que conforman el patrimonio del Fideicomiso de Oferta Pública.

Adicionalmente y dentro de los noventa (90) días calendario, previo al cierre del ejercicio social, la Fiduciaria deberá remitir copia de la tasación, avalúo o valoración financiera de los bienes inmuebles que constituyen el fideicomiso de oferta pública, realizada por profesionales o firmas de profesionales que se dediquen a la valoración de activos, debidamente inscritos en el Instituto de Tasadores Dominicanos (ITADO), en el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA) o en cualquier otro gremio oficialmente reconocido por la SIMV, según corresponda.

Semestralmente, dentro de los veintiún (21) días hábiles posteriores a la fecha de cierre del semestre evaluado, la sociedad fiduciaria de un fideicomiso de oferta pública de valores, deberá remitir un Informe de rendición de cuentas, el cual contemple como mínimo lo establecido en el Anexo III de la Norma que regula las sociedades fiduciarias y los fideicomisos de oferta pública y el Decreto emitido por el Poder Ejecutivo No. 95-12 que establece el Reglamento para regular los aspectos que en forma complementaria a la Ley No. 189-11, para el desarrollo del mercado hipotecario y el fideicomiso en la república dominicana, se requieren para el funcionamiento de la figura del fideicomiso en sus distintas modalidades.

Igualmente, de manera trimestral, deberá remitir dentro de los veintiún (21) días hábiles posteriores a la fecha de cierre del trimestre las informaciones siguientes:

- 1- Estado de Situación Financiera;
- 2- Estado de Resultados;
- 3- Estado de Flujos de Efectivo; y
- 4- Estado de Cambios en el Patrimonio Fideicomitado.



Mensualmente, dentro de los diez (10) días hábiles posteriores al último día hábil de cada mes:

- 1- Estado de Situación Financiera, presentado en forma comparativa con el mismo mes del año anterior;
- 2- Estado de Resultados, presentado en forma comparativa con el mismo mes del año anterior; y
- 3- Balance de Comprobación Detallado (saldo inicial, debito, crédito y saldo final).

Diariamente, la sociedad fiduciaria, deberá publicar en sus oficinas y en su página web, así como remitir a la SIMV, la siguiente información concerniente a cada fideicomiso de oferta pública que administre:

- 1- El valor de los valores de fideicomiso del día y el valor del día anterior.
- 2- La tasa de rendimiento del fideicomiso de oferta pública determinada en base a la tasa de interés efectiva, obtenida en términos anuales en los últimos treinta (30) días, los últimos noventa (90) días, los últimos ciento ochenta (180) días y los últimos trescientos sesenta (360) días.
- 3- Las comisiones cobradas al patrimonio del fideicomiso en términos monetarios o porcentuales.

15.3 Facultades 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 de Fideicomisos; 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 conformidad con el Párrafo I del artículo 150 de la Ley 249-17 la responsabilidad de las fiduciarias de fideicomisos de oferta pública es indelegable. No obstante, las mismas están facultadas para celebrar contratos de servicios con terceros para la ejecución de determinados actos o negocios según se determine reglamentariamente”.

De acuerdo al Reglamento De Aplicación De La Ley Del Mercado De Valores, Decreto No. 664-12:

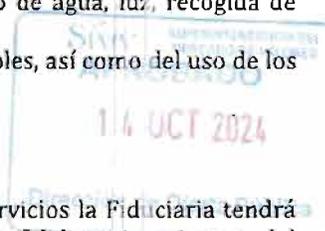
Artículo 476.- Responsabilidad del fiduciario frente a terceros. Cuando en un fideicomiso de oferta pública de valores se hubiere previsto la participación de otras personas físicas o jurídicas, además del fiduciario, en la administración de los activos del fideicomiso, en el acto constitutivo del fideicomiso 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 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 Superintendencia en la oportunidad que ésta 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.

Asuntos Administrativos. Facturación y Cobro. Contabilidad:

- Pagar por cuenta del Fideicomiso y con fondos provistos por éste, las facturas presentadas por los distintos suplidores de bienes y servicios suministrados a los Inmuebles, tales como servicios de suministro de agua, luz, recogida de basuras, comunicaciones, servicios de mantenimiento y demás.
- Rendir cuentas en la forma y tiempos acordados, sobre los gastos incurridos en los Inmuebles, así como del uso de los fondos de la Cuenta Operativa del fideicomiso.



15.4 Remuneración

Tal como se establece en el artículo 3.13 del acto constitutivo, como contraprestación por sus servicios la Fiduciaria tendrá derecho a percibir a título de comisión fiduciaria honorarios equivalentes 0.70% del valor en libros del patrimonio neto del Fideicomiso. Esta contraprestación será liquidada mensualmente a razón de doce (12) cuotas mensuales 0.05833% mensual del patrimonio neto del fideicomiso. Los honorarios de la Fiduciaria serán considerados como gastos del Fideicomiso, según sean incurridos. En caso de que en un plazo mayor a cuarenta (40) días calendarios contados a partir de la fecha en la que sea exigible el pago correspondiente, la Fiduciaria no haya recibido las cantidades correspondientes a sus honorarios debido a que el cobro de los mismos contra el Patrimonio del Fideicomiso sea imposible, la Fiduciaria estará facultada a cobrar intereses moratorios sobre los saldos insolutos a razón de una tasa del 2% mensual durante el periodo comprendido entre la fecha en que dichos honorarios se hayan hecho exigibles y la fecha en que los mismos sean efectivamente pagados a la Fiduciaria. En caso de sustitución del Fiduciario, Fiduciaria Popular recibirá honorarios por sus servicios hasta que el nuevo fiduciario tome el control de las operaciones.

15.5 Rendición de Cuentas

La Fiduciaria deberá rendir cuentas de su gestión a los Fideicomisarios y al Fideicomitente, de acuerdo a como está establecido en el acto constitutivo de 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 de Fideicomisos 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 gestión deberá estar debidamente firmado por el Gestor Fiduciario actuando en representación de La Fiduciaria de conformidad con las facultades otorgadas a esos fines conforme a los estatutos sociales de La Fiduciaria, y deberá basarse en documentos que comprueben la veracidad de la actuación, observando, cuando menos, las normas que apliquen para las distintas modalidades de fideicomiso y teniendo presente los requerimientos y comprobaciones exigidas de conformidad al artículo 30 de la Ley 189-11, los artículos 36 y 38 del Reglamento 95-12, así como en el artículo 33 de la Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores R-CNV-2013-26-MV (mod.).

La rendición de cuentas procurará informar y en su caso justificar, argumentar y demostrar, con certeza, a través de los medios pertinentes, el cumplimiento de la labor encomendada en el Acto Constitutivo del Fideicomiso y en la normativa aplicable. Los informes de rendición de cuentas deberán ser efectuados en el formato establecido en el Anexo III de la Norma de Fideicomisos, y contendrán, como mínimo, los aspectos señalados en dicho Anexo III que son los siguientes:

- 
- i. Descripción de las actividades realizadas en el periodo que abarca el informe de rendición de cuentas;
 - ii. Estado y situación jurídica de los bienes fideicomitidos o Patrimonio del Fideicomiso;
 - iii. Estados financieros comprendidos entre el último reporte y la fecha del informe;
 - iv. Informe de auditoría externa en los casos previstos en la Norma de Fideicomisos y en el Reglamento 95-12 sobre Aplicación de la Ley 189-11;
 - v. Relación de las inversiones que conforman el Patrimonio del Fideicomiso;
 - vi. Indicación de las inversiones realizadas con los recursos del Fideicomiso;
 - vii. Custodia de los valores;
 - viii. Condiciones de las negociaciones;
 - ix. Estado de cuenta que refleje el comportamiento financiero y contable de las inversiones efectuadas con base a las instrucciones impartidas por el Fideicomitente en el Acto Constitutivo; y
 - x. Estado actual, localización e identificación de los bienes transferidos que integran el Patrimonio del Fideicomiso.

Los informes de rendición de cuentas deben basarse en soportes o documentos que comprueben la veracidad de la actuación, teniendo presente que la comprobación de lo informado corresponda con la utilización de procedimientos que le permitan a la SIMV, al Fideicomitente y a los Fideicomisarios, a la Calificadora de Riesgos y al Representante de la Masa de Tenedores de Valores de fideicomiso, tener conocimiento de la existencia de los soportes documentales que acreditan las diversas actuaciones de la Fiduciaria.

La Fiduciaria debe facilitar la verificación o revisión física de los soportes correspondientes cuando así requiera alguna de las personas a quienes va dirigido el informe de gestión. Queda entendido, que el Gestor Fiduciario, el comisario de cuentas, los administradores de la Fiduciaria y demás funcionarios de esta deberán adoptar medidas de control y reglas apropiadas y suficientes, que se orienten a garantizar la total independencia del Patrimonio del Fideicomiso respecto de los bienes pertenecientes a la Fiduciaria o a cualquier otro fideicomiso que se encuentre bajo administración de La Fiduciaria. Dichas medidas deberán estar documentadas en los manuales de procedimientos, estructura organizativa, mecanismos de operación y control interno de La Fiduciaria.

Los informes de gestión contentivos de la rendición de cuentas deberán ser presentados al menos dos (2) veces al año a partir de la firma del Acto Constitutivo del Fideicomiso, cada seis (6) meses, mientras se encuentre en vigencia el Fideicomiso y al concluirse el Fideicomiso, independientemente de que no se hayan realizado operaciones en el período reportado. La Fiduciaria remitirá los reportes de rendición de cuentas en original al Fideicomitente, y proveerá copias del mismo a la SIMV, a la Calificadora de Riesgo, y al Representante de la Masa de Tenedores de Valores de Fideicomiso.

Si no se objetare, por parte del fideicomitente o del fideicomisario, si éste fuera persona distinta, la rendición de cuentas presentada por el fiduciario, dentro de un plazo de noventa días (90) calendario desde su recibo, esta se tendrá como tácitamente aceptada. Una vez aceptada la rendición de cuentas, ya fuera en 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 período que abarque la rendición de cuentas. Sin embargo, tal rendición de cuentas y su aceptación no eximirán al fiduciario de su responsabilidad por daños causados por su falta, negligencia o dolo en la administración del fideicomiso, ni por informaciones falsas que fueren identificadas en la rendición de cuentas con posterioridad al plazo de aceptación indicado.

Todo estado de cuenta que le sea presentado por la Fiduciaria, será elaborado de conformidad con los formatos que institucionalmente hayan sido establecidos y contendrá la información que la Fiduciaria determine de acuerdo con las políticas institucionales. La Fiduciaria será responsable de comunicar los hechos relevantes a los que se refiere la Ley 189-11, sus Reglamentos, el Reglamento de Aplicación de la Ley del Mercado de Valores Decreto No. 664-12, la Norma de Fideicomisos y cualquier otra disposición legal que dicte la SIMV, incluyendo, sin limitación, los hechos relevantes descritos en los Párrafos I y II del Artículo 47 de la Norma de Fideicomisos.

La comunicación de hechos relevantes por la Fiduciaria deberá ser efectuada según las formalidades establecidas en el Capítulo III (Revelación y Uso de la Información), Título XIV (Régimen de Transparencia y Protección a los Inversionistas) de la Ley 249-17 y el Reglamento de Información Privilegiada, Hechos Relevantes y Manipulación de Mercado, R-CNMV-2022-10-MV.

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 oportunamente a la SIMV, al o a los fideicomitentes, así como al representante de tenedores de valores de fideicomiso, señalando las medidas correctivas adoptadas si procede según el caso (Art. 33 de la Norma de Fideicomisos).

Sin perjuicio del informe de rendición de cuentas, el representante legal y el Auditor Externo del Fideicomiso deberán informar a la SIMV los hechos o situaciones que impidan el normal desarrollo del fideicomiso de oferta pública y que afecten de manera sustancial sus resultados y la obtención de los objetivos perseguidos, cuya información deberá proveer el día hábil que siga a la fecha en que haya tenido conocimiento del hecho o situación (Art. 33, Párrafo IV de la Norma de Fideicomisos).

Conforme a los párrafos II y III del artículo 47 de la norma de fideicomiso, constituyen hechos relevantes de los fideicomisos de oferta pública los siguientes:

- a) Los cálculos realizados sobre la liquidez, mora, solvencia y otros del fideicomiso y/o del o de los fideicomitente(s) que presenten desviaciones por encima o por debajo de lo programado según lo que se haya indicado en el contrato de emisión.
- b) Cualquier detrimento significativo del valor y/o flujo de caja del patrimonio del fideicomiso o de los activos aportados al fideicomiso;
- c) La incorporación de nuevos activos al fideicomiso en razón de deterioros sufridos por los activos aportados al momento de crearse el fideicomiso y durante la vigencia del mismo.
- d) La convocatoria a la asamblea de tenedores de valores de fideicomisos de oferta pública.
- e) La remoción, renuncia o sustitución del representante de tenedores de valores de fideicomiso, la calificadora de riesgo y cualquier otro participante involucrado en el proceso.
- f) La remoción, renuncia o sustitución del gestor fiduciario, o remoción del administrador de los activos del fideicomiso, si este fuera distinto del fiduciario.
- g) Hechos o situaciones que impidan el normal desarrollo del fideicomiso y que retarden o puedan retardar sus resultados comprometiendo la obtención de los objetivos perseguidos por el mismo.
- h) Cualquier hecho que mejore o desmejore de manera significativa la situación del fideicomiso, incluidos los ajustes por revalorizaciones o variaciones del valor razonable de los activos del fideicomiso.
- i) Modificación del acto constitutivo del fideicomiso, contrato de emisión, el prospecto de emisión, el prospecto simplificado o cualquiera de los contratos involucrados en la administración del fideicomiso.
- j) Modificación del contrato de emisión de valores de fideicomiso.
- k) Actualizaciones y cambios en la calificación de riesgo de los valores de fideicomiso.
- l) Traspaso del fideicomiso a otro fiduciario.
- m) El inicio y la finalización del periodo de colocación de los valores de fideicomiso;
- n) El monto suscrito de una emisión a la fecha de terminación del periodo de colocación acorde con lo establecido en el párrafo II del artículo 113 (Monto suscrito) del Reglamento.
- o) Cambios en los montos presupuestados de los fideicomisos.
- p) Cambios en el prospecto de la emisión única de valores de fideicomiso.
- q) Cambios significativos en la calidad o capacidad de generación de flujos de los activos del fideicomiso.
- r) Si corresponde, cambios importantes en el fideicomitente que puedan afectar a los activos del fideicomiso.
- s) La redención total de los valores de fideicomiso emitidos y colocados.
- t) Cualquier incumplimiento contractual respecto del fideicomiso.
- u) Cualquier otra información que pueda influir en la valorización de los valores de fideicomiso.

Esta relación efectuada tiene carácter enunciativo y no limitativo.



CAPITULO XVI.- PRESUPUESTO ESTIMADO DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA

1. Elementos constituyen los ingresos y egresos del fideicomiso.

Los elementos que constituyen los ingresos principales del fideicomiso son los alquileres devengados producto de los arrendamientos de los inmuebles que componen a su vez el patrimonio del fideicomiso. Los egresos del fideicomiso lo constituyen todos los gastos necesarios para llevar a cabo el servicio de arrendamiento de los locales, las comisiones de las partes envueltas y el pago de los rendimientos de los tenedores de valores. En caso de que el fideicomiso adquiera alguna deuda, el monto obtenido será considerado un ingreso no ordinario, mientras que el pago del servicio de la deuda será un egreso del fideicomiso.

2. Aspectos contables y de registro en el balance del fideicomiso.

Los aspectos contables y de registro en el balance del fideicomiso serán los requeridos por la regulación vigente establecida por la SIMV de la República Dominicana. Acorde a lo establecido en el artículo 210 del Reglamento de Aplicación de la Ley del Mercado de Valores vigente a la fecha de elaboración del presente prospecto 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 SIMV, sujetándose a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las normas de carácter general que establezca la SIMV, en cumplimiento a las atribuciones que le confiere la Ley y el Reglamento.

3. Presupuesto del Fideicomiso.

A continuación, mostramos un ejercicio con proyecciones de los ingresos y gastos estimados para los veinte (20) años del Fideicomiso², tal como se incluye en el escenario base del informe técnico de valoración realizado por la firma Xolver con base en documentos e informaciones provistas por el Fideicomitente. Un mayor detalle de dicho escenario base, así como la información de los escenarios pesimista y optimista, se ofrece en el informe técnico contenido en el anexo 06 del presente Prospecto. Los montos a continuación son expresados en Dólares de los Estados Unidos de América (USD) y redondeados al número entero más cercano.

Supuestos Utilizados

Ocupación y Arrendamiento:

Supuestos Utilizados



Supuesto	Escenarios		
	Pesimista	Base	Optimista
Tasa de Ocupación ¹⁰	92.72%	95.10%	97.97%
Meses de desocupación al vencimiento del contrato ¹¹	4	1 ¹²	-
Crecimiento anual compuesto de los precios de arrendamiento	2.00%	3.03% ¹³	4.07%
Crecimiento Perpetuidad	1.2% ¹⁴	2.5% ¹⁵	2.5%
Rollover % ¹⁶	-11.75%	-4.13% ¹⁷	4.46%

Notas:

- **Tasa de ocupación:** Este supuesto considera la ocupación actual al cierre de mayo 2024.
- **Meses de desocupación al vencimiento del contrato:** Al vencimiento de los contratos, se asume que los locales se mantienen desocupados por una cantidad de meses estipulados en la tabla anterior, antes de renovar los contratos. (ver tabla "Supuestos utilizados")
- **Crecimiento anual compuesto de los precios de arrendamiento:** este crecimiento se obtiene al promediar el crecimiento anual compuesto de los ingresos durante los 20 años de proyección, asumiendo la renovación automática de los contratos vigentes y el Índice de Precios del Consumidor (CPI por sus siglas en inglés) de Estados Unidos (2.0%).
- **Rollover o tarifa de ajuste:** Al renovar los contratos de arrendamiento se aplica esta tarifa de ajuste sobre el monto de arrendamiento al vencimiento del contrato para determinar la renta base del nuevo contrato. Esta es la indexación necesaria para obtener el crecimiento compuesto anual de los ingresos considerados en las proyecciones (-4.13%).

² Con el objetivo de estandarizar las informaciones, se muestran las proyecciones realizadas para el ejercicio de valoración elaborado para la presente Emisión Única.

Nota: el ITBIS y demás impuestos son montos retenidos en las facturaciones del fideicomiso y pagados a la entidad gubernamental correspondiente, por lo que no constituyen un gasto del fideicomiso como tal.

La proyección de los ingresos de arrendamiento 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.

El aumento que se percibe en los ingresos por alquileres se deriva del aumento que está establecido en los contratos de arrendamiento de cada local. Los gastos sin embargo tienden a no aumentar en la misma proporción en que aumentan los ingresos por esta razón se percibe que los ingresos netos del fideicomiso van en aumento a lo largo del tiempo

Nota: existen posibles riesgos de que las estimaciones no se cumplan. Estas estimaciones se realizaron con la información disponible al momento de la preparación del presente documento, la cual puede cambiar y por consecuencia el comportamiento plasmado aquí, en mayor o menor medida, de dichas estimaciones.

Cifras Macroeconómicas:

Concepto	Supuesto		Fuente
Crecimiento PIB Real	5.0%	Anual	MEPyD, BCRD, MH
Crecimiento PIB Nominal	9.1%	Anual	MEPyD, BCRD, MH
Crecimiento PIB Nominal en US\$	2.1%	Anual	MEPyD, BCRD, MH
Inflación EE. UU.	2.5%	Anua.	Expectativa de inflación de los EE. UU. a 30 años
Inflación RD	4.0%	Anual	Meta de inflación BCRD
Devaluación RD	4.0%	Anual	MEPyD, BCRD, MH
Tasa de Cambio Mayo 2024	59.4	RD\$/US\$	BCRD

Nota: estos supuestos macroeconómicos utilizados para la proyección de los flujos del fideicomiso son los publicados por el Marco Macroeconómico (revisado al 12 de junio del 2024) por el Ministerio de Economía, Planificación y Desarrollo, el Banco Central de la República Dominicana, el Ministerio de Hacienda y Datos Económicos de la Reserva Federal de los Estados Unidos.

Supuestos del Fideicomiso:



Concepto		Supuesto	Fuente
Administración Fiduciaria	147,910	US\$	Ciente
Monto total Emisión	21,130,000	US\$	Programa de emisiones
M ² totales (Locales fideicomiso al 2024)	7,449.69	m ²	Ciente
BVRD - Inscripción de Emisión	450	RD\$ por cada millón de RD\$ (mensual)	BVRD
BVRD - Registro preliminar del Programa de Emisiones	12,850	RD\$ (único)	BVRD
BVRD - Mantenimiento Emisión	30	RD\$ por cada millón de RD\$ (mensual)	BVRD
CEVALDOM - Agente de Pagos	500	RD\$ por cada millón de RD\$ (mensual)	CEVALDOM
CEVALDOM - Registro de Emisión	250,000	RD\$ (única)	CEVALDOM
CEVALDOM - Mantenimiento Emisión	105	US\$ (mensual)	CEVALDOM
SIMV - Inscripción Emisión	0.03%	Como porcentaje del monto autorizado	SIMV
SIMV - Depósito de Documentos	56,000	RD\$ (único)	SIMV

WACC:

El Costo Promedio Ponderado del Capital (WACC por sus siglas en inglés) 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. La fórmula para su cálculo es la siguiente:

$$WACC = (D/(D+C)) * Kd * (1-t) + (C/(D+C)) * Ke$$

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 11.72%. Este WACC fue utilizado para descontar los flujos proyectados. Debajo los supuestos utilizados para este cálculo.

Costo del capital accionario		May. 2024	
Tasa libre de riesgo	4.73%	Fuente: US Treasury Department	
Beta apalancada del fideicomiso	1.95	Fuente: Damodaran Betas by Sector	
Prima del mercado	4.23%	Fuente: Damodaran's ERP	
Riesgos Adicionales:			
Riesgo país	2.09%	Fuente: BCRD JP Morgan EMBI	
Prima por tamaño de la empresa	3.44%	Fuente: Ibbotson SSBI Classic Yearbook	
Costo del capital accionario (Ke)		18.51%	
Costo de la deuda (después de impuestos)		May. 2024	
Costo de la deuda	7.82%	Fuente: BCRD	
Tasa impositiva	0.00%	Fuente: DGII: Impuesto Sobre la Renta	
Costo de la deuda (Kd)		7.82%	
WACC		May. 2024	
Costo del capital accionario	18.51%		
Costo de la deuda (después de impuestos)	7.82%		
Ponderación Patrimonio	36.51%	Fuente: Proyecto	
Ponderación Deuda	63.49%	Fuente: Proyecto	
WACC		11.72%	



Las variables internacionales utilizadas para calcular el WACC son la muestra convencional utilizada para los países que no cuentan con bases de datos a nivel local que puedan proveer dichas variables. Se utiliza la variable del EMBI (Indicador de Bonos de Mercados Emergentes, por sus siglas en inglés) para normalizar dichas variables y ajustarlas por el riesgo específico del país.

En la tabla debajo, se muestra los flujos descontados estimados y el Valor Presente Neto del escenario Base en dólares de los Estados Unidos de América. Cada año de proyección se refiere al año calendario que abarca el período mayo – abril :

Estado de Flujo de Efectivo	2024	2025	2026	2027	2028
	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Flujo de Efectivo Libre Vr (perpetuidad)	1,767,742	1,844,342	1,895,158	1,977,934	2,041,846
Flujo de Efectivo Libre a Descontar	1,767,742	1,844,342	1,895,158	1,977,934	2,041,846
Flujo de Efectivo Descontado	1,767,742	1,650,884	1,518,434	1,418,526	1,310,762
Estado de Flujo de Efectivo	2029	2030	2031	2032	2033
	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Flujo de Efectivo Libre Vr (perpetuidad)	2,097,903	2,099,870	2,109,121	2,246,445	2,317,940
Flujo de Efectivo Libre a Descontar	2,097,903	2,099,870	2,109,121	2,246,445	2,317,940
Flujo de Efectivo Descontado	1,205,484	1,080,050	971,020	925,758	855,026

Estado de Flujo de Efectivo	2034	2035	2036	2037	2038
	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15
Flujo de Efectivo Libre Vr (perpetuidad)	2,407,669	2,460,392	2,528,708	2,644,901	2,740,228
Flujo de Efectivo Libre a Descontar	2,407,669	2,460,392	2,528,708	2,644,901	2,740,228
Flujo de Efectivo Descontado	794,967	727,163	668,962	626,307	580,818

Estado de Flujo de Efectivo	2039	2040	2041	2042	2043
	Año 16	Año 17	Año 18	Año 19	Año 20
Flujo de Efectivo Libre Vr (perpetuidad)	2,819,346	2,909,094	2,985,525	3,131,442	3,260,810
Flujo de Efectivo Libre a Descontar	2,819,346	2,909,094	2,985,525	3,131,442	39,311,086
Flujo de Efectivo Descontado	534,905	494,039	453,837	426,087	4,787,892

Adicionalmente, debajo se detalla el estado de resultados y el balance general proyectado para el escenario base del ejercicio de valoración.

Estado de Resultados	2024	2025	2026	2027	2028
	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos por Arrendamiento	2,236,940	2,287,637	2,346,840	2,439,659	2,515,249
Ingresos por Publicidad	24,420	24,054	23,837	25,778	26,293
Ingresos	2,261,360	2,311,691	2,370,677	2,465,437	2,541,543
Costo por Desocupación	-	-	-	-	-
Costo	-	-	-	-	-
Utilidad Bruta	2,261,360	2,311,691	2,370,677	2,465,437	2,541,543
Gastos BVRD	(13,573)	(11,442)	(7,609)	(7,610)	(7,609)
Gastos CEVALDOM	(6,359)	(2,212)	(2,263)	(2,331)	(2,390)
Gastos Superintendencia de Valores	(7,282)	-	-	-	-
Gastos Pólizas de Seguro	(73,166)	(74,629)	(76,122)	(77,644)	(79,197)
Gastos Valoración Anual	(12,100)	(12,342)	(12,589)	(12,841)	(13,097)
Gastos Asesoría Legal	(43,500)	(19,589)	(19,981)	(20,381)	(20,788)
Gastos Tasación	(2,500)	(2,550)	(2,601)	(2,653)	(2,706)
Gastos Representante Común	(5,400)	(5,508)	(5,618)	(5,731)	(5,845)
Gastos Calificadora	(4,716)	(4,810)	(4,906)	(5,005)	(5,105)
Gastos Auditoría	(8,700)	(8,874)	(9,051)	(9,233)	(9,417)
Gastos de Publicidad	(4,755)	(4,850)	(4,947)	(5,046)	(5,147)
Otros Gastos Administrativos	(632)	(645)	(658)	(671)	(685)
Gastos Administración Activos	(147,216)	(151,557)	(156,052)	(160,493)	(165,007)
Gastos Administración Fiduciaria	(139,296)	(143,430)	(147,712)	(151,950)	(156,269)
Gastos	(469,196)	(442,440)	(450,110)	(461,587)	(473,262)
Utilidad Operativa	1,792,164	1,869,252	1,920,567	2,003,850	2,068,280
Utilidad Neta	1,792,164	1,869,252	1,920,567	2,003,850	2,068,280



Nota: La partida de Otros Gastos Administrativos son gastos en los que incurre el Fideicomiso para su operación, por diferentes compras menores que realiza durante el año.

Estado de Resultados	2034	2035	2036	2037	2038
	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15
Ingresos por Arrendamiento	2,961,910	3,029,293	3,112,755	3,243,980	3,354,471
Ingresos por Publicidad	29,611	30,203	30,807	31,423	32,052
Ingresos	2,991,521	3,059,496	3,143,562	3,275,403	3,386,523
Costo por Desocupación	-	-	-	-	-
Costo	-	-	-	-	-
Utilidad Bruta	2,991,521	3,059,496	3,143,562	3,275,403	3,386,523
Gastos BVRD	(7,609)	(7,609)	(7,609)	(7,609)	(7,609)
Gastos CEVALDOM	(2,745)	(2,803)	(2,868)	(2,958)	(3,039)
Gastos Superintendencia de Valores	-	-	-	-	-
Gastos Pólizas de Seguro	(89,189)	(90,973)	(92,792)	(94,648)	(96,541)
Gastos Valoración Anual	(14,750)	(15,045)	(15,346)	(15,653)	(15,966)
Gastos Asesoría Legal	(23,411)	(23,879)	(24,357)	(24,844)	(25,341)
Gastos Tasación	(3,047)	(3,108)	(3,171)	(3,234)	(3,299)
Gastos Representante Común	(6,583)	(6,714)	(6,849)	(6,985)	(7,125)
Gastos Calificadora	(5,749)	(5,864)	(5,981)	(6,101)	(6,223)
Gastos Auditoría	(10,605)	(10,817)	(11,034)	(11,254)	(11,479)
Gastos de Publicidad	(5,796)	(5,912)	(6,031)	(6,151)	(6,274)
Otros Gastos Administrativos	(771)	(786)	(802)	(818)	(834)
Gastos Administración Activos	(197,165)	(203,047)	(209,139)	(215,133)	(221,162)
Gastos Administración Fiduciaria	(186,662)	(192,181)	(197,904)	(203,522)	(209,180)
Gastos	(554,082)	(568,739)	(583,882)	(598,910)	(614,071)
Utilidad Operativa	2,437,439	2,490,757	2,559,680	2,676,493	2,772,452
Utilidad Neta	2,437,439	2,490,757	2,559,680	2,676,493	2,772,452



Estado de Resultados	2039	2040	2041	2042	2043
	Año 16	Año 17	Año 18	Año 19	Año 20
Ingresos por Arrendamiento	3,449,115	3,554,660	3,647,281	3,809,011	3,948,004
Ingresos por Publicidad	32,693	33,346	34,013	34,694	35,387
Ingresos	3,481,808	3,588,006	3,681,294	3,843,705	3,983,391
Costo por Desocupación	-	-	-	-	-
Costo	-	-	-	-	-
Utilidad Bruta	3,481,808	3,588,006	3,681,294	3,843,705	3,983,391
Gastos BVRD	(7,609)	(7,608)	(7,608)	(7,608)	(7,608)
Gastos CEVALDOM	(3,112)	(3,191)	(3,263)	(3,372)	(9,245)
Gastos Superintendencia de Valores	-	-	-	-	-
Gastos Pólizas de Seguro	(98,472)	(100,441)	(102,450)	(104,499)	(106,589)
Gastos Valoración Anual	(16,285)	(16,611)	(16,943)	(17,282)	(17,627)
Gastos Asesoría Legal	(25,848)	(26,365)	(26,892)	(27,430)	(27,978)
Gastos Tasación	(3,365)	(3,432)	(3,501)	(3,571)	(3,642)
Gastos Representante Común	(7,268)	(7,413)	(7,561)	(7,713)	(7,867)
Gastos Calificadora	(6,347)	(6,474)	(6,603)	(6,735)	(6,870)
Gastos Auditoría	(11,709)	(11,943)	(12,182)	(12,426)	(12,674)
Gastos de Publicidad	(6,400)	(6,528)	(6,658)	(6,791)	(6,927)
Otros Gastos Administrativos	(851)	(868)	(885)	(903)	(921)
Gastos Administración Activos	(227,343)	(233,620)	(240,098)	(246,314)	(246,314)
Gastos Administración Fiduciaria	(214,987)	(220,893)	(226,928)	(232,740)	(232,740)
Gastos	(629,594)	(645,386)	(661,573)	(677,383)	(687,003)
Utilidad Operativa	2,852,214	2,942,620	3,019,721	3,166,322	3,296,388
Utilidad Neta	2,852,214	2,942,620	3,019,721	3,166,322	3,296,388

Nota: el ITBIS y demás impuestos son montos retenidos en las facturaciones del fideicomiso y pagados a la entidad gubernamental correspondiente, por lo que no constituyen un gasto del fideicomiso como tal.

Balance General	2024	2025	2026	2027	2028
	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Activos					
Activos Corrientes					
Efectivo	1,767,742	3,612,084	5,507,242	7,485,176	9,527,022
Total Activos Corrientes	1,767,742	3,612,084	5,507,242	7,485,176	9,527,022
Activos No Corrientes					
Propiedades de Inversión	21,030,921	21,651,071	22,293,075	22,927,537	23,572,436
Reserva de CapEx	24,422	49,332	74,740	100,656	127,091
Total Activos No Corrientes	21,055,343	21,700,402	22,367,815	23,028,193	23,699,527
Total Activos	22,823,085	25,312,486	27,875,057	30,513,369	33,226,548
Patrimonio					
Valores Fideicomitados	21,030,921	21,651,071	22,293,075	22,927,537	23,572,436
Dividendos Pagados	-	-	-	-	-
Utilidades Retenidas	1,792,164	3,661,416	5,581,982	7,585,832	9,654,113
Total Patrimonio	22,823,085	25,312,486	27,875,057	30,513,369	33,226,548
Total Pasivos y Patrimonio	22,823,085	25,312,486	27,875,057	30,513,369	33,226,548

Balance General	2029	2030	2031	2032	2033
	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Activos					
Activos Corrientes					
Efectivo	11,624,925	13,724,795	15,833,916	18,080,361	20,398,301
Total Activos Corrientes	11,624,925	13,724,795	15,833,916	18,080,361	20,398,301
Activos No Corrientes					
Propiedades de Inversión	24,236,849	24,977,154	25,794,960	26,571,276	27,367,069
Reserva de CapEx	154,054	181,557	209,610	238,224	267,410
Total Activos No Corrientes	24,390,903	25,158,711	26,004,570	26,809,500	27,634,479
Total Activos	36,015,828	38,883,506	41,838,486	44,889,861	48,032,780
Patrimonio					
Valores Fideicomitidos	24,236,849	24,977,154	25,794,960	26,571,276	27,367,069
Dividendos Pagados	-	-	-	-	-
Utilidades Retenidas	11,778,979	13,906,352	16,043,526	18,318,584	20,665,711
Total Patrimonio	36,015,828	38,883,506	41,838,486	44,889,861	48,032,780
Total Pasivos y Patrimonio	36,015,828	38,883,506	41,838,486	44,889,861	48,032,780
Balance General	2034	2035	2036	2037	2038
	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15
Activos					
Activos Corrientes					
Efectivo	22,805,970	25,266,362	27,795,070	30,439,971	33,180,199
Total Activos Corrientes	22,805,970	25,266,362	27,795,070	30,439,971	33,180,199
Activos No Corrientes					
Propiedades de Inversión	28,166,387	29,006,650	29,877,062	30,733,280	31,594,506
Reserva de CapEx	297,179	327,545	358,517	390,109	422,333
Total Activos No Corrientes	28,463,567	29,334,194	30,235,579	31,123,389	32,016,839
Total Activos	51,269,537	54,600,557	58,030,649	61,563,360	65,197,038
Patrimonio					
Valores Fideicomitidos	28,166,387	29,006,650	29,877,062	30,733,280	31,594,506
Dividendos Pagados	-	-	-	-	-
Utilidades Retenidas	23,103,149	25,593,907	28,153,587	30,830,080	33,602,532
Total Patrimonio	51,269,537	54,600,557	58,030,649	61,563,360	65,197,038
Total Pasivos y Patrimonio	51,269,537	54,600,557	58,030,649	61,563,360	65,197,038



Balance General	2039	2040	2041	2042	2043
	Año 16	Año 17	Año 18	Año 19	Año 20
Activos					
Activos Corrientes					
Efectivo	35,999,545	38,908,640	41,894,164	45,025,606	48,286,417
Total Activos Corrientes	35,999,545	38,908,640	41,894,164	45,025,606	48,286,417
Activos No Corrientes					
Propiedades de Inversión	32,477,536	33,374,295	34,299,709	35,187,651	35,187,651
Reserva de CapEx	455,201	488,727	522,923	557,803	593,380
Total Activos No Corrientes	32,932,737	33,863,022	34,822,632	35,745,453	35,781,031
Total Activos	68,932,282	72,771,661	76,716,796	80,771,059	84,067,448
Patrimonio					
Valores Fideicomitidos	32,477,536	33,374,295	34,299,709	35,187,651	35,187,651
Dividendos Pagados	-	-	-	-	-
Utilidades Retenidas	36,454,746	39,397,366	42,417,087	45,583,409	48,879,797
Total Patrimonio	68,932,282	72,771,661	76,716,796	80,771,059	84,067,448
Total Pasivos y Patrimonio	68,932,282	72,771,661	76,716,796	80,771,059	84,067,448

4. Derechos sobre el residual.

No aplica.

5. Comisiones y Gastos del Fideicomiso

Las comisiones de las partes envueltas para llevar a cabo la operación del fideicomiso son:

- Gastos para la operación del Fideicomiso:
 - o Comisión por la administración fiduciaria
 - o Seguro de los inmuebles
 - o Auditor externo
 - o Informe técnico valoración
 - o Gasto por mantenimiento de los activos fijos
 - o Honorarios correspondientes a los asesores fiscales y abogados que hayan asesorado a la Fiduciaria en la operación del fideicomiso;
 - o Gastos derivados del contrato de administración;
 - o Honorarios del síndico.



Por otra parte, es importante tomar en cuenta que los gastos iniciales (no reembolsables) relativos a la estructuración y autorización de la Emisión Única fueron cubiertos en su totalidad por el Fideicomitente previo a conformarse el Fideicomiso.

CAPITULO XVII.- VIGENCIA, TERMINACIÓN Y EXTINCIÓN DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA

El Fideicomiso deberá permanecer en pleno vigor y efecto hasta que sus fines se hayan cumplido; en el entendido, que el Fideicomiso se dará por terminado cuando:

- a) se haya completado la disposición de todos los Activos Inmobiliarios que comprenden el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en la presente Sección y todas las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso hayan sido distribuidas a los Tenedores de Valores de Fideicomiso objeto del presente Prospecto;

- b) por resolución de los Tenedores que representen en la primera convocatoria, las dos terceras (2/3) partes de los Valores colocados y en circulación, tomada en una Asamblea Extraordinaria de Tenedores en la que se apruebe la disolución del Fideicomiso; y en la segunda convocatoria, con Tenedores de Valores de Fideicomiso presentes o representados que sean titulares de la mitad (1/2) de tales Valores de Fideicomiso colocados y en circulación.

No obstante lo anterior, el Fideicomiso únicamente podrá ser terminado una vez que todas las obligaciones pagaderas con fondos del Patrimonio del Fideicomiso hayan sido pagadas en su totalidad; en el entendido, que en cualquier caso, el vencimiento del Fideicomiso no podrá ser inferior al vencimiento de todos los Valores emitidos por el Fideicomiso a través de la Fiduciaria.

El vencimiento de los Valores de la emisión única, previsto es veinte (20) años a partir de la fecha de emisión de la Emisión Única, no podrá producirse antes de que sea completada la disposición de la totalidad de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso que iniciaría a partir del inicio del Período de Liquidación (según se define más adelante).

En caso de que el proceso de disposición de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso no se realice en el plazo establecido, mediante Asamblea Extraordinaria los tenedores de los valores del Fideicomiso (quórum requerido para tales fines) podrán extender más allá del vigésimo (20º) año, el vencimiento de los Valores que componen la Emisión Única y por defecto la terminación del fideicomiso, hasta tanto, los activos del fideicomiso sean dispuestos.

La Fiduciaria deberá remitir a la Superintendencia del Mercado de Valores una copia certificada del Acta y nómina de presencia de la Asamblea que aprueba la extensión del vencimiento del Fideicomiso para su no objeción, en la forma y plazo establecidos por la SIMV mediante norma de carácter general. Una vez extendida la vigencia del Fideicomiso, se mantendrán vigentes todas las disposiciones establecidas en la presente Emisión Única, el acto constitutivo y los demás contratos de servicios suscritos entre la Fiduciaria en representación del Fideicomiso y los demás participantes de la oferta pública.

Al momento de liquidación y cierre del fideicomiso se realizará una auditoría, con un costo a la fecha de elaboración del presente prospecto de US\$531.25. La liquidación del Fideicomiso será mediante disposición de los Activos Inmobiliarios. La Fiduciaria podrá determinar a su entera discreción, la estrategia de disposición para cada inversión en Activos Inmobiliarios hecha del Fideicomiso, la cual podrá incluir, sin limitación (i) ventas a terceros; (ii) cualquier estrategia de disposición que determine la Fiduciaria a su discreción que pueda tomar lugar acorde a la legislación vigente la cual no podrá estar en detrimento de los intereses de los tenedores. Estas decisiones estarán circunscritas a lo dispuesto en el acto auténtico.

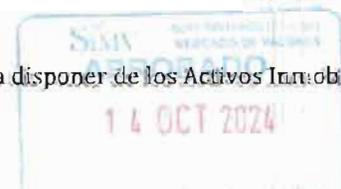
El monto obtenido por la disposición de los Activos Inmobiliarios será distribuido en la manera que se vayan vendiendo los Activos Inmobiliarios proporcionalmente entre los titulares de Valores en circulación, en base al número de Valores de Fideicomiso de los que cada cual sea titular. El patrimonio se liquidará equitativamente a manera de prorata en base al número de valores de fideicomiso de los que cada titular sea titular, partiendo de que cada valor representa el mismo porcentaje o parte alícuota del patrimonio del fideicomiso.

Considerando la naturaleza de los activos que componen el Patrimonio del Fideicomiso se estima que se requerirá un Período de Liquidación del Fideicomiso de unos tres (3) años, el cual iniciará al llegar el decimoséptimo (17º) año de emisión de los Valores que componen la Emisión Única contado a partir de la fecha de emisión de la Emisión Única establecido en el presente Prospecto de Emisión (el "Período de Liquidación"), pero, en caso de que la liquidación del Fideicomiso no pueda ser completada en ese tiempo, mediante Asamblea Extraordinaria los tenedores de los valores del Fideicomiso, podrán extender el vencimiento de los Valores que componen la Emisión Única y el término de liquidación del Fideicomiso, hasta tanto, los activos del fideicomiso sean dispuestos.

Llegado el Período de Liquidación, la Fiduciaria deberá designar a una institución financiera o firma especializada en República Dominicana, que tenga experiencia en la disolución y liquidación de compañías o patrimonios, como liquidador del Fideicomiso (el "Síndico") y deberá delegar cualquier facultad que sea necesaria o conveniente para que el Síndico lleve a cabo la liquidación del Fideicomiso de conformidad a lo establecido en la presente Emisión Única y Acto Constitutivo del Fideicomiso.

Alternativamente, La Fiduciaria podrá optar por efectuar la liquidación directamente, en cuyo caso fungirá adicionalmente como Síndico, a los fines de la liquidación del Fideicomiso. El Síndico deberá llevar a cabo todas las acciones que sean necesarias o convenientes para salvaguardar los derechos de los Tenedores y para preservar el Patrimonio del Fideicomiso para su liquidación.

Con la llegada del Período de Liquidación, la Fiduciaria empezará las gestiones para disponer de los Activos Inmobiliarios en la forma prevista en el Acto Constitutivo, y como se indica a continuación:



A) Determinación del Valor de Disposición: la Fiduciaria determinará el valor de disposición de los Activos Inmobiliarios conforme al menos dos (2) valoraciones preparadas por la firma que rindió la valoración inicial y una firma independiente o en su lugar firmas sugeridas por el Comité Técnico que cumplan con la normativa vigente. Estas valoraciones considerarán el valor presente neto de los flujos descontados, procedentes de los Contratos de Arrendamientos, siendo este el método de valoración que fue utilizado para determinar el valor de los Activos Inmobiliarios que sirvió para crear el presente Fideicomiso (“el Valor de Disposición”).

Si el resultado de las valoraciones difiere uno del otro por un margen igual o menor del quince (15%) por ciento, el Valor de Disposición será igual al promedio de ambas valoraciones. Si las dos tasaciones difieren en más del quince (15%) por ciento, la Fiduciaria ordenará a una tercera firma que realice una valoración adicional, teniendo dicha firma treinta (30) días hábiles a partir de su designación para entregar su informe técnico de valoración, cuyo informe será comunicado por la Fiduciaria al Representante de la Masa de Tenedores. En este último caso el Valor de Disposición será igual al promedio de los tres (3) informes técnicos de valoración. Este promedio será un valor de referencia para la venta de los activos, por lo cual no afectará contablemente las partidas del fideicomiso.

Dentro de los diez (10) días laborables a contar de la fecha en que la Fiduciaria determine el Valor de Disposición, esta lo notificará por escrito al Fideicomitente y al Representante de Tenedores, y lo remitirá a la SIMV como Hecho Relevante. La notificación deberá indicar el Valor de Disposición y estará acompañada de una copia de los informes emitidos por las firmas encargadas de la elaboración de las valoraciones. El Fideicomitente gozará de un derecho de primera opción para adquirir por compra todos o algunos de los Activos Inmobiliarios al Valor de Disposición de los mismos.

La Opción de Compra estará en vigor durante un plazo de sesenta (60) días calendario contados a partir de la fecha en que la Fiduciaria notifique a Fideicomitente el Valor de Disposición, y solo podrá ser ejercida respecto de Activos Inmobiliarios que conformen la plaza comercial completa, es decir, por todos los Activos Inmobiliarios correspondientes a uno o más Edificios, pero no fraccionando los mismos en unidades de propiedad exclusiva o locales individuales. De ejercer su opción de compra, el Fideicomitente deberá saldar el precio de compra dentro de sesenta (60) días calendario que sigan a la fecha en que se notifique a la Fiduciaria su ejercicio.

La Opción de Compra solo podrá ser ejercida por el Fideicomitente mediante notificación escrita dirigida a la Fiduciaria, que a su vez remitirá copia al Representante de Tenedores de Valores para su conocimiento. Dicha comunicación describirá detalladamente los Activos Inmobiliarios que el Fideicomitente se propone comprar. En caso de que el Fideicomitente no ejerza la Opción de Compra en la forma descrita y dentro del plazo otorgado, la misma perimirá de pleno derecho, automáticamente y sin necesidad de intervención judicial.

El Fideicomitente deberá adquirir los Activos Inmobiliarios y saldar el precio de compra dentro de los sesenta (60) días que sigan a la fecha en que el Fideicomitente notifique el ejercicio de la Opción de Compra, a falta de lo cual perderá automáticamente el derecho de Opción de Compra, sin necesidad de requerimiento ni intervención judicial.

B) Disposiciones de Activos Inmobiliarios Durante los Primeros Tres Años del Período de Liquidación:

Durante los primeros tres (3) años contados a partir del inicio del Período de Liquidación, La Fiduciaria únicamente podrá disponer de los Activos Inmobiliarios siempre y cuando lo sea en forma conjunta, los inmuebles que conforman la plaza comercial completa, no pudiendo durante este período de treinta y seis (36) meses, vender inmuebles individuales, unidades funcionales, unidades de propiedad exclusiva o partes o fracciones de los mismos. Asimismo, durante los tres (3) primeros años a contar del inicio del Período de Liquidación, en caso de recibir una oferta por los Activos Inmobiliarios de parte de un tercero interesado en adquirirlos, si la Fiduciaria estima la oferta aceptable en principio, determinará el Valor de Disposición según el método establecido en el literal A) del artículo 11.2.2 del Acto Constitutivo y en el acápite A “Determinación del Valor de Disposición” descrito anteriormente en el presente capítulo, y procederá en la forma descrita a continuación, sin perjuicio del derecho de Opción de Compra y el Derecho de Preferencia establecidos a favor del Fideicomitente:

- i. Si el valor ofertado por el tercero interesado es inferior a un noventa por ciento (90%) del Valor de Disposición de los Activos Inmobiliarios objeto de la oferta, la Fiduciaria deberá comunicar la oferta al Representante de la Masa de Tenedores para que la Asamblea de Tenedores decida si autoriza o no la disposición. En caso de que la Asamblea de Tenedores otorgue su autorización, se procederá la venta de los activos por el valor aprobado por la Asamblea de Tenedores;
- ii. Si el valor ofertado por el tercero interesado es entre el noventa por ciento (90%) y el cien por ciento (100%) del Valor de Disposición de los Activos Inmobiliarios objeto de la oferta, la Fiduciaria está facultada para disponer de los mismos, sin necesidad de autorización de la Asamblea de Tenedores;



- iii. Si el valor ofertado por el tercero interesado es igual o superior al cien por ciento (100%) del Valor de Disposición de los Activos Inmobiliarios objeto de la oferta, la Fiduciaria deberá proceder a la disposición de dichos Activos Inmobiliarios.
- iv. Expirada la Opción de Compra, el Fideicomitente gozará de un Derecho de Preferencia para adquirir los Activos Inmobiliarios en caso de que la Fiduciaria se proponga disponer de todos o parte de estos en provecho de terceros, cuyo Derecho de Preferencia se registrará por los términos y condiciones descritos en el Acto Constitutivo.

C) Disposiciones de Activos Inmobiliarios a Partir del Vigésimo Año de Vigencia de los Valores:

- a) A partir del vigésimo (20o) año de vencimiento de los Valores que componen la Emisión Única, contados a partir de la fecha de emisión, la Fiduciaria podrá disponer de los Activos Inmobiliarios en la forma que lo estime conveniente, incluyendo, pero no limitado a partes de Edificios, unidades de propiedad exclusiva individualizadas, unidades funcionales, edificios completos, parqueos en conjunto o individuales, o lotes, a ser conformados por quien ejerza las funciones de Síndico. A estos fines, que constituyen una facilidad en beneficio del proceso de liquidación del Fideicomiso, es obligatorio que la Fiduciaria apoyada en el Comité Técnico, proceda en cualquier momento contado a partir de la fecha de emisión del programa de emisión, a llevar a cabo los procesos y actuaciones relativas a la Refundición y Deslinde de las porciones de terrenos correspondientes a los Activos Inmobiliarios, y la inmediata organización de los Activos Inmobiliarios (terrenos y mejoras) bajo el Régimen de la Ley de Condominios número cinco cero tres ocho (5038) de uno nueve cinco ocho (1958), la Ley número uno cero ocho guion cero cinco (108-05) de Registro Inmobiliario y sus reglamentos y modificaciones. Los gastos, impuestos y honorarios que sean causados con motivo de los citados procesos de Refundición, Deslinde y Constitución bajo la Ley de Condominios de los Activos Inmobiliarios, correrán por cuenta del Fideicomiso, toda vez que dichos procesos son en interés del Proceso de Liquidación del Fideicomiso.
- b) Asimismo, a partir del vigésimo (20o) año, establecido como el plazo de vencimiento de los Valores que componen la Emisión Única, contados a partir de la fecha de emisión, en caso de recibir una oferta por los Activos Inmobiliarios por parte de un tercero interesado en adquirirlos, la Fiduciaria, si estima la misma aceptable en principio, determinará el Valor de Disposición según el método establecido en el literal A) del presente capítulo, procederá en la forma descrita a continuación, sin perjuicio del Derecho de Preferencia establecido a favor del Fideicomitente: :
 - i. Si el valor ofertado por el tercero interesado es inferior al ochenta y cinco por ciento (85%) del Valor de Disposición de los Activos Inmobiliarios objeto de la oferta, la Fiduciaria podrá comunicar la oferta al Representante de la Masa de Tenedores para que la Asamblea de Tenedores decida si autoriza o no la disposición;
 - ii. Si el valor ofertado por el tercero interesado es entre el ochenta y cinco por ciento (85%) y el cien por ciento (100%) del Valor de Disposición de los Activos Inmobiliarios objeto de la oferta, la Fiduciaria tendrá la facultad de decidir si dispone o no de los mismos, sin necesidad de autorización de la Asamblea de Tenedores, pero con el visto bueno del Representante de los Tenedores;
 - iii. Si el valor ofertado por el tercero interesado es igual o superior al cien por ciento (100%) del Valor de Disposición de los Activos Inmobiliarios objeto de la oferta, la Fiduciaria deberá proceder a la disposición de dichos Activos Inmobiliarios.



17.2 Liquidación Anticipada del Fideicomiso

En el Artículo 145 de la Ley No. 249-17 se listan las causales de liquidación de un Fideicomiso de Oferta Pública. A continuación citamos dicho artículo:

"Artículo 145.- Causales de liquidación. Un patrimonio separado, o en su caso, un fideicomiso de oferta pública, no podrá ser declarado en quiebra, sino que entrará en liquidación forzosa previa aprobación de la asamblea de tenedores de valores correspondiente y la no objeción de la Superintendencia, al presentarse cualquiera de las causales siguientes:

1. Si no hubiere sido posible su transferencia a otra sociedad titularizadora o fiduciaria, según corresponda.
2. Cuando por resolución, la Superintendencia disponga la cancelación de la autorización y registro de la sociedad titularizadora o del fiduciario, y no hubiere sido posible la transferencia del patrimonio separado o del fideicomiso a otro administrador.

3. Cuando se hayan destruido los bienes o activos objeto de la titularización de modo tal que se afecten de manera significativa los flujos de caja.
4. Cuando se presente una situación o cambio imprevisible que altere los ingresos proyectados, con el consecuente riesgo de imposibilidad de cumplimiento adecuado de los valores emitidos.
5. Cuando se produzcan modificaciones al marco regulatorio tributario que perjudiquen de manera significativa al patrimonio separado o al fideicomiso, según corresponda.
7. Otras especificadas en el acto constitutivo y el prospecto de emisión, y
8. Otras causas que se establezcan reglamentariamente.

La Fiduciaria acuerda administrar el Patrimonio del Fideicomiso y cumplir con todas sus obligaciones y ejercer todos sus derechos contenidos en el Acto Constitutivo del Fideicomiso y el presente Prospecto, actuando como un buen padre de familia de conformidad a las disposiciones de la legislación aplicable. La lectura del presente Prospecto debe de ser complementada con la del Acto Constitutivo del Fideicomiso, el mismo es parte íntegra de esta transacción y se encuentra como anexo 08 del presente documento.

ANEXOS AL PROSPECTO

- Anexo 01 Declaraciones Juradas del representante legal de la Fiduciaria Popular y del fideicomitente
- Anexo 02 Contrato de Colocación.
- Anexo 03 Estados Financieros Auditados del Fideicomitente para los años 2020, 2021 y 2022 y 2023.
- Anexo 04 Calificación de riesgo del fideicomiso de Oferta Pública.
- Anexo 05 Calificación de riesgo de la Fiduciaria.
- Anexo 06 Informe Técnico de Valoración.
- Anexo 07 Contrato de Administración de Propiedades Inmobiliarias del Fideicomiso entre Patio Capital Partners y la Fiduciaria Popular
- Anexo 08 Acto Constitutivo del Fideicomiso y sus respectivas Primera, Segunda y Tercera Adenda.
- Anexo 09 Certificados de Títulos de propiedad de inmuebles que constituyen el patrimonio fideicomitado.
- Anexo 10 Declaración Jurada Representante de Tenedores.
- Anexo 11 Formato de aviso de colocación primaria.
- Anexo 12 Presupuesto de Ingresos, Costos y Gastos a cargo del fideicomiso
- Anexo 13 Riesgos Necesarios Asociados al Fideicomiso y los Valores del Fideicomiso



DECLARACIÓN JURADA DE FIDUCIARIA POPULAR, S.A., COMO RESPONSABLE DEL CONTENIDO DEL PROSPECTO DE EMISIÓN



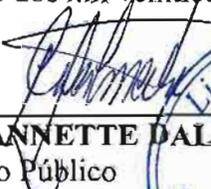
El infrascrito, señor **ANDRÉS IGNACIO RIVAS PÉREZ**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, titular de la cédula de identidad No. 402-2266546-1, domiciliado y residente en el Distrito Nacional, Santo Domingo de Guzmán, capital de la República Dominicana; en su calidad de gerente general y gestor fiduciario de **FIDUCIARIA POPULAR, S.A.**, sociedad comercial organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con su domicilio social y principal establecimiento ubicado en la Avenida Abraham Lincoln número 1057, Torre Mil57, piso 5, sector Serrallés, Distrito Nacional, Santo Domingo de Guzmán, capital de la República Dominicana, registrada bajo el Registro Nacional de Contribuyente (RNC) número 1-3095410-2, con Registro Mercantil No. 92914SD, con el número de teléfono 809-544-8905, página Web www.fiduciariapopular.do, correo electrónico fiduciariapopular@bpd.com.do, inscrita en el Registro del Mercado de Valores de la Superintendencia del Mercado de Valores con el número SIVSF-001 como Fiduciaria de Fideicomisos de Oferta Pública (en adelante, el “Oferente” o “Emisor” con cargo al patrimonio del Fideicomiso o EL FIDUCIARIO o por su denominación social completa); en relación a la designación como responsable del contenido del Prospecto de Emisión y toda la documentación presentada relacionada al Programa de Emisión Única de Oferta Pública de Valores de Fideicomiso de Renta Variable y sus ampliaciones, Gestor Fiduciario del **Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario G-Patio 02 - Patio Colombia - No. 05-FP**, por la suma de hasta Veintiún Millones Ciento Treinta Mil Dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (USD 21,130,000.00) (en lo adelante, el “PROGRAMA DE EMISIONES”), autorizado y aprobado por la Superintendencia del Mercado de Valores mediante la Única Resolución de fecha quince (15) de noviembre del año dos mil veintidós (2022) (R-SIMV-2022-36-FOP), inscrito en el Registro del Mercado de Valores con el número SIVFOP-009, inscrito en el Registro Nacional de Contribuyentes con el número 1-33-07475-3, actuando en virtud del poder otorgado mediante la Décima Segunda Resolución del acta de la reunión ordinaria del Consejo de Administración celebrada el veintinueve (29) de julio de dos mil veintiuno (2021), de conformidad con el artículo 54 de la Ley del Mercado de Valores No. 249-17 y en relación al **Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario G-Patio 02 - Patio Colombia - No. 05-FP**, **DECLARA BAJO LA FE DEL JURAMENTO**, y en pleno conocimiento de las sanciones previstas por el Código Penal Dominicano que castiga el perjurio, lo siguiente: ÚNICO: Se hace responsable del contenido del o de los Prospectos de Emisión y toda la documentación presentada relativa al Programa de Emisiones para su autorización y durante el tiempo que los valores de fideicomiso estén en circulación en el Mercado de Valores, haciendo constar expresamente que, a su mejor conocimiento, toda la información contenida en dichos documentos es fidedigna, real, completa y que, no se ha omitido en los mismos ningún dato relevante o hecho que por su naturaleza sea susceptible de alterar su alcance y, en consecuencia, afectar la decisión de potenciales inversionistas. La presente declaración es realizada por el infrascrito en pleno conocimiento de la responsabilidad administrativa, civil y penal en que incurriría ante las personas afectadas, en caso de que las informaciones contenidas en los referidos Prospectos de Emisión y la documentación presentada resultasen falsas, incluyendo, pero no limitado a, las sanciones previstas por el Código Penal Dominicano que castigan el perjurio.

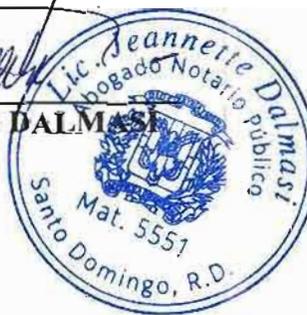
HECHO Y FIRMADO libre y voluntariamente en tres (3) originales de un mismo tenor y efecto, en el Distrito Nacional, Santo Domingo de Guzmán, capital de la República Dominicana, a los treinta (30) días del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024).


ANDRÉS IGNACIO RIVAS PÉREZ
Gerente General, en nombre y representación de
Fiduciaria Popular, S. A.



Yo, **LICENCIADA JEANNETTE DALMASÍ**, Abogada y Notario Público de los del Número del Distrito Nacional, miembro activo del Colegio Dominicano de Notarios, Matrícula número 5551, **CERTIFICO Y DOY FE**: Que la firma que antecede en el presente documento fue puesta libre y voluntariamente, en mi presencia por el señor **ANDRÉS IGNACIO RIVAS PÉREZ**, cuyas generales y calidad constan, quien me ha declarado bajo la fe del juramento que esa es la firma que acostumbra usar en todos los actos de su vida pública y privada. En el Distrito Nacional, Santo Domingo de Guzmán, capital de la República Dominicana, a los treinta (30) días del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024).


LICENCIADA JEANNETTE DALMASÍ
Notario Público



República Dominicana
Procuraduría General de la República
Confirme la validez de este documento ingresando el
código CTS en portal.secretaria.gob.do
Código CTS: 001-4202-8331024-8



Firma autorizada en portal.secretaria.gob.do

DECLARACIÓN JURADA

Los infrascritos, señores a) **JOSÉ MANUEL DIEZ CABRAL**, dominicano, mayor de edad, casado, empresario, titular de la cédula de identidad y electoral número 001-0974933-3), y b) **LUIS DE JESÚS RODRÍGUEZ GUTIÉRREZ**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral número cero cero uni guión uno cero uno cinco uno tres seis guión dos (001-1015136-2), ambos domiciliados y residentes en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, República Dominicana; quienes actúan en su calidades de apoderados legales del fideicomitente **PATIO DE LA COLOMBIA, S.A.S.**, sociedad comercial organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, titular del Registro Mercantil número 100377SD y del Registro Nacional de Contribuyente número 1-31-05525-7, con domicilio social ubicado en la avenida República De Colombia, esquina avenida De La Realeza, Centro Comercial Patio Colombia, Segundo Piso, ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana; quienes actúan según poder otorgado por medio de la asamblea general extraordinaria, celebrada en fecha 26 de enero de 2022, en relación a la designación como representantes de la fideicomitente; **PATIO DE LA COLOMBIA, S.A.S.**, sociedad que en lo adelante será referida indistintamente por su denominación social o como el "*Fideicomitente*" en relación a la Emisión Única del Fideicomiso denominado "**Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario G-Patio 02 - Patio Colombia - No. 05-FP**", por la suma de hasta Veintión Millones Ciento Treinta Mil Dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (USD 21,130,000.00) (en lo adelante, el "*FIDEICOMISO*"); autorizado y aprobado por la Superintendencia del Mercado de Valores (en lo adelante, la "*Superintendencia*" o la "*SIMV*") mediante la ÚNICA Resolución de fecha quince (15) de noviembre del año 2022 (R-SIMV-2022-36-FOP e inscrito en el Registro del Mercado de Valores (en lo adelante el "*Registro*" o por su denominación completa) bajo el No. SIVFOP-009, inscrito en el Registro Nacional de Contribuyentes con el número 1-33-07475-3; **DECLARA BAJO LA FE DEL JURAMENTO** y en pleno conocimiento de las sanciones previstas por el Código Penal Dominicano que castiga el perjurio, lo siguiente: **PRIMERO:** Que se hace responsable del contenido del o los Prospectos de Emisión relativos al FIDEICOMISO, haciendo constar expresamente que, a su mejor conocimiento, todos los datos e informaciones contenidos en el o los Prospectos del FIDEICOMISO son veraces y que no se ha omitido en los mismos ningún dato relevante o hecho que por su naturaleza sea susceptible de alterar su alcance y, en consecuencia, afectar la decisión de futuros inversionistas. **SEGUNDO:** Que se hace responsable también de toda la documentación presentada a la Superintendencia para la autorización de la oferta pública de valores y que durante el tiempo que los valores estén en circulación en el mercado de valores la información es fidedigna, real y completa. **TERCERO:** Que compromete su responsabilidad administrativa, penal y civilmente por cualquier falsedad u omisión en la presente declaración. La presente declaración es realizada por los infrascritos en pleno conocimiento de la responsabilidad civil y penal en que incurrirían ante las personas afectadas, en caso de que las informaciones contenidas en los referidos Prospectos resultasen falsas, incluyendo, pero no limitado a, las sanciones previstas en el Código Penal Dominicano que castigan el perjurio.

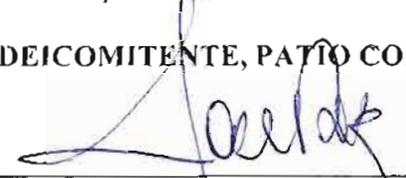
(Continúa al dorso de esta página)

LRG




HECHO Y FIRMADO libre y voluntariamente en tres (3) originales de un mismo tenor y efecto, en el Distrito Nacional, Santo Domingo de Guzmán, capital de la República Dominicana, en fecha veintiséis (26) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024).

POR EL FIDEICOMITENTE, PATIO COLOMBIA, S.A.S.:

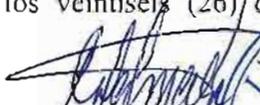

JOSÉ MANUEL DIEZ CABRAL
en nombre y representación del Fideicomitente,
PATIO DE LA COLOMBIA, S.A.S.




LUIS DE JESÚS RODRÍGUEZ GUTIÉRREZ
en nombre y representación del Fideicomitente,
PATIO DE LA COLOMBIA, S.A.S.

Yo, **LICENCIADA JEANNETTE DALMASÍ**, Abogada y Notario Público de los del Número del Distrito Nacional, miembro activo del Colegio Dominicano de Notarios, Matricula número 5551, **CERTIFICO Y DOY FE:** Que la firma que antecede en el presente documento fue puesta libre y voluntariamente, en mi presencia por los señores **JOSÉ MANUEL DIEZ CABRAL** y **LUIS DE JESÚS RODRÍGUEZ GUTIÉRREZ**, cuyas generales y calidad constan, quien me ha declarado bajo la fe del juramento que esa es la firma que acostumbra usar en todos los actos de su vida pública y privada. En el Distrito Nacional, Santo Domingo de Guzmán, capital de la República Dominicana, a los veintiséis (26) días del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024).




LICENCIADA JEANNETTE DALMASÍ
Notaria Pública



República Dominicana
Procedimiento General de la Notaría
Confirma la validez de este documento registrado al
código CIS en portal.servicios.gob.do
Código CIS: 001-4202-119898-7



Firma autorizada: Jeannette Ferrero

FIDUCIARIA POPULAR, S.A.
AV. ABRAHAM LINCOLN NO.1057,
TORRE LINCOLN MIL57,
SANTO DOMINGO, REPÚBLICA DOMINICANA

TEL.: 809-544-5394 809-544-5067
www.fiduciariapopular.do
RNC: 1-30-95410-2

FILIAL DEL GRUPO POPULAR, S.A.



10 de octubre del 2024

Señor
Ernesto Bournigal Read
Superintendente
Superintendencia de Valores de la República Dominicana
Av. César Nicolás Penson No. 66, Gazcue
Ciudad.-

Atención: Dirección de Oferta Pública

Referencia: Remisión Contrato Colocación Primaria en Firme del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario G-Patio02 – Patio Colombia – No. 05-FP (SIVFOP-009)

Distinguido Señor Superintendente:

Muy cortésmente, tenemos a bien remitirle el Contrato de Colocación Primaria en Firme de Emisiones de Valores de Fideicomiso de Renta Variable del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario G-Patio02 – Patio Colombia – No. 05-FP (SIVFOP-009).

Sin otro particular por el momento, aprovechamos la oportunidad para saludarle.

Atentamente,

**ANDRES
IGNACIO
RIVAS
PEREZ**

Digitally signed
by ANDRES
IGNACIO RIVAS
PEREZ
Date: 2024.10.10
15:36:02 -04'00'

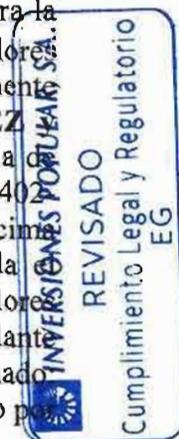


Andrés Rivas
Gerente General
Fiduciaria Popular, S.A.

CONTRATO PARA LA COLOCACION PRIMARIA EN FIRME DE PROGRAMA DE EMISIONES DE VALORES DE FIDEICOMISO DE RENTA VARIABLE



1. FIDUCIARIA POPULAR, S.A., sociedad comercial de objeto exclusivo, debidamente constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con su domicilio social y principal establecimiento ubicado en la Avenida Abraham Lincoln número 1057, Torre Mil57, piso 5, Distrito Nacional, Santo Domingo de Guzmán, capital de la República Dominicana, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) con el No. 1-3095410-2, con Registro Mercantil No. 92914SD, con el número de teléfono 809-544-8905, página Web www.fiduciariapopular.do, correo electrónico fiduciariapopular@bpd.com.do, debidamente autorizada por la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana (en lo adelante, la “SB”) para fungir como entidad FIDUCIARIA para la administración y gestión de todo tipo de fideicomisos, inscrita en el Registro del Mercado de Valores con el número SIVSF-001 como Sociedad Fiduciaria de Fideicomisos de Oferta Pública, debidamente representada en el presente acto, por los señores **EDWARD ARIS BALDERA RODRIGUEZ** y **ANDRÉS IGNACIO RIVAS**, dominicanos, mayores de edad, casados, identificado con la cédula de identidad y electoral No. 001-0070374-3, el primero, y con la cédula de identidad y electoral No. 4022266546-1, el segundo, de este mismo domicilio; en virtud de las facultades otorgadas por la Décima Segunda Resolución del acta de la reunión ordinaria del Consejo de Administración celebrada veintinueve (29) de julio de dos mil veintiuno (2021), que acordó y aprobó la Oferta Pública de Valores de fideicomiso de renta variable objeto del presente contrato y del Prospecto de Emisión; en lo adelante referida como EL FIDUCIARIO o el “Emisor con Cargo al Patrimonio del Fideicomiso denominado Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario G-Patio02 - Patio Colombia - No. 05-FP” (o por su denominación social completa, indistintamente); y,



2. INVERSIONES POPULAR, S. A., PUESTO DE BOLSA, entidad de intermediación de valores constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, autorizada a actuar en calidad de intermediario de valores conforme Registro Mercado de Valores No. SVPB-008, expedido por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana, con su domicilio establecido en la Av. Winston Churchill, esq. Paseo de los Locutores, Torre Corporativa Hábitat Center, Local 901, Piantini, Distrito Nacional, de la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, capital de la República Dominicana, con Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) No. 1-01-59864-6, con Registro Mercantil No. 141765D, debidamente representada en el presente contrato por los señores **RAFAEL A. DEL TORO G.** y **MIGUEL A. PIMENTEL D.**, ambos dominicanos, mayores de edad, casados, portadores de las cédulas de identidad y electoral Nos. 001-0103133-4 y 001-1535362-5, respectivamente, domiciliados y residentes en esta misma ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana; sociedad en lo adelante referida como IPSA, EL COLOCADOR o por su denominación social completa, indistintamente.

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

PREÁMBULO:

Por cuanto (1): EL FIDUCIARIO se dispone a emitir y colocar en el mercado primario de valores, con cargo al patrimonio del fideicomiso de oferta pública de valores denominado “Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario G-Patio02 - Patio Colombia - No. 05-FP” (en lo adelante, el “FIDEICOMISO”), Valores de fideicomiso de renta variable (en lo adelante, los “Valores”) por la suma de hasta Veintiún Millones Ciento Treinta Mil Dólares de los Estados Unidos de América con 00/100

(USD 21,130,000.00) del Programa de Emisiones de Valores de fideicomiso de renta variable de Oferta Pública (en lo adelante, el “Programa de Emisiones”), con un plazo de vigencia de hasta Tres (03) años máximo, improrrogable contados a partir de la fecha de inscripción del programa de emisiones en el Registro del Mercado de Valores (en lo adelante, el Registro”); EL FIDEICOMISO que ha sido aprobado por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana mediante la Única Resolución de fecha 15 de noviembre de 2022 e inscrito en el Registro del Mercado de Valores (“el Registro”) bajo el registro No. SIVFOP-009 y registrado en la Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana, S.A. con el registro BV2407-VF0010. La Dirección General de Impuestos Internos expidió el Acta de Inscripción en el Registro Nacional del Contribuyente en fecha 5 de marzo del 2024 mediante la cual se le otorgó al Fideicomiso el Registro Nacional de Contribuyente (RNC) No. 1-33-07475-3;

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

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

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

Por cuanto (5): De conformidad con lo establecido en el Prospecto de Emisión, el precio de colocación corresponderá al precio de compraventa acordado entre el Fideicomitente e Inversiones Popular, como adquirente en el mercado primario de los valores de fideicomiso de la presente Emisión Única. Este precio de suscripción se establece en el presente Contrato de Colocación Primaria en Firme y en el Aviso de Colocación Primaria en Firme; el mismo podrá ser a la par, descuento o prima. A partir del día siguiente a la fecha de emisión y para las demás ampliaciones, el precio o valor será determinado diariamente por la Fiduciaria como el resultado dado por el ejercicio de dividir la sumatoria de todos los activos del fideicomiso menos los pasivos del fideicomiso entre el número de Valores respaldados por el patrimonio del Fideicomiso de Oferta Pública, según se describe en el capítulo 5.3 (Metodología de Valorización de los Valores) del Prospecto de Emisión. El precio de colocación primaria estará disponible en la página web y las oficinas de la Fiduciaria y en los mecanismos centralizados de negociación (el “Precio de Colocación”) y;

Por cuanto (6): EL FIDUCIARIO consignará ante CEVALDOM, S. A. (en lo adelante “CEVALDOM”), entidad que fungirá como Agente de administración, depósito, custodio y pago del Programa de Emisiones, un Acto Auténtico por cada Emisión del Programa de Emisiones que será objeto de colocación por IPSA de conformidad con este contrato y el Prospecto de Emisión;

 **INVERSIONES POPULAR, S.A.**
REVISADO
Cumplimiento Legal y Regulatorio
EG

Handwritten marks on the right margin, including a signature and the number 12.

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

HAN CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE:

Artículo Primero (1): Colocación Primaria En Firme - Objeto Respecto de la Emisión Única. IPSA, por medio del presente contrato, acepta realizar la colocación primaria en firme de la Emisión Única del Programa de Emisiones, la cual se rige por la regla del contrato de compraventa, que establece el compromiso del agente de suscribir, al Precio de Colocación, la totalidad de los valores que componen la Emisión Única en la fecha convenida en el presente contrato de colocación, Por consiguiente, IPSA se compromete a suscribir de EL FIDUCIARIO, que acepta, al Precio de Colocación, la Emisión Única del Programa de Emisiones en fecha: veintiuno (21) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), según las reglas del contrato de compraventa.

Párrafo I: Las Partes convienen de manera formal y expresa que la Emisión Única del Programa de Emisiones, bajo la modalidad de colocación en firme, está exceptuadas del cumplimiento del Periodo de Colocación, de conformidad con lo establecido en el Párrafo IV del artículo 122 del Reglamento de Aplicación de la Ley de Mercado de Valores, No. 664-12. En efecto, las Partes acuerdan que el mercado secundario de valores de la Emisión Única del Programa de Emisiones comienza a partir de que se suscriban la totalidad de los valores y el emisor lo notifique a la Superintendencia como hecho relevante.

Párrafo II: IPSA, mediante el presente contrato, se obliga a suscribir de EL FIDUCIARIO, que acepta, al Precio de Colocación, la totalidad de los valores que componen la Emisión Única del Programa de Emisiones en la fecha convenida en el artículo primero de este contrato de colocación. A ese fin, se entenderá como “Colocación Primaria en Firme” la colocación primaria de la Emisión Única del Programa de Emisiones contratada por EL FIDUCIARIO a IPSA.

Párrafo III: Queda entendido entre las Partes, quienes así lo declaran expresamente, que IPSA asume formal y expresamente el compromiso de adquirir la totalidad de los Valores que conforman la Emisión Única del Programa de Emisiones en fecha: veintiuno (21) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), según las reglas del contrato de compraventa del Programa de Emisiones, ya que en efecto IPSA se ha comprometido a suscribir los Valores durante el proceso de colocación primaria en firme. IPSA reconoce que la obligación asumida en este sentido por IPSA es una obligación de resultado. Es decir, que IPSA se compromete a suscribir de EL FIDUCIARIO, al Precio de Colocación, la totalidad de los Valores que conforman la Emisión Única del Programa de Emisiones en fecha: veintiuno (21) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024).

Artículo Segundo (2): Aviso de Colocación de Emisión Única y sus Ampliaciones.- La colocación de la Emisión Única de Valores de Fideicomiso de Renta Variable y sus ampliaciones requerirá de un Aviso de Colocación resaltando la palabra “Emisión Única”, el cual será publicado en por lo menos un (1) periódico de circulación nacional, contentivo de los detalles relativos a la Colocación de Emisión Única a ser generada 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 de Emisión Única y sus ampliaciones contendrá las características de la Emisión, la fecha de emisión y suscripción en firme de los valores correspondientes a la emisión a la cual se refiera el Aviso, Destinatario en el Mercado Primario, que será IPSA, quien se ha comprometido, mediante el presente contrato, a suscribir la totalidad de los valores de la Emisión Única del Programa de Emisiones en



fecha: veintiuno (21) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024) del Programa de Emisiones, y cualquier otra información que establezca la SIMV mediante norma de carácter general.

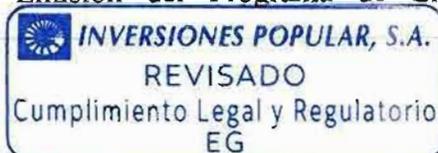
Párrafo: El aviso de colocación primaria de una emisión a ser publicado deberá ser sometido a la aprobación de la Superintendencia, por EL FIDUCIARIO mediante solicitud escrita, al menos dos (2) días hábiles antes de la fecha de publicación del aviso. EL FIDUCIARIO deberá remitir a la SIMV, copia del aviso de colocación primaria, el día hábil siguiente de la fecha en que se hubiere publicado el mismo en un periódico de circulación nacional.

Artículo Tercero (3): Características Generales y Condiciones del Programa de Emisiones de los Valores de fideicomiso de renta variable.- De acuerdo a lo establecido en el Prospecto de Emisión del Programa de Emisiones de Valores de fideicomiso de renta variable (en lo adelante el “Prospecto de Emisión”), las Partes reconocen que las características generales de los Valores y del Programa de Emisiones son las siguientes: Los Valores de fideicomiso de renta variable que componen la Emisión Única serán colocados en el mercado primario mediante Una (1) Única Emisión durante sus tres (3) años de vigencia. La Emisión Única ira siendo colocada mediante ampliaciones sucesivas. El plazo de vencimiento de la Emisión Única será de hasta Veinte (20) años contados a partir de su Fecha de Emisión.

Los Valores de fideicomiso de renta variable que componen la Emisión Única serán de carácter desmaterializado, es decir, que estarán registrados mediante Anotación en Cuenta. Debido a su naturaleza, los valores de fideicomiso de renta variable otorgan a los inversionistas que los adquieren un derecho o parte alícuota de participación respecto al patrimonio del Fideicomiso y serán susceptibles de ser negociados en el Mercado Secundario a través de los mecanismos centralizados de negociación autorizados. El rendimiento ofrecido por los Valores emitidos con cargo al patrimonio del Fideicomiso será variable, como resultado de las ganancias o pérdidas que genere el Fideicomiso.

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

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



correspondientes Avisos de Colocación Primaria, bajo la modalidad de colocación primaria en firme, a ser pagado por IPSA a EL FIDUCIARIO.

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

- a) Mantener las condiciones que garanticen la libre transferencia de la titularidad sobre los Valores de fideicomiso de renta variable a favor de los inversionistas;
- b) Colaborar con IPSA en la preparación y otorgar su oportuna aprobación de toda la información que deberá ser suministrada relativa al cálculo de los precios de suscripción de los Valores de fideicomiso de renta variable que conforman la Emisión Única al Precio de Colocación;
- c) En la fecha de emisión y suscripción en firme de los Valores, EL FIDUCIARIO se compromete a remitir y consignar, por ante CEVALDOM, compulsas notariales del Acto Auténtico que representan las Emisiones del Programa de Emisiones suscritas, debidamente firmado por un representante autorizado, el cual será por una cantidad de capital equivalente al monto correspondiente de las Emisiones del Programa de Emisiones suscrito. En esa misma fecha, EL FIDUCIARIO deberá remitir una copia de la compulsas notariales del Acto Auténtico a la SIMV para su inscripción en el Registro del Mercado de Valores. El Acto Auténtico deberá cumplir con los requisitos y condiciones establecidas en las reglamentaciones aplicables de conformidad con lo establecido en el Artículo 82 de la ley 249-17.
- d) Cumplir todas las formalidades que puedan ser requeridas para concretizar cualquier transacción realizada por IPSA por cuenta de EL FIDUCIARIO, de conformidad con el objeto del presente contrato;
- e) Abstenerse de difundir con fines promocionales cualquier mensaje cuyo contenido no figure en el Prospecto de Emisión o que proporcione una visión de la Emisión Única distinta de la contemplada en el Prospecto de Emisión; y,
- f) Coordinar con IPSA las actividades de publicidad de la Emisión Única, particularmente la publicidad escrita, debiendo además remitir copia de las mismas a la Superintendencia del Mercado de Valores.

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

- a) Que es una sociedad comercial debidamente constituida y vigente de acuerdo a las leyes de la República Dominicana;
- b) Que todas las formalidades legales y estatutarias para la suscripción del presente contrato han sido debidamente cumplidas, y que la persona física que lo firma en representación de EL FIDUCIARIO consta de plenos poderes otorgados a ese fin por los Estatutos del mismo, o por el órgano societario correspondiente;
- c) Que los fondos obtenidos de la colocación objeto de este contrato no serán utilizados en actividades o acciones ilícitas; y,



Four handwritten signatures in blue ink, arranged vertically on the right side of the page.

- d) Que los Valores de fideicomiso de renta variable que conforman la Emisión Única se encuentran y se mantendrán libre de todo gravamen o medida judicial o extrajudicial alguna, por parte de EL FIDUCIARIO, que impidan su libre disposición.

Artículo Séptimo (7): Precio de Colocación de la Emisión Única del Programa de Emisiones.-

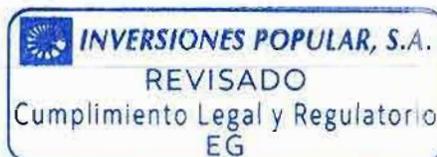
El precio de colocación será de Mil Sesenta y Cuatro Dólares de los Estados Unidos de América con ochenta y tres centavos (US\$1,064.83), el cual posee una prima de un 6.48% sobre el Valor Nominal. La fecha de emisión y suscripción para la Emisión Única será determinada en el Aviso de Colocación Primaria. EL INTERMEDIARIO se compromete a suscribir del Emisor, al Precio de Colocación, la Emisión del Programa de Emisiones.

Párrafo II: Conforme a lo descrito en la parte principal de este artículo, el precio de los Valores de que componen EL PROGRAMA DE EMISIONES en la fecha de emisión y suscripción de las emisiones que se generen del programa de emisiones corresponderá a su precio de suscripción inicial. A partir del día siguiente a la fecha de emisión del Programa de Emisiones, su precio o valor corresponderá al resultado determinado diariamente por la Fiduciaria como el resultado dado por el ejercicio de dividir la sumatoria de todos los activos del fideicomiso, menos los pasivos, entre el número de Valores respaldados por el Patrimonio del Fideicomiso de Oferta Pública, según se establece en el capítulo 5.3 (Metodología de Valorización de los Valores) del Prospecto de Emisión.

Párrafo: Las fechas de emisión y suscripción para la Emisión Única deberán establecerse mediante el Contrato de Colocación en firme correspondiente. Las fechas de emisión y suscripción para el resto de las emisiones serán determinadas en los Prospectos Simplificados de cada Emisión y en los correspondientes Avisos de Colocación Primaria. IPSA se compromete a suscribir del Emisor, al Precio de Colocación, la Emisión Única del Programa de Emisión. La emisión será colocada en firme en la fecha convenida en el presente contrato de colocación, que es el día veintiuno (21) del mes de octubre del año dos mil veinte veinticuatro (2024).

Párrafo II: Conforme a lo descrito en la parte principal de este artículo, el precio de los Valores de fideicomiso de renta variable en la fecha de emisión y suscripción de las emisiones que se generen del programa de emisiones corresponderá a su precio de valoración del día hábil inmediatamente anterior a dicha Fecha de Emisión. A partir del día siguiente a la fecha de emisión de las referidas emisiones, y para las Emisiones subsiguientes del Programa de Emisiones, su precio o valor corresponderá al resultado del cierre operativo del día anterior que corresponderá al resultado que será dado por el ejercicio de dividir el patrimonio neto del Fideicomiso (equivalente al total de activos menos el total de pasivos del fideicomiso) entre el número de valores que respaldan el patrimonio del fideicomiso. En ese orden, el Precio de Colocación de las demás emisiones que se coloquen, será determinado con el valor de fideicomiso correspondiente al cierre operativo del día anterior del fideicomiso.

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



Artículo Noveno (9): Confidencialidad. Cada una de las Partes se compromete sin limitación alguna a mantener estricta confidencialidad de toda información a la que pudieren tener acceso relativa o relacionada a la Emisión Única del Programa de Emisiones, a EL FIDUCIARIO, al FIDEICOMISO, que sea o pudiera ser considerada como información privilegiada o un hecho reservado conforme a las disposiciones de la Ley sobre el Mercado de Valores No. 249-17 y sus reglamentaciones. De igual manera, se comprometen por el personal que en ellas presta servicios o que los preste en el futuro, estén o no en relación de dependencia con las Partes, a mantener la referida estricta confidencialidad. El deber de confidencialidad antes señalado subsistirá sin limitación de tiempo, aun después de concluida la relación que une a las Partes, cualquiera que sea la causa, salvo que la revelación de la información antes señalada se imponga por mandato de la ley o de autoridad judicial o regulatoria competente.

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

Artículo Décimo (10): Comunicación e instrucciones. Toda instrucción o comunicación que con motivo de cualquier operación deba ser enviada por las Partes, podrá ser hecha, sin limitación alguna en forma verbal, sea personal o telefónicamente, o escrita, a través de correo público o privado, fax, correo electrónico o cualquier otro medio electrónico de comunicación, a las direcciones que se indican a continuación, en las cuales las Partes hacen formal elección de domicilio para todos los fines legales y que se consideraran validas hasta tanto las partes no notifiquen un cambio en las mismas:

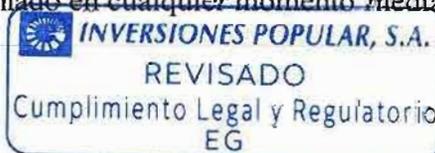
AL FIDUCIARIO: Avenida Abraham Lincoln número 1057, Torre Mil57, piso 5, Distrito Nacional, Santo Domingo de Guzmán, capital de la República Dominicana, teléfono 809-544-8905, correo electrónico arivas@fiduciariapopular.do

A IPSA: Avenida Winston Churchill, esq. Paseo de los Locutores, Torre Corporativa Hábitat Center, Local 901, teléfono 809-544-5724, Piantini, correo electrónico mipimentel@inversionespopular.com.do.

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

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

Artículo Undécimo (11): Vigencia. Terminación.- La duración del presente contrato de colocación se pacta desde su firma hasta el día hábil siguiente a la suscripción y compra de la Emisión Única realizada por IPSA. Sin embargo, previo a la publicación del Aviso de Colocación Primaria correspondiente, cualquiera de las Partes podrá darlo por terminado en cualquier momento mediante notificación escrita a



la otra parte con un mínimo de cinco (5) días hábiles de anticipación a la fecha efectiva de terminación. Durante dicho plazo, EL FIDUCIARIO deberá pagar a IPSA cualesquiera sumas que le adeude a la fecha efectiva de terminación.

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

Artículo Duodécimo (12): Ley Aplicable. EL FIDUCIARIO es una entidad fiduciaria sometida prioritariamente a lo dispuesto por la Ley No. 189-11 y sus modificaciones, así como a las disposiciones de la Superintendencia del Mercado de Valores bajo las cuales opera EL FIDUCIARIO (conjuntamente la "Legislación Especial Aplicable al Fiduciario"). En la medida en que no sean contrarios a la Legislación Especial Aplicable al Fiduciario, el presente contrato y el Programa de Emisiones de Valores de fideicomiso de renta variable se rigen por la Ley del Mercado de Valores No. 249-17, y sus Reglamentos de Aplicación, en especial el Reglamento para Intermediarios de Valores, R-CNMV-2019-21-MV; las Normas, Circulares y Resoluciones adoptadas por el Consejo Nacional del Mercado de Valores y la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana, la Ley General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada No.479-08 de fecha 11 de diciembre de 2008 modificada por la Ley 31-11; así como por las leyes especiales, normas, resoluciones, circulares y demás que tienen aplicación dentro del mercado de valores y el derecho común de la República Dominicana.

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

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

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

HECHO, LEIDO Y FIRMADO en cuatro (4) originales de un mismo tenor y efecto, uno para cada una de las Partes con intereses distintos, otro para tener a disposición de la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana y otro para el notario público que legaliza las firmas en este acto, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana, a los tres (3) días del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024).



Por FIDUCIARIA POPULAR, S.A.:

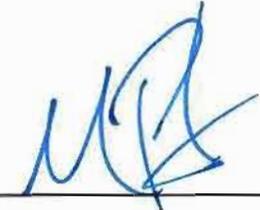

EDWARD ARIS BALDERA RODRIGUEZ


ANDRÉS IGNACIO RIVAS



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


RAFAEL A. DEL TORO G.


MIGUEL A. PIMENTEL D.



Yo, LICENCIADA JEANNETTE DALMASÍ, Notario Público de los del Número para el Distrito Nacional, cuyo número de colegiatura de Notario es el 551, **CERIFICO Y DOY FE** que las firmas que anteceden han sido puestas libre y voluntariamente en mi presencia, por los señores **EDWARD ARIS BALDERA RODRIGUEZ, ANDRÉS IGNACIO RIVAS, RAFAEL A. DEL TORO G. y MIGUEL A. PIMENTEL D.**, de generales anotadas, quienes me declararon que esas son las firmas que acostumbran usar en todos sus actos. En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana, a los tres (3) días del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024).




LIC. JEANNETTE DALMASÍ


Notario Público

República Dominicana
Procuraduría General de la República
Confirme la validez de este documento ingresando el código CIS en portal.servicios.pgr.gob.do
Código CIS: 001-4202-8506209-6




Jefe Berg

	Nov. 2022	10.May.2024
Valores de Fideicomiso	Afo (N)	Afo (N)

* Detalle de calificaciones en Anexo.

INDICADORES FINANCIEROS*

Monto total	US\$21.130.000
Emisión única**	1
Valor Individual	US\$1.000
Número de Valores	21.130
Plazo	20 años a partir de la fecha de emisión del Programa de la Emisión Única.

*Información financiera elaborada por Feller Rate en base a información provista por la Fiduciaria en el prospecto de emisión.

**Programa de emisión única, con posibilidad de realizar ampliaciones hasta completar el monto total aprobado.

FUNDAMENTOS

Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario G-Patio 02 - Patio Colombia - No. 05 - FP (Fideicomiso Patio Colombia) estará formado por locales comerciales de una plaza comercial ubicada en Santo Domingo.

La calificación "Afo (N)" asignada al Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario G-Patio 02 - Patio Colombia - No. 05 - FP responde a la gestión de una sociedad fiduciaria que combina un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión, junto con un administrador con profundo conocimiento de los inmuebles. Ello, unido a una cartera de activos con alta madurez e inquilinos de buena calidad, permite sustentar la calificación asignada. En contrapartida, la calificación incorpora el alto endeudamiento permitido, el riesgo inherente del negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos y el escenario de volatilidad de tasas de mercado que puede impactar valor de los activos.

El sufijo (N) indica que se trata de un fideicomiso nuevo.

La gestión del Fideicomiso estará a cargo de Fiduciaria Popular, S.A., sociedad calificada en "AAsf" por Feller Rate, lo que indica que posee un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión, con un fuerte respaldo de sus propietarios. La sociedad fiduciaria es una filial del Grupo Popular S.A., holding con más de 60 años en el mercado dominicano.

El fideicomitente es Patio de la Colombia S.A.S. sociedad constituida en República Dominicana en el año 2013. 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.

El Fideicomiso Patio Colombia contempla una emisión total de US\$21.130.000, equivalentes a 21.130 valores de fideicomiso, con un valor nominal inicial de US\$1.000 cada uno. La colocación primaria de una o más emisiones será generada a partir de una emisión única de valores.

El programa de emisiones contempla una vigencia de 3 años a partir de la fecha de inscripción del Fideicomiso y su Emisión Única en el Registro de Mercado de Valores. La Emisión Única será colocada mediante ampliaciones sucesivas hasta agotar el monto aprobado.

Los activos que conformarán el patrimonio del Fideicomiso corresponden a 33 locales comerciales y las rentas recibidas por concepto de alquiler, ubicados en una plaza comercial de dos niveles, denominada Patio de la Colombia, situada en la Avenida República de Colombia, entre la Avenida de la Realeza y la calle Paseo Del Rey, con un total de 7.532,26 m2 alquilables. Adicionalmente, el centro comercial cuenta con un total de 275 parqueos y 7 espacios publicitarios.

La diversificación de la cartera inmobiliarios que conformará el Fideicomiso será moderada. Los activos que formarán el Fideicomiso se encuentran generando flujos mediante los contratos de alquiler que poseen. Los plazos de los contratos alcanzan hasta casi diecisiete años y algunos están actualmente en proceso de renovación. El plazo promedio remanente de los contratos alcanza casi cinco años para el Fideicomiso y al cierre de marzo de 2024 la ocupación alcanza un 96,3%.

El uso de los fondos recaudados será destinado principalmente para cancelar la deuda con garantía hipotecaria sostenida por el fideicomitente con el Banco Popular Dominicano, S.A. Adicionalmente, posterior a dicho uso, los fondos serán utilizados en (i) capital de trabajo y (ii) realización de inversiones.

La liquidez esperada de la cartera del Fideicomiso será alta, considerando un flujo continuo de efectivo producto de los alquileres desde el momento de su constitución, ante lo cual se espera repartir dividendos trimestrales a los tenedores. Por otra parte, el

Analista: Ignacio Carrasco
ignacio.carrasco@feller-rate.com

Fideicomiso podrá contraer deuda, siempre y cuando cuente con la autorización de la Asamblea de Tenedores. El Fideicomiso puede alcanzar un endeudamiento de hasta el 100% de su patrimonio. Las garantías que se otorguen para cualquier endeudamiento deberán ser elegidas mediante Asamblea de Tenedores.

El plazo de vencimiento del Fideicomiso es de 20 años a partir de la primera emisión. Su periodo de liquidación se iniciará en el año 17, tiempo apropiado para recibir los flujos de los alquileres vigentes e incorporar renovaciones y nuevos contratos a futuro.

Durante los últimos años, el avance de la pandemia en el mundo y su impacto en la economía, sumado a conflictos bélicos, se tradujo en una mayor inflación a nivel global, que fue combatida con una fuerte alza en las tasas de interés mundiales, incrementando la volatilidad de instrumentos financieros y tipos de cambio, impactando en el valor de los activos. Durante 2023 se observó una mayor volatilidad en el tipo de cambio y en las tasas de interés de mercado con relación a sus promedios históricos, lo que afectó el valor de los activos locales, aunque en menor medida que años anteriores. Por otra parte, la inflación disminuyó significativamente, alcanzando el rango meta y ello permitió comenzar una desescalada de la tasa de política monetaria. El tipo de cambio ha vuelto a tener una tendencia alcista con episodios puntuales de bajas, por lo que, dadas las expectativas de evolución tasas locales e internacionales esperamos mantenga esa tendencia ascendente. Por otra parte, continuamos observando una volatilidad de tasas de interés mayor a la registrada históricamente, su evolución dependerá del contexto macroeconómico local y las decisiones de política monetaria, variables que continuaremos monitoreando.

FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACIÓN

FORTALEZAS

- Activos con alta madurez y capacidad de generación de flujos, y buena calidad de locatarios y moderada vacancia histórica.
- Administrador con experiencia, conocimiento de los activos y buen track record.
- Sociedad fiduciaria combina un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión, con un fuerte respaldo de sus propietarios.

RIESGOS

- Alto endeudamiento permitido.
- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos.
- Volatilidad de tasas de mercado puede impactar valor de los activos.

EVALUACIÓN DEL FIDEICOMISO

Fideicomiso formado por activos inmobiliarios destinados a alquiler comercial

CARACTERÍSTICAS DEL FIDEICOMISO

El Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario G-Patio 02 - Patio Colombia - No. 05 - FP (Fideicomiso Patio Colombia) estará formado por bienes raíces destinados a alquiler comercial, ubicados en Santo Domingo.

La gestión del Fideicomiso estará a cargo de Fiduciaria Popular, S.A., sociedad calificada en "AAsf" por Feller Rate, lo que indica que posee un alto nivel de estructuras y políticas

para su gestión, con un fuerte respaldo de sus propietarios. La sociedad fiduciaria es una filial del Grupo Popular S.A., holding con más de 60 años en el mercado dominicano.

El fideicomitente es Patio de la Colombia S.A.S., sociedad constituida en República Dominicana en el año 2013. La compañía tiene como objeto principal la adquisición, venta, alquiler, administración y desarrollo de todo tipo de bienes inmuebles, tanto en República Dominicana como en el extranjero.

La administración de los bienes del Fideicomiso recaerá en Patio Capital Partners S.R.L. sociedad de responsabilidad limitada cuyos socios son José Manuel Diez Cabral, Luis De Jesús Rodríguez Gutiérrez y Eloi Meléndez Díaz. Esta sociedad también administra la plaza comercial Patio Del Norte, a través de otro fideicomiso público.

El Fideicomiso Patio Colombia contempla una emisión total de US\$21.130.000, equivalentes a 21.130 valores de fideicomiso, con un valor nominal inicial de US\$1.000 cada uno. La colocación primaria de una o más emisiones será generada a partir de una emisión única de valores.

El programa de emisiones contempla una vigencia de 3 años a partir de la fecha de inscripción del Fideicomiso y su Emisión Única en el Registro de Mercado de Valores. La Emisión Única será colocada mediante ampliaciones sucesivas hasta agotar el monto aprobado.

ACTIVOS QUE CONFORMARÁN EL FIDEICOMISO

Los activos que conformarán el patrimonio del Fideicomiso corresponden a 33 locales comerciales y las rentas recibidas por concepto de alquiler, ubicados en una plaza comercial de dos niveles, denominada Patio de la Colombia, situada en la Avenida República de Colombia, entre la Avenida de la Realeza y la calle Paseo Del Rey, con un total de 7.532,26 m² alquilables. Adicionalmente, el centro comercial cuenta con un total de 275 parqueos y 7 espacios publicitarios.

La plaza comercial Patio de la Colombia inició sus operaciones en junio de 2016.

FUERTE RELACIÓN CON EL FIDEICOMITENTE

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. La compañía maneja el ciclo completo de bienes raíces, considerando la conceptualización, análisis, estructuración, capitalización, dirección técnica y dirección comercial.

Patio Capital Partners cuenta con 5 proyectos, dos plazas comerciales activas (Patio del Norte y Patio Colombia) y tres en desarrollo y/o construcción que se localizarán en distintos puntos de la provincia Santo Domingo: Patio Kennedy, Patio Embajada y Patio Chiquito, lo que evidencia su experiencia en el rubro. Actualmente, la compañía tiene bajo su administración un área de 11.216 m² y cerca de 50 inquilinos.

Además, Patio Capital Partners ya opera Patio Colombia, lo que no afectaría las relaciones con los arrendatarios, manteniendo su relación comercial.

Por otra parte, la designación del Patio Capital Partners como administrador no exime al Fiduciario de su responsabilidad según lo establecido en el reglamento.

ACTIVOS CON HISTORIA OPERACIONAL

Los activos que formarán el Fideicomiso se encuentran generando flujos operacionales mediante los contratos de alquiler que poseen, los cuales están estructurados en base a

una renta fija cobrada de manera mensual. Los plazos de los contratos alcanzan hasta casi diecisiete años y algunos están actualmente en proceso de renovación. El plazo promedio remanente es cercano a los cinco años para el Fideicomiso y al cierre de marzo de 2024 la ocupación alcanza un 96,3%.

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.

MODERADA DIVERSIFICACIÓN DE CARTERA

La diversificación de la cartera de activos inmobiliarios que conformarán el Fideicomiso será moderada.

A nivel geográfico, los locales comerciales que conformarán la cartera del Fideicomiso se concentran en una plaza comercial en Santo Domingo. Por otra parte, en los 33 inmuebles que conformarán los activos del Fideicomiso, hay 29 distintos inquilinos, los cuales realizan sus actividades en una gran variedad de rubros económicos, en donde predominan comercial, servicios y financiero. Los tres mayores inquilinos concentran cerca del 34% de los ingresos del Fideicomiso.

Algunos de los inquilinos son franquicias de empresas internacionales y otros de marca reconocida en el país.

ALTA GENERACIÓN DE FLUJOS ESPERADA

La liquidez esperada de la cartera del Fideicomiso será alta, considerando un flujo continuo de efectivo producto de los alquileres. Al cierre de marzo de 2024, los ingresos mensuales por arrendamiento se situaban en cerca US\$171.000.

Por otra parte, el Fideicomiso podrá contraer deuda, de manera directa o indirecta, siempre y cuando cuente con la autorización de la Asamblea de Tenedores. Sin embargo, esta posibilidad está considerada para compromisos que no puedan ser resueltos con el CAPEX. El Fideicomiso puede alcanzar un endeudamiento de hasta el 100% de su patrimonio. Las garantías que se otorguen para cualquier endeudamiento deberán ser elegidas mediante Asamblea de Tenedores.

El uso de los fondos recaudados será destinado principalmente para cancelar la deuda con garantía hipotecaria sostenida por el fideicomitente con el Banco Popular Dominicano, S.A. Adicionalmente, posterior a dicho uso, los fondos serán utilizados en (i) capital de trabajo y (ii) realización de inversiones.

VALORIZACIÓN ACTIVOS DEL FIDEICOMISO

La valorización de las inversiones del Fideicomiso será realizada de acuerdo con la normativa vigente entregada por la Superintendencia del Mercado Valores de República Dominicana.

La valorización actual de los activos se sitúa en US\$21.139.357 y fue realizada por una consultora independiente a la fiduciaria y fideicomitente. Esta valorización fue estimada mediante la metodología de flujos de efectivo libre descontados.

En el futuro, los bienes raíces se valorizarán al menos una vez al año y será realizada por un tercero independiente especializado, de reconocido prestigio, que acredite ante la SIMV (i) un mínimo de cinco años de experiencia en la prestación de servicios de valoración y (ii) su independencia respecto de la sociedad fiduciaria, demás participantes del Fideicomiso y sus vinculados.

VIGENCIA DEL FIDEICOMISO ES CONSISTENTE CON SU CARTERA DE ACTIVOS

El plazo de vencimiento del Fideicomiso es de 20 años a partir de la primera emisión. Según la normativa vigente, el Fideicomiso también podrá liquidarse de manera anticipada por resolución de los tenedores que representen más del 66,6% de los valores de fideicomiso en circulación vigentes, tomada en una Asamblea Extraordinaria de Tenedores en la que se apruebe la disolución del Fideicomiso.

Si bien la vigencia del Fideicomiso es de 20 años, se estableció un período de liquidación que se iniciará en el año 17, tiempo apropiado para recibir los flujos de los alquileres vigentes e incorporar renovaciones y nuevos contratos a futuro.

ANÁLISIS DE LA SOCIEDAD FIDUCIARIA

Sociedad Fiduciaria con alto nivel de estructuras y políticas para la administración de fideicomisos

La estructura organizacional de la Fiduciaria Popular, S.A. (Fiduciaria Popular) está orientada a abordar eficientemente el mercado de fideicomisos en República Dominicana, potenciando las sinergias existentes con las otras empresas del grupo.

Su principal organismo es el Consejo de Administración, formado por entre cinco y nueve miembros (actualmente siete), quienes entregan los lineamientos estratégicos de la sociedad fiduciaria. Existen tres categorías de miembros: Consejeros Externos Independientes del Consejo de Administración; Consejeros Externos Patrimoniales del Consejo de Administración; Consejeros Internos o Ejecutivos del Consejo de Administración. Estas categorías son definidas formalmente en el Reglamento Interno del Consejo de Administración. Adicionalmente funcionan varios comités de apoyo al Consejo de Administración, entre ellos se encuentran el Comité de Cumplimiento exigido por la Norma que regula la Prevención y Control de Lavado de Activos y Financiamiento al Terrorismo en el Mercado de Valores Dominicano, Comité de Riesgo, Comité de Auditoría y Cumplimiento Regulatorio, Comité de Aceptación de Nuevos Negocios y Comité de Nombramientos y Remuneraciones. Todos los comités se rigen conforme a sus propios reglamentos.

Por su parte, el rol de la Gerencia General es controlar y dar seguimiento a las responsabilidades fiduciarias prestadas a los clientes, garantizando el cumplimiento de las regulaciones vigentes y los acuerdos de servicios firmados con los fideicomitentes al ser nombrado Gestor Fiduciario de los negocios aceptados. La Gerencia General también dirige y controla la implementación de la estrategia comercial y de servicios para garantizar su cumplimiento. Supervisa y da seguimiento al cumplimiento de las metas presupuestarias de ingresos y gastos. Brinda asistencia al Presidente del Consejo de Administración de la empresa en las funciones administrativas inherentes a su gestión, garantizando el mantenimiento de canales efectivos de comunicación. Representa a la fiduciaria ante los reguladores internos y externos de acuerdo con los lineamientos establecidos por el Consejo de Administración. Vela por la creación y desarrollo de nuevos productos y establece su oferta económica. Funge como miembro del Consejo de Administración de la empresa asumiendo las responsabilidades establecidas en las políticas de Gobierno Corporativo del Grupo Popular.

La Gerencia de Control Interno da seguimiento a la eficiencia y efectividad en el cumplimiento de las metas y objetivos de la sociedad fiduciaria, mediante la revisión de las operaciones financieras, administrativas y de gestión comercial, asegurando la

transparencia, el control del riesgo operacional y la mejora de procedimientos. Coordina la implementación de los controles y lineamientos del negocio definiendo los planes y cronograma de actividades a desarrollar.

La Gerencia de Cumplimiento Regulatorio debe velar por la observancia de todas las normas que debe seguir el sujeto obligado, en virtud de la supervisión ejercida por la Superintendencia del Mercado de Valores, en especial, aquellas relativas al área de prevención y control de lavado de activos y financiamiento al terrorismo. De igual modo sirve de enlace con las autoridades competentes, a fin de vigilar el cumplimiento de los programas de control, así como el mantenimiento de registros adecuados y la notificación de transacciones sospechosas, principalmente en todo lo referente a la prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo en las operaciones de la empresa, conforme a las disposiciones establecidas mediante la Ley No.155-17, las normativas aprobadas por la Junta Monetaria y por el Consejo Nacional de Valores. También elabora y remite a la División de Cumplimiento Global los informes correspondientes a la gestión realizada en Prevención de Lavado cuando sea requerido. Así como también los informes trimestrales de rendición de cuentas de los Fideicomisos y remitir a los Fideicomitentes.

La Gerencia Comercial es la encargada de desarrollar el plan comercial de la empresa, diseñando e implementando estrategias de generación de productos y nuevas oportunidades de negocios que permitan ampliar el mercado fiduciario. Asegura el cumplimiento de las disposiciones emitidas por las entidades reguladoras locales e internacionales, tendientes al efectivo desenvolvimiento de la institución, de acuerdo con lo establecido por las mejores prácticas legales. Define y vela por el fiel cumplimiento de políticas internas de calidad de atención al cliente, así como las normas establecidas por el regulador, a fin de contribuir con el liderazgo de excelencia y confianza. Esta gerencia funciona coordinadamente con el Comité de Aceptación de Nuevos Negocios, quien debe aprobar la constitución de nuevos negocios que no se apeguen al modelo tradicional, e impliquen asumir riesgos adicionales. También debe aprobar modificaciones a los contratos cuando impliquen cambios a la estructura original de los negocios, además de establecer las tarifas mínimas de los fideicomisos administrados.

El Gerente de Operaciones y Administración de Fideicomisos tiene como función principal el mantener el control de los fideicomisos administrados por la sociedad fiduciaria, garantizando una adecuada recaudación y posterior acreditación a las cuentas individuales de cada fideicomiso, asegurándose que todas las transacciones sean registradas correctamente en los sistemas de la empresa. Diseña e implementa las estrategias operacionales de cada fideicomiso y los mecanismos de comunicación entre el fideicomitente y la fiduciaria. Cumple con las políticas de seguridad de la información y del secreto fiduciario, manteniendo la discreción y confidencialidad de las informaciones manejadas.

La Gerencia Jurídica es la responsable de elaborar y revisar los contratos constitutivos de los nuevos negocios, en apego a las disposiciones jurídicas aplicables en la materia y a las políticas internas establecidas. Deben asegurarse de que los proyectos de contrato contengan las cláusulas que exige la normativa existente y que estén conforme a todos sus políticas y manuales internos.

La Gerencia de Contabilidad supervisa la correcta organización y registro de las operaciones derivadas de las transacciones fiduciarias de la empresa. Vela por la correcta contabilización de las transacciones realizadas, supervisando la conciliación bancaria y el efectivo cumplimiento de las políticas de Control Interno establecidas. Asegura el pago oportuno a terceros garantizando el cumplimiento de las normas establecidas a lo interno de la empresa y por las autoridades reguladoras. Remite los reportes de impuestos requeridos dentro de los lapsos establecidos en las regulaciones, así como la emisión de

los estados financieros de la empresa y de los fideicomisos y de su firma frente a los organismos reguladores.

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

Feller Rate considera que Fiduciaria Popular posee manuales de funcionamiento y operación y una estructura de alto nivel para la gestión de recursos bajo administración.

Durante 2023 evidenció algunos cambios internos, además del crecimiento de su estructura, destacan cambios de ejecutivos en los cargos de Gerente de Riesgo, Gerente PLAFT, Oficial de Cumplimiento y modificaciones al Consejo de Administración y sus Comités de Apoyo.

FACTORES ESG CONSIDERADOS EN LA CALIFICACIÓN

No se aprecian riesgos directos significativos en la fiduciaria a nivel ambiental o social. El riesgo de gobernanza es el más relevante dada su actividad. Para mitigar estos riesgos, la fiduciaria cuenta con un Consejo de Administración, comités de riesgo y control y variadas políticas de conflictos de interés, ética, valorización, manejo de información, entre otras.

En tanto, Grupo Popular, en 2019 definió las estrategias de responsabilidad social empresarial para los próximos 10 años, que contemplan certificarse como una organización cero emisiones, sembrar más de un millón de árboles, ampliar el peso como líderes en el financiamiento de energía renovable, entre otros.

SISTEMAS DE CONTROL

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

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

De manera específica, la sociedad enfoca el control en la Gerencia de Control Interno, la cual reporta directamente a la Gerencia General y de manera indirecta a la Vicepresidencia de Inteligencia Financiera Global del Grupo Popular, quien hace una revisión permanente de las operaciones de la fiduciaria y de los fideicomisos administrados para asegurar la correcta gestión de la empresa y de los fideicomisos administrados de acuerdo con las políticas de la empresa y del Grupo Popular.

Las políticas que involucran la seguridad y control de la institución están expresadas en los siguientes manuales y procedimientos aprobados por el Consejo de Administración:

— POR PARTE DEL GRUPO POPULAR:

- Declaración de principios del Grupo Popular
- Manual de Órganos de Gobierno
- Políticas de Cumplimiento Regulatorio del Grupo Popular
- Políticas Generales de Seguridad de la Información del Grupo Popular
- Manual de Políticas y procedimiento de auditoría interna del Grupo Popular

— POR PARTE DE LA FIDUCIARIA POPULAR

- Lineamientos de Control Interno
- Metodología para la Evaluación, Seguimiento y Monitoreo de Controles
- Código de Ética y Buena Conducta
- Políticas Generales Fiduciaria Popular
- Código de Gobierno Corporativo Fiduciaria Popular
- Manual de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva
- Reglamentos Internos de funcionamiento de cada uno de sus comités

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

VALORIZACIÓN DE INVERSIONES

La valorización de las inversiones se realiza de conformidad con lo estipulado en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs), que son las normas contables que se utilizan para la preparación de los estados financieros de la Fiduciaria y de los fideicomisos administrados.

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

POLÍTICAS SOBRE CONFLICTOS DE INTERÉS

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

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

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

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

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

PROPIEDAD

Grupo controlador con amplia experiencia y conocimiento en el sector financiero

Fiduciaria Popular, S.A. fue constituida en noviembre de 2012, en conjunto con la sociedad administradora de fondos, con el objetivo de brindar a los clientes de Grupo Popular la oportunidad de invertir en instrumentos innovadores.

La Fiduciaria ha incrementado sostenidamente su nivel de negocios y con ello sus ingresos por comisiones. Al cierre de noviembre de 2023 alcanzó ingresos operacionales por RD\$265,1 millones, en tanto que sus gastos también crecieron, cerrando en RD\$135,5 millones, en donde sueldos y compensaciones al personal es lo más relevante. Con todo, su resultado operacional se duplicó con relación al 2022, alcanzando los RD\$129,6 millones. Por su parte, el resultado de inversiones alcanzó los RD\$20,6 millones, superior de lo registrado en 2022 (RD\$14 millones). Así, la ganancia neta a noviembre de 2023 fue de RD\$127,4 millones, duplicándose con relación al año anterior.

Al cierre de noviembre de 2023 Fiduciaria Popular cumplía con las exigencias de solvencia regulatoria.

AMPLIA TRAYECTORIA DE SU GRUPO CONTROLADOR

Grupo Popular S.A., es un holding con más de 9.000 accionistas, de los cuales ninguno concentra en forma individual más del 5% de la propiedad, con más de 40 años en el mercado dominicano.

El Grupo Popular posee amplia experiencia en el mercado financiero Dominicano, la filial más relevante para el grupo es el Banco Popular Dominicano, primera entidad bancaria de capital privado de Republica Dominicana, fundada en 1963, que ofrecía créditos a pequeñas industrias y cuentas corrientes y de ahorro a bajo costo. El Banco Popular Dominicano está calificado por Feller Rate en "AA+" con perspectivas "Estables". La calificación asignada se fundamenta en un perfil de negocios, capacidad de generación y perfil de riesgos muy fuertes. A la vez, incorpora un fondeo y liquidez considerado como fuerte y un adecuado respaldo patrimonial. La entidad tiene una posición de liderazgo en los negocios y segmentos del sistema de bancos múltiples. Alcanzando una cuota de mercado de colocaciones de un 30,2% a diciembre 2022, situándose en el segundo lugar de la industria.

El Grupo mantiene un puesto de bolsa, Inversiones Popular, S.A.; una administradora de fondos de pensiones, AFP Popular, S.A.; y otras filiales como, Administradora de Fondos Popular, S.A., Popular Bank Ltd., (filial de licencia internacional en Panamá), Servicios Digitales Popular, S.A., Infocentro Popular, S.A., La Confianza, S.R.L., Asetesa, S.R.L.

IMPORTANCIA ESTRATÉGICA DE LA GESTIÓN DE FIDEICOMISOS

La sociedad ha colocado cuatro Fideicomisos de Oferta Pública. Al cierre de noviembre de 2023 gestionaba cerca de 342 fideicomisos activos, lo que implica un volumen de negocios relevante para la sociedad fiduciaria, pero que aún no representa una parte importante para el grupo controlador. De esta forma, la Fiduciaria tiene una importancia estratégica para el Grupo ya que es complemento de negocios para el Banco.

	Mar-20	Sep-21	Feb-22	Nov-22	10-May-24
Valores de Fideicomiso	Afo (N)				

— NOMENCLATURA

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

— CATEGORÍAS DE RIESGO CRÉDITO:

- 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.

EQUIPO DE ANÁLISIS:

- Esteban Peñailillo – Analista principal

La opinión de las Sociedades Calificadoras de Riesgo no constituye 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 disponible y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la Sociedad Calificadora de Riesgo la verificación de la autenticidad de la misma. Las calificaciones otorgadas por Feller Rate son de su responsabilidad en cuanto a la metodología y criterios aplicados, y expresan su opinión independiente sobre la capacidad de las sociedades para administrar riesgos. La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables; sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo 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.

**CONTRATO DE ADMINISTRACION DE PROPIEDADES INMOBILIARIAS
FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIO
G-PATIO 02 – Patio Colombia - No. 05-FP**

ENTRE:

De una parte, **FIDUCIARIA POPULAR, S.A.**, sociedad debidamente constituida y válidamente organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con domicilio social ubicado en la Avenida Abraham Lincoln No. 1057, Torre Mil57, Piso 5, Ensanche Piantini, titular del Registro Mercantil No. 92914SD y del Registro Nacional de Contribuyente 1-30-95410-2 debidamente representada por el señor **ANDRES IGNACIO RIVAS**, dominicano, mayor de edad, casado, titular de la cédula de identidad No. 402-2266546-1, quien actúa de acuerdo al poder conferido mediante Décima Segunda Resolución del acta de la reunión ordinaria del Consejo de Administración celebrada el veintinueve (29) de julio de dos mil veintiuno (2021); a cuya sociedad en lo adelante nos referiremos indistintamente por su razón social o como “LA FIDUCIARIA”; y

De la otra parte, **PATIO CAPITAL PARTNERS, S.A.S.** (anteriormente, **Patio Capital Partners, S.R.L.**), sociedad comercial constituida y organizada de acuerdo con las leyes de la República Dominicana, con asiento social y oficinas en la calle Eric Leonard Ekman, número 34, Arroyo Hondo, Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, de esta ciudad, titular del Registro Nacional de Contribuyentes No. 1-31-50837-5, y Registro Mercantil No. 131457SD, debidamente representada por el señor **ELOI MELÉNDEZ DÍAZ**, español, portador del pasaporte español número XDC831881, en su calidad de Director General de la sociedad Patio Capital Partners, S.A.S., , quien actúa en virtud del acápite a) del Artículo 40 de los Estatutos sociales de Patio Capital Partners, S.A.S. y según poder otorgado por la sociedad Patio Capital Partners, S.A.S. mediante asamblea de fecha veintiséis (26) de enero de dos mil veintidós (2022), la que en lo adelante se denominará indistintamente como “PATIO CAPITAL PARTNERS” o por su razón social completa, o como “EL ADMINISTRADOR”;

PREAMBULO

Por Cuanto: Sobre los inmuebles descritos en el Artículo Cuarto (4to.) del presente contrato se encuentra edificado el Centro Comercial Patio de la Colombia que aloja treinta y tres (33) locales comerciales y de oficinas, todo lo cual compone el patrimonio del fideicomiso de oferta pública “FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIO G-PATIO02 - PATIO COLOMBIA - No. 05-FP”, constituido mediante la compulsa notarial correspondiente al acto auténtico No. Uno/Dos Mil Veintitrés (1/2023) expedido por la DOCTORA CÁNDIDA RITA NÚÑEZ LÓPEZ, Abogada, Notario Público de los del número tres mil ochocientos cuarenta y dos (3842) del Distrito Nacional en fecha veinte (20) de enero de dos mil veintitrés (2023), cuyo acto auténtico fuere suscrito entre PATIO DE LA COLOMBIA y FIDUCIARIA POPULAR, S. A., (el “Fideicomiso”), cuyo Fideicomiso se encuentra inscrito en el Registro del Mercado de Valores (“el Registro”) bajo el registro No. SIVFOP-009, modificado mediante los



Actos Auténticos números 11, 111 y 9 de fechas 9 de marzo de 2023, 26 de julio de 2023 y 6 de febrero de 2024, respectivamente

Por Cuanto: Las unidades que componen el Centro Comercial Patio de la Colombia son locales comerciales que se encuentran alquilados a distintos inquilinos que los utilizan para espacios de oficinas o comercios bajo contratos de arrendamientos.

Por Cuanto: EL ADMINISTRADOR es una reconocida 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: EL ADMINISTRADOR le ha propuesto a LA FIDUCIARIA encargarse de la administración de los Edificios, estando LA FIDUCIARIA de acuerdo en que EL ADMINISTRADOR preste dichos servicios en los términos y condiciones descritos en el cuerpo del presente Contrato;

Por Cuanto: EL ADMINISTRADOR declara conocer los términos del Fideicomiso, así como los bienes inmuebles que integran su patrimonio y que serían objeto del servicio de administración, así como los Contratos de Arrendamiento existentes en relación con las referidas unidades comerciales;

Por Cuanto: Las Partes se declaran recíprocamente que las personas que suscriben en su nombre el presente Contrato poseen los poderes y autorizaciones para suscribir el mismo válidamente y para asumir en sus respectivos nombres las obligaciones consignadas en el mismo.

Por Tanto, y en el entendido de que el anterior preámbulo forma parte íntegra del presente acto,

SE HA CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE:

ARTÍCULO PRIMERO: Interpretación de Términos Definidos.

(a) Las definiciones que se establecen en el presente Artículo aplicarán tanto a la forma singular como al plural de dichos términos. Cuando el contexto así lo requiera, cualquier pronombre incluirá la forma masculina, femenina y neutral correspondiente.

(b) Salvo que se requiera lo contrario, todas las referencias a Artículos, secciones, párrafos, incisos o numerales de los Artículos, se entenderán como referencias a Artículos, secciones, párrafos, incisos o numerales de este Contrato de Administración de Inmuebles, y todas las referencias a apéndices y anexos se entenderán como referencias a apéndices y anexos de este Contrato de Administración de Inmuebles, los que en este acto son incorporados por referencia para formar parte del presente Contrato.

(c) Salvo que se indique expresamente lo contrario en este Contrato de Administración de Inmuebles, se entenderá que las palabras (i) "del presente", "en el presente", "de este", "en este",

“conforme al presente”, “más adelante en el presente” y palabras de significado similar cuando sean usadas en este Contrato de Administración de Inmuebles, harán referencia a este Contrato de Administración de Inmuebles en su conjunto y no a algún Artículo, párrafo, inciso, sub-inciso o numeral en particular del presente Contrato de Administración de Inmuebles; (ii) “incluyen”, “incluye” e “incluyendo” van seguidas de la frase “sin limitación alguna”, salvo que se especifique lo contrario; (iii) “día” y “días” van seguidas de la frase “laborables”, salvo que se especifique lo contrario .

ARTÍCULO SEGUNDO: Definiciones. A menos que se especifique o indique de forma distinta en el cuerpo del presente contrato, los siguientes nombres, términos y palabras, tendrán el siguiente significado:

“**Acto Constitutivo del Fideicomiso**” o “**Acto de Fideicomiso**”: Significa la compulsa notarial correspondiente al acto auténtico No. Uno/Dos Mil Veintitrés (1/2023) expedido por la Doctora Cándida Rita Núñez López, Notario Público de los del número del Distrito Nacional en fecha veinte (20) de enero de Dos Mil Veintitrés (2023), cuyo acto auténtico fuere suscrito entre PATIO DE LA COLOMBIA y FIDUCIARIA POPULAR, S. A., correspondiente a la constitución del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIO G-PATIO02 – PATIO COLOMBIA - No. 05-FP (el “Fideicomiso”); cuyo Fideicomiso se encuentra inscrito en el Registro del Mercado de Valores (“el Registro”) bajo el registro No. SIVFOP-009, modificado mediante los Actos Auténticos números 11, 111 y 9 de fechas 9 de marzo de 2023, 26 de julio de 2023 y 6 de febrero de 2024, respectivamente, inscrito en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) con el número 1-33-07475-3.

“**Año**”: Período comprendido entre el día primero de enero y el día treinta y uno de diciembre de cada año.

“**Capital Operativo**”: Significa la suma máxima de Mil Quinientos Dólares De Los Estados Unidos de América con Cero Centavos (USD1,500.00) o su equivalente en pesos dominicanos que será mantenida en una cuenta abierta a nombre del Fideicomiso, cuya suma será administrada y utilizada por el Administrador para el pago de los Gastos Operativos en los términos pactados en el presente contrato, y podrá ser modificada previa aprobación de la Fiduciaria.

“**Comité Técnico**”: Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Artículo 2.10 del Acto Constitutivo del Fideicomiso suscrito entre la Fiduciaria y Patio de la Colombia, S.A.S. en su calidad de fideicomitente del Fideicomiso, mediante el cual acuerdan, establecer un comité técnico que permanecerá en funciones durante la vigencia del Fideicomiso, como forma de contribuir a la buena operación del Fideicomiso, particularmente en lo que se refiere a: a) el cumplimiento de los fines y objetivos del Fideicomiso; b) el mantenimiento del buen estado, operación y explotación de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso; c) velar por el buen estado de conservación de los Activos Inmobiliarios; d) el buen servicio y atención a los arrendatarios de los Activos

EM
MJ

Inmobiliarios; e) el mantenimiento de adecuados niveles de ocupación de los Activos Inmobiliarios; f) el seguimiento a las Políticas de Mercadeo de los Activos Inmobiliarios; así como otros aspectos de interés del Fideicomiso.

“Contrato de Arrendamiento” o “Contrato de Alquiler”: Se refiere a los contratos de arrendamiento o alquiler que en cualquier momento existan en relación con las Unidades, incluyendo toda extensión, modificación, ampliación, addendum, enmienda o sustitución que intervenga en relación con los mismos.

“Cuenta de Cobros”: tiene el significado que se le atribuye en el Artículo Octavo, Párrafo I del presente contrato.

“Cuota de Mantenimiento”: Significa la cuota de mantenimiento de los Edificios, que debe ser pagada mensualmente por los Inquilinos de los mismos, conforme factura presentada al efecto según lo establecido en los respectivos Contratos de Arrendamiento.

“Día Feriado” o “Día No Laborable”: significa todo día consignado como feriado o no laborable en el almanaque o calendario correspondiente al Año de que se trate, o que sea declarado como feriado o no laborable por la autoridad competente de la República Dominicana. A los fines del presente acuerdo, los sábados y domingos se considerarán Día Feriado.

“Día laborable”: Todo día del Año que no sea un Día Feriado.

“Dólar” o “Dólares”: significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos de América

“Centro Comercial Patio de la Colombia” o “Centro Comercial”: Significa el Centro Comercial localizado en la avenida República de Colombia, entre la calle Avenida de la Realeza y la calle Paseo del Rey, del sector de Altos de Arroyo Hondo, de la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, compuesto por treinta y tres (33) Unidades, con un metraje total de 7,532.26, cuyas características aparecen detalladas en el Anexo 4 del presente contrato, con todos sus equipos, instalaciones, dependencias, anexidades e inmuebles por destino.

“Emergencia”: Tiene el significado que se le atribuye en el Párrafo II del Artículo Vigésimo.

“Fideicomiso De Oferta Pública De Valores Inmobiliario G-Patio 02 - Patio Colombia - No. 05-FP”: Significa el fideicomiso de oferta pública de valores establecido de conformidad con el Acto Constitutivo de Fideicomiso, cuyo patrimonio incluye, entre otros bienes, el de las Unidades objeto del presente Contrato de Administración y los Contratos de Arrendamiento correspondientes a esos Edificios.

“Fiduciaria Popular, S. A.” o “La Fiduciaria”: Tiene el significado que se le atribuye en el preámbulo.

“Gastos de Mantenimiento”: Significa los gastos en que se incurra mensualmente en el mantenimiento y operación de las áreas comunes del Centro Comercial, 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 empleados contratados para la vigilancia, conserjería, y ejecución de todas las labores que tiendan a mantener las áreas comunes del Centro Comercial en buen estado, los cuales serán cubiertos con las Cuotas de Mantenimiento pagados por los diversos Inquilinos, o asumidos por el Fideicomiso para la porción de locales que no estén arrendados.

“Gastos Extraordinarios”: Significa gastos mayores o no recurrentes que debe asumir la Fiduciaria con cargo al patrimonio del Fideicomiso, en ocasión del mantenimiento de los Edificios, tales como servicio y reparación de equipos y de instalaciones eléctricas interiores (de las áreas comunes) y exteriores, de transformadores y sistemas de alimentación hasta el panel de contrato de sistema eléctrico; reparaciones de equipos eléctricos propiedad del “Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario G-Patio02 – Patio Colombia – No. 05-FP”; pintura exterior e impermeabilizaciones de techos, mejoras de capital, entre otros conceptos, sin perjuicio de aquellos conceptos o partidas que los Contratos de Arrendamiento prevean que deben ser cubiertos por LA FIDUCIARIA de los Edificios.

“Gastos Operativos”: Significa conjuntamente los Gastos de Mantenimiento y los Gastos Extraordinarios.

“Honorarios”: Tiene el significado que se le atribuye en el Artículo Noveno.

“Iguala”: Significa un contrato de prestación de algún servicio relacionado con el Centro Comercial, bajo condiciones de pagos periódicos previamente acordadas con el proveedor del servicio de que se trate.

“Inquilino”: Significa las Personas que ostenten calidad de arrendatarios de las Unidades conforme los Contratos de Arrendamiento.

“Mantenimientos Menores”: Significa trabajos de mantenimiento, reparación o reposición realizados en relación con el Centro Comercial o alguno de las Unidades, de sus equipos o instalaciones, cuyo costo sea inferior a Mil Quinientos Dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (USD\$1,500.00) o su equivalente en pesos dominicanos a la fecha de ocurrencia.

EM
MJ

“Mantenimientos Mayores”: Significa trabajos de mantenimiento, reparación o reposición realizados en relación con el Centro Comercial, de sus equipos o instalaciones, cuyo costo sea igual o superior a Mil Quinientos Un Dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (USD\$1,501.00) o su equivalente en pesos dominicanos a la fecha de ocurrencia.

“Peso” o “Peso Dominicano”: significa la moneda de curso legal de la República Dominicana.

“Presupuesto de Operaciones”: Significa el Presupuesto de Gastos Operativos de los Edificios para cada Año, a ser preparado anualmente por EL ADMINISTRADOR, de conformidad con lo establecido en el Artículo Décimo Quinto, el cual, una vez aprobado por LA FIDUCIARIA, regirá la administración y funcionamiento de los Edificios durante el Año de que se trate. Por excepción, el Presupuesto de Operaciones correspondiente al período que inicia en la fecha de firma del presente contrato cubrirá hasta el día 31 de diciembre del año 2024 y el mismo figura como Anexo 1.

“Reparaciones Urgentes”: Aquellas reparaciones que deban realizarse con motivo de una Emergencia.

“Servicios de Administración”: Significa todos los servicios de administración del Centro Comercial descritos en el cuerpo del presente Contrato, los cuales serán prestados por EL ADMINISTRADOR a LA FIDUCIARIA bajo los términos y condiciones descritos en el presente Contrato, incluyendo, pero no limitados a los descritos en el Artículo Sexto.

“Unidad” o “las Unidades”: Significa los espacios o locales comerciales arrendados a los Inquilinos que conforman el Centro Comercial Patio de la Colombia, los cuales no están creados bajo regímenes de condominio.

“24/7”: Significa las veinticuatro (24) horas del día, los siete (7) días de la semana.

ARTÍCULO TERCERO. OBJETO. Servicios de Administración. Por el presente contrato, LA FIDUCIARIA contrata los servicios de EL ADMINISTRADOR, que acepta, para llevar a cabo, en los términos y condiciones indicados en el presente contrato, los Servicios de Administración del Centro Comercial, de conformidad con las instrucciones que a tal efecto emita LA FIDUCIARIA y lo establecido en el presente contrato.

Párrafo. Queda expresamente entendido que todos los pagos que LA FIDUCIARIA deba realizar en ocasión al presente contrato, serán por cuenta y con cargo al Fideicomiso.

ARTÍCULO CUARTO. Descripción de los Inmuebles Objeto del Presente Contrato de Administración. Conforme el artículo Dos Punto Cinco (2.5) del Acto Constitutivo del Fideicomiso, las Unidades que conforman el Centro Comercial y que son objeto de los Servicios

de Administración por parte de EL ADMINISTRADOR bajo los términos y condiciones del presente contrato son los que se detallan a continuación:

A. Inmueble identificado como 309466056802, que tiene una superficie de 10,331.05 metros cuadrados, matrícula No. 0100260896, ubicado en el Distrito Nacional. Amparado por el certificado de título matrícula 0100260896, expedida en fecha 9 de mayo del 2014 por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, el cual a la fecha de suscripción del presente contrato, registra las siguientes hipotecas: (i) Hipoteca convencional de primer rango a favor del Banco Popular Dominicano, S.A. – Banco Múltiple por un monto de US\$4,550,000.00. Inscrito en el Registro de Títulos el 5 de junio de 2015. (ii) Hipoteca convencional de segundo rango a favor del Banco Popular Dominicano, S.A. – Banco Múltiple por un monto de US\$4,000,000.00. Inscrito en el Registro de Títulos el 21 de junio de 2016. (iii) Hipoteca convencional de tercer rango a favor del Banco Popular Dominicano, S.A. – Banco Múltiple por un monto de US\$1,440,000.00. Inscrito en el Registro de Títulos el 1ro. de junio de 2017.

B. Inmueble identificado como 309456965029, que tiene una superficie de 8,086.70 metros cuadrados, matrícula No. 0100332011, ubicado en el Distrito Nacional. Amparado por el certificado de título matrícula No. 0100332011, expedida en fecha 25 de noviembre del 2019 por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, el cual a la fecha de suscripción del presente contrato, registra las siguientes hipotecas: (i) Hipoteca convencional de primer rango a favor del Banco Popular Dominicano, S.A. – Banco Múltiple por un monto de US\$4,000,000.00. Inscrito en el Registro de Títulos el 21 de junio de 2016. (ii) Hipoteca convencional de segundo rango a favor del Banco Popular Dominicano, S.A. – Banco Múltiple por un monto de US\$1,440,000.00. Inscrito en el Registro de Títulos el 1ro. de junio de 2017.

Párrafo I. Actualmente el Centro Comercial no está sometido a regímenes de condominios, por lo que las Unidades no se encuentran individualizadas catastralmente, no tienen una numeración propia, y no conforman unidades funcionales al amparo del sistema de registro inmobiliario. Las Unidades que conforman el Centro Comercial son las siguientes:

Local	Área (mts ²)
1	99.02
2	102.74
3	163.36
4	427.04
5	171.89
b	156.14
7	151.13
8	151.45
9	154.45
10	155.00
11	149.80
12	85.54

EM
MJ

13 y 14	110.00
15	54.45
16	64.95
17	60.39
18	125.00
19	1,948.18
20	90.00
21	100.00
22	279.79
23	149.22
24	154.85
25	154.40
26 y 27	241.72
28	450.00
29, 30 y 31	240.50
32	556.15
33	785.10
Total mts²	7,532.26

Párrafo II. Los activos que conforman el patrimonio del Fideicomiso se encuentran descritos en el artículo 2.5 del Acto Constitutivo de Fideicomiso.

ARTÍCULO QUINTO. Contratos de Arrendamiento. Las Unidades y parqueos que conforman el Centro Comercial, respectivamente, se encuentran arrendados a varios Inquilinos de acuerdo a los términos y condiciones estipulados en los respectivos Contratos de Alquiler. Se adjunta al presente Contrato como Anexo 5 un listado en el que se detalla la ocupación de las Unidades con la siguiente información: (i) Inquilino; (ii) fecha de contrato; (iii) Vigencia; (iii) precio de alquiler y forma de pago; y (iv) porcentaje (%) de incremento anual. 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 del Centro Comercial de forma consistente con lo establecido en los Contratos de Alquiler, procurando respetar lo pactado en los mismos con cada Inquilino. EL ADMINISTRADOR se obliga a mantener los términos y condiciones de los Contratos de Arrendamiento bajo estricta confidencialidad y a no divulgar en modo alguno su contenido a terceros sin el consentimiento previo, expreso y escrito de LA FIDUCIARIA; salvo aquellos casos en que sea requerido por alguna autoridad competente.

Párrafo I. EL ADMINISTRADOR asume los mismos compromisos y obligaciones respecto de todo nuevo contrato de alquiler que intervenga sobre las Unidades, de las modificaciones, prórrogas, enmiendas a los Contratos de Alquiler que intervengan, así como de los nuevos Contratos de Alquiler que puedan ser suscritos en el futuro por LA FIDUCIARIA en relación con las Unidades. Las enmiendas, prórrogas, modificaciones o nuevos Contratos de Alquiler

serán notificados por LA FIDUCIARIA a EL ADMINISTRADOR, para su conocimiento a los fines del presente Contrato.

ARTÍCULO SEXTO. Descripción de los Servicios de Administración. Los servicios de administración a ser prestados por EL ADMINISTRADOR al FIDEICOMISO comprenden las actuaciones y responsabilidades requeridas para la conservación y administración eficiente del Centro Comercial, de conformidad con lo establecido en el presente Contrato, el Fideicomiso y las instrucciones que en cualquier momento emita LA FIDUCIARIA en el ámbito y alcance de los Contratos de Arrendamiento, incluyendo, sin limitación, las siguientes actuaciones conexas, siempre y cuando no ameriten un honorario adicional al establecido en este contrato (conjuntamente los “Servicios de Administración”):

Asuntos Generales:

1. Asegurar en todo momento la satisfactoria operación y funcionamiento del Centro Comercial 24/7 conforme los más altos niveles operacionales y de seguridad.
2. Mantener el servicio a los Inquilinos en forma armoniosa y satisfactoria, conforme lo más altos niveles en la materia.
3. Asegurar y dar seguimiento al cumplimiento por parte de los Inquilinos de las obligaciones asumidas por ellos en los respectivos Contratos de Arrendamiento.
4. Mantener disponibilidad en todo momento para atender las necesidades o requerimientos de los Inquilinos y visitantes del Centro Comercial.
5. Mantener disponibilidad en todo momento para atender las necesidades o requerimientos de LA FIDUCIARIA, incluyendo asistencia a reuniones que fueren requeridas.
6. Remitir a LA FIDUCIARIA dentro de un plazo no mayor de cuarenta y ocho (48) horas de ser recibida, todo documento, documentación, notificación, correspondencia, paquetes, etc., que sea enviado al Centro Comercial, y cuyo destinatario sea LA FIDUCIARIA.
7. Semestralmente, organizar una agenda de reuniones a sostener con LA FIDUCIARIA, las cuales pueden ser presenciales, por la vía de conferencia telefónica, conferencia virtual o cualquier otro medio que permita la comunicación en tiempo real.
8. Mantener a LA FIDUCIARIA debida y prontamente informada sobre todo hecho, acontecimiento, novedad o evento, que ocurra en el Centro Comercial, tanto de carácter material como de carácter personal.
9. Preparar el Presupuesto Operacional Anual del Centro Comercial para la revisión y aprobación de LA FIDUCIARIA.
10. Asesorar a LA FIDUCIARIA en todo lo que fuere requerido respecto de la administración, operación, explotación, mantenimientos, reparaciones y mercadeo del Centro Comercial.

Asuntos Operacionales:

Contratar a nombre de EL FIDEICOMISO los siguientes servicios, conforme corresponda al Centro Comercial, si aplica, a saber:

11. Limpieza de las áreas de parqueos, lobby principal, lobby de cada piso, escaleras, áreas exteriores, áreas de equipos y maquinarias, techos, patinillos interiores, baños exteriores, y demás elementos comunes.
12. El mantenimiento adecuado, poda, siembra, embellecimiento, abonos, etc., de las áreas exteriores de jardín.
13. El suministro de servicios de fumigación cuando fuere requerido;
14. Servicios de Vigilancia y Seguridad conforme a las necesidades del Centro Comercial.
15. Servicios de Recepcionista de lobbies.
16. Servicios de Conserjes.
17. Servicios de limpieza de las áreas comunes interiores, incluyendo limpieza periódica de vidrios exteriores.
18. Servicios de Iguales para el mantenimiento de las plantas eléctricas de Emergencia, bombas de agua, luminarias de áreas comunes, y demás equipos eléctricos, tales como bombas de agua, postes de control acceso a parqueos, sistemas y cerraduras de controles de acceso, cámaras de circuito cerrado de TV (CCTV), etc.
19. Servicios de Iguales para el mantenimiento y limpieza de equipos de aires acondicionados, incluyendo suministro de gases refrigerantes y lubricantes;
20. Servicios de Iguala mensual de mantenimiento de ascensores;
21. Servicios de mantenimiento y reparaciones de los baños al interior de las Unidades y de las áreas comunes del Centro Comercial.
22. Servicios de suministro de combustibles y lubricantes de las plantas eléctricas;
23. Reparaciones menores y mayores que sean requeridas por el Centro Comercial, según sea el caso, incluyendo sus mejoras y equipos, de conformidad a lo establecido en los Contratos de Arrendamiento.
24. Mantenimientos Menores y Mayores que sean requeridos por el Centro Comercial según sea el caso, incluyendo sus mejoras y equipos, de conformidad a lo establecido en los Contratos de Arrendamiento.

Cualquier otro tipo de actuación o servicio que LA FIDUCIARIA y EL ADMINISTRADOR, entiendan útil, necesario o requerido para la buena y satisfactoria operación del Centro Comercial y el debido servicio a los Inquilinos y sus necesidades.

Asuntos Administrativos. Facturación y Cobro. Contabilidad:

25. Apoyar a LA FIDUCIARIA en las gestiones de cobros a los Inquilinos, realizando cualquier acercamiento con éstos últimos para estos fines.
26. Enviar, todos los días veinticinco (25) de cada mes, a LA FIDUCIARIA las facturas emitidas por los distintos proveedores de servicios, para que esta proceda con su pago, previa validación de EL ADMINISTRADOR.

27. Rendir cuentas en la forma y tiempos acordados con LA FIDUCIARIA, sobre los gastos incurridos en el Centro Comercial, así como del uso de los fondos a que EL ADMINISTRADOR tendrá acceso.

28. Todo lo relativo a regulación del régimen de obligaciones de carácter económico, uso y manejo de los fondos percibidos por EL ADMINISTRADOR, reportes, así como la operación de cuentas bancarias, serán hechos según los procedimientos y manuales acordados entre EL ADMINISTRADOR y LA FIDUCIARIA, y bajo los lineamientos indicados en el Artículo Décimo Sexto del presente contrato.

29. Al inicio de cada período de doce (12) meses de vigencia del presente contrato, EL ADMINISTRADOR establecerá el programa de los mantenimientos, presupuesto anual y gastos menores a ser ejecutado durante los doce (12) meses siguientes, bajo la aprobación de LA FIDUCIARIA. El primer presupuesto será establecido junto con la firma de este contrato y hasta el treinta y uno (31) de diciembre del corriente año.

Párrafo II. En caso de Reparaciones Urgentes EL ADMINISTRADOR deberá avisar de ello a LA FIDUCIARIA en un período no mayor de veinticuatro (24) horas de suscitarse el evento generador de la necesidad de reparación, debiendo EL ADMINISTRADOR remitir a LA FIDUCIARIA, un reporte detallado de la situación de urgencia y las reparaciones efectuadas, conjuntamente con una relación de los gastos incurridos en la reparación o mantenimiento. En el evento en que dicha reparación o mantenimiento exceda de US\$50,000.00 del presupuesto aprobado para el Fideicomiso para dichos fines, EL ADMINISTRADOR deberá comunicar a LA FIDUCIARIA para aprobación del presupuesto.

No obstante, EL ADMINISTRADOR podrá tener una cuenta especial para gastos no previsibles y emergencias dentro del Presupuesto aprobado para el Fideicomiso, cuyo monto será definido por LA FIDUCIARIA en base a las necesidades históricas y proyectadas de EL FIDEICOMISO para estos conceptos. El Administrador deberá remitir a la Fiduciaria un reporte detallado del uso de estos fondos, al menos mensualmente.

Párrafo III. Las contrataciones de los bienes y servicios destinados al Centro Comercial con motivo de los Servicios de Administración, serán realizadas por EL ADMINISTRADOR a través de LA FIDUCIARIA y por cuenta del Fideicomiso, quien asumirá todos los gastos relacionados con los mismos.

Párrafo IV. Bajo el Anexo 3, se incluye una relación contentiva de los distintos suplidores de bienes y servicios ya contratados por EL ADMINISTRADOR para la operación del Centro Comercial (las "Contrataciones"), incluyendo el costo de los mismos en los casos en que aplica. Dentro de los cinco (5) días subsiguientes a la fecha de firma del presente contrato, EL ADMINISTRADOR y LA FIDUCIARIA, llevarán a cabo las gestiones correspondientes a los fines de que las Contrataciones sean traspasadas a favor de LA FIDUCIARIA como consumidora de tal bien o servicio, debiendo LA FIDUCIARIA notificar a la Superintendencia del Mercado de Valores de tales traspasos. Al momento de la cesión de las Contrataciones, no

EM
MF

debe de haber ningún importe pendiente frente a los distintos suplidores por concepto de los Servicios. En todo caso EL ADMINISTRADOR asume cualquier importe previo originado por las Contrataciones antes de la firma del presente contrato. A partir de la cesión de las Contrataciones en favor de LA FIDUCIARIA, las facturas por concepto de dichas Contrataciones deberán ser emitidas en favor de LA FIDUCIARIA.

ARTÍCULO SÉPTIMO: Capital Operativo. Con la suscripción del presente contrato, se abrirá una cuenta bancaria a nombre del Fideicomiso en el Banco Popular Dominicano, S. A., a nombre de “Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario G-Patio02 – Patio Colombia - No. 05-FP” en la cual será depositado y mantenido el Capital Operativo hasta su uso a los fines de la administración del Centro Comercial conforme lo establecido en el presente Contrato (Los “Fondos Operativos”), la cual deberá estar separada de las demás cuentas bancarias del Fideicomiso. El Capital Operativo únicamente podrá ser utilizado para cubrir los Gastos Operativos o Gastos Extraordinarios, conforme al Presupuesto Operativo o las partidas debidamente aprobadas por LA FIDUCIARIA, debiendo EL ADMINISTRADOR presentar a LA FIDUCIARIA los soportes y justificaciones de todos y cada uno de los gastos incurridos, separados por Unidades.

Párrafo I. Queda expresamente entendido que EL ADMINISTRADOR no podrá utilizar el Capital Operativo para el pago de cargos, conceptos, gastos o gestiones no contemplados en el Presupuesto Operativo, o que no cuenten con la previa autorización expresa y escrita de LA FIDUCIARIA, limitando su uso a situaciones menores y/o imprevistos inferiores a USD1,500.00.

Párrafo II. Los montos girados contra los Fondos Operativos serán repuestos en la misma cuenta bancaria por LA FIDUCIARIA con recursos provenientes de las Cuotas de Mantenimiento que sean percibidas de los Inquilinos, así como por otros fondos que LA FIDUCIARIA aporte a dichos Fondos Operativos, a manera de garantizar y mantener la operación y funcionamiento del Centro Comercial.

Párrafo III. LA FIDUCIARIA deberá asegurarse de que la cuenta de los Fondos Operativos posea en todo momento al menos recursos suficientes para cubrir los gastos básicos de mantenimiento.

ARTÍCULO OCTAVO. Cuotas de Mantenimiento. De acuerdo a lo establecido en los Contratos de Arrendamiento, los Inquilinos que ocupan las Unidades, pagarán las Cuotas de Mantenimiento mensualmente conforme la tarifa y fecha establecidos en cada Contrato de Arrendamiento, y de acuerdo al formato que se incluye como Anexo 5 del presente Contrato.

Párrafo I. Los montos correspondientes a las Cuotas de Mantenimiento deberán ser pagados por los Inquilinos mediante cheque a favor de EL FIDEICOMISO o transferencia a la cuenta abierta por LA FIDUCIARIA a nombre del Fideicomiso para estos fines en el Banco Popular Dominicano, S. A. – Banco Múltiple (la “Cuenta de Cobros”), cuyo número y especificaciones

se encuentran descritos en el Anexo 6. EL ADMINISTRADOR no podrá recibir pagos por estos conceptos y deberá informar los métodos de pago a los Inquilinos, en caso de ser necesario.

Párrafo II. Locales Vacantes. En el caso de que en algún momento existan Unidades vacantes o desocupadas, la Cuota de Mantenimiento correspondiente a dichas Unidades deberá ser cubierta/absorbida por EL FIDEICOMISO mientras la Unidad se encuentre vacante. EL FIDEICOMISO, será responsable de su pago en un plazo no mayor de treinta (30) días contados a partir de su recepción.

Párrafo III. Facturas de Gastos de Mantenimiento en Atraso. En caso de que algunos de los Inquilinos de las Unidades mantengan facturas por Cuotas de Mantenimiento vencidas a más de treinta (30) días, LA FIDUCIARIA deberá comunicar, mediante reporte escrito, los montos pendientes para gestionar o acordar el pago adeudado.

ARTÍCULO NOVENO. Honorarios del Administrador. Las partes acuerdan en que LA FIDUCIARIA pagará a EL ADMINISTRADOR la suma de US\$9,012.75 (Nueve Mil Doce Dólares de los Estados Unidos de América con 75/100) mensuales como honorarios por toda causa y concepto relacionado con el presente Contrato y los Servicios de Administración (los "Honorarios"), con cargo al Fideicomiso. A dicha suma se le adicionará el importe correspondiente al Impuesto de Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS), que actualmente es el dieciocho (18%) por ciento.

Párrafo I. Las facturas por Honorarios deberán ser presentadas por EL ADMINISTRADOR dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes, y su pago deberá ser hecho dentro de los diez (10) días subsiguientes. Dichas facturas deberán cumplir con todos los requerimientos fiscales correspondientes, incluyendo, pero no limitado al número de RNC y de NCF. Los pagos por facturas de Honorarios deberán ser hechos mediante depósito o transferencia a la cuenta que EL ADMINISTRADOR indique por escrito, según lo determinen las partes al momento de ser realizado cada pago. Todo pago que venza sábado, domingo, o Día Feriado, quedará prorrogado hasta el próximo día laborable.

Párrafo II. LA FIDUCIARIA deberá dar aviso a EL ADMINISTRADOR de toda orden de pago que sea realizada por la vía de transferencia bancaria, junto con los detalles de dicha transferencia. El aviso antes citado puede ser hecho por la vía escrita o por vía de correo electrónico.

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, 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 utilizando para la tasa de cambio de venta de Dólares publicada el día del pago en la página web de Banco Popular Dominicano, S. A. – Banco Múltiple.

EM
MJ

Párrafo IV. A partir de los treinta (30) días a contar del vencimiento de las facturas por Honorarios sin que las mismas hayan sido pagadas por LA FIDUCIARIA, se generará, a título de interés moratorio, un cargo del tres por ciento (3%) mensual sobre las sumas adeudadas.

Párrafo V. 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 Servicios de Administración, detallados en este contrato. Por lo tanto, EL ADMINISTRADOR no tendrá derecho a cobrar comisiones o cargos adicionales, diferenciales a su favor, sobrepagos, honorarios ni ningún otro concepto relacionado con el Centro Comercial o con el presente Contrato, siempre que no sea un servicio no contemplado en este contrato.

Párrafo VI. Los Honorarios serán revisados por ambas partes al final de cada período fiscal a partir de la firma del presente contrato, para ser ajustados por los efectos que pudieren resultar de la inflación en las partidas involucradas en las gestiones de EL ADMINISTRADOR que pudieren tener un impacto significativo en cuanto a los costos incurridos por EL ADMINISTRADOR en el desempeño de sus funciones como Administrador de los Inmuebles. Toda modificación en cuanto al monto de los honorarios de EL ADMINISTRADOR, no podrá exceder un 12% en relación al período de doce (12) meses (año) que preceda, siempre y cuando no se hayan variado significativamente sus obligaciones o existan causas de Fuerza Mayor, Situaciones Económicas del Mercado fuera de lo normal, y además deberá (i) abstenerse de crear una afectación significativa en los derechos a Distribución de los Tenedores; (ii) ser documentada por contrato o escrito al efecto; (iii) ser comunicada al representante de la masa de tenedores; (iv) estar debidamente justificada, y (v) debe comunicarse a la Superintendencia del Mercado de Valores.

ARTÍCULO DÉCIMO. Impuestos y Arbitrios Municipales. EL ADMINISTRADOR, en caso de serle requerido por LA FIDUCIARIA, obtendrá y verificará todas las cuentas relativas a impuestos sobre la propiedad inmobiliaria y arbitrios municipales que afecten o graven el Centro Comercial, así como por cualquier otro concepto o evento que pudiere afectar o recaer sobre el Centro Comercial y/o su operación, incluyendo el caso de hipotecas sobre los mismos. EL ADMINISTRADOR deberá enviar o informar a LA FIDUCIARIA sobre tales cuentas, en un plazo no mayor de cinco (5) días de haberle sido requerido, de manera de que esta proceda con su pago, y evite penalidades o recargos por atraso. Todo impuesto puesto a cargo del Centro Comercial por el resultado de su explotación o alquiler correrá por cuenta de LA FIDUCIARIA.

 **Párrafo.** Las tasas y arbitrios municipales tales como arbitrios por uso de rampas, colocación de letreros, vallas, etc., correrán igualmente por cuenta de LA FIDUCIARIA; sin embargo, EL ADMINISTRADOR está en la obligación de avisar anticipadamente y por escrito cada vez que exista obligación o requerimiento de pagar dichos conceptos con suficiente antelación, de manera de que LA FIDUCIARIA pueda pagar a tiempo los importes correspondientes.

ARTÍCULO DECIMO PRIMERO. Gestiones de Publicidad de Unidades Vacantes. En caso de que una o varias Unidades se encuentren desocupadas o vacantes, es obligación de El ADMINISTRADOR llevar a cabo las gestiones de publicidad que sean acordadas previamente y

por escrito con LA FIDUCIARIA, conforme las instrucciones y políticas que LA FIDUCIARIA determine, a los fines de lograr el arrendamiento de las Unidades.

Párrafo I. Las gestiones de publicidad consistirán, de manera enunciativa pero no limitativa, a colocación de vallas o letreros en el Centro Comercial y anuncios en diarios (periódicos) de circulación nacional, conforme a costos y presupuestos anuales de mercadeo previamente acordados en el Comité Técnico para cada caso en particular, y con la previa aprobación de LA FIDUCIARIA. Los cargos y costos corren a cargo del Fideicomiso.

Párrafo II. Igualmente es obligación de EL ADMINISTRADOR el mercadear y mostrar las Unidades del Centro Comercial a los distintos agentes inmobiliarios y con los potenciales Inquilinos.

Párrafo III. EL ADMINISTRADOR presentará a LA FIDUCIARIA el potencial Inquilino, así como los precios y condiciones de arrendamiento de las Unidades. LA FIDUCIARIA emitirá su opinión y dará a EL ADMINISTRADOR las instrucciones correspondientes por escrito si lo estima conveniente. EL ADMINISTRADOR prestará a LA FIDUCIARIA todas las asesorías y recomendaciones que entienda procedentes a los fines de depurar y negociar con potenciales Inquilinos.

Párrafo IV. Los Contratos de Arrendamiento serán suscritos por LA FIDUCIARIA 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 FIDEICOMISO.

Párrafo V. En caso de presentación de potenciales inquilinos mediante corredores inmobiliarios, EL ADMINISTRADOR deberá avisar de ello a LA FIDUCIARIA, a los fines de que tome conocimiento de la participación del corredor y el monto del pago de comisiones a pagar al corredor inmobiliario por sus servicios de corretaje.

Párrafo VI. 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 las Unidades vacantes.

Párrafo VII. EL ADMINISTRADOR tendrá el poder para representar, negociar comprometer o acordar en nombre de LA FIDUCIARIA contratos, negocios o tratos relacionados con las Unidades, sujeto a aprobación final de LA FIDUCIARIA.

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO. Cobro de Cuentas en Atraso. Procesos Judiciales.

Desalijos. Previa instrucción por parte de LA FIDUCIARIA, y en la extensión y medida de lo permitido por las leyes dominicanas, EL ADMINISTRADOR asistirá, asesorará, cooperará y dará seguimiento en todos las acciones o procesos judiciales relativos a los aspectos descritos más abajo, sin facultad para iniciar o participar en modo alguno en nombre de LA FIDUCIARIA o el Fideicomiso, ni comprometerlos, ya sea como demandante, demandado, querellado, interviniente ni de cualquier otra forma, en procedimientos judiciales o administrativos o de

EM
MJ

cualquier tipo, sin importar su objeto, causa o naturaleza, salvo autorización previa, expresa y escrita de LA FIDUCIARIA, esto es:

- a) Gestionar cobro de rentas y facturas de reembolso de Cuotas de Mantenimiento en atrasos.
- b) Acciones y procesos en desalojo y evicción de Inquilinos morosos.
- c) Cualquier proceso o acción legal relacionada, derivada o vinculada con el Centro Comercial, su operación, los Contratos de Arrendamiento o los Inquilinos.

Párrafo: Para las deudas que sean catalogadas como incobrables podrán ser legalmente perseguidas con la asistencia de abogados, siempre que sea recomendado por el Comité Técnico de acuerdo a su conocimiento sobre los clientes. Los costes legales, honorarios de abogados a incurrir en dichos procesos judiciales y cualquier gasto adicional al respecto, correrán por cuenta del Fideicomiso. Igualmente correrán por cuenta del Fideicomiso los costes legales y honorarios razonables de abogados en que EL ADMINISTRADOR se vea en la necesidad de incurrir como consecuencia de procesos judiciales incoados en su contra, en relación a reclamaciones derivadas o relacionadas con la Administración del Centro Comercial y las Unidades, siempre y cuando estas reclamaciones no sean de carácter puramente personal. La disposición anterior no aplica en caso de falta o negligencia de EL ADMINISTRADOR, caso en el cual EL ADMINISTRADOR deberá cubrir por su cuenta y cargo los importes resultantes de costos legales y honorarios de abogados. Salvo caso de falta o negligencia de EL ADMINISTRADOR, LA FIDUCIARIA mantendrá liberado de responsabilidad a EL ADMINISTRADOR por cualquier contingencia que resulte adversa a EL ADMINISTRADOR, como consecuencia o derivada de la ejecución de sus funciones de administrador del Centro Comercial.

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO. Empleados y Contratistas Independientes. Los servicios de conserjería y supervisión (encargado) del Centro Comercial podrán ser prestados por contratistas independientes, quienes presentarán la factura correspondiente a LA FIDUCIARIA para su pago, al igual que ocurre con los demás bienes y servicios contratados para el Centro Comercial. En caso de que los servicios de conserjería y supervisión fueren provistos por personal propio de EL ADMINISTRADOR, es decir que forme parte de la planilla de nómina de EL ADMINISTRADOR, se considerará en este caso, que EL ADMINISTRADOR es un contratista independiente. Mes por mes EL ADMINISTRADOR presentará a LA FIDUCIARIA una factura correspondiente al importe del coste salarial de los servicios de conserjería y supervisión. Estos costes formarán parte de los demás gastos operacionales y de mantenimiento de los Inmuebles del Fideicomiso. Para la determinación del costo de los salarios de conserjes y supervisor provistos por EL ADMINISTRADOR se tomará en cuenta el salario básico y los costes de vacaciones, bonificaciones, Seguridad Social, Fondo de Pensiones, Infotep, y provisión de preaviso y cesantía. El personal asignado que resulte asignado por EL ADMINISTRADOR no tendrá ningún tipo de relación de naturaleza laboral con LA FIDUCIARIA, debiendo EL ADMINISTRADOR mantener indemne a LA FIDUCIARIA de cualquier responsabilidad, reclamo o demanda o condenación relacionada con el personal de EL ADMINISTRADOR.

Párrafo I. Los salarios del personal contratado por EL ADMINISTRADOR deberán ser previamente acordados con LA FIDUCIARIA, así como los materiales o herramientas de trabajo que se le asignarán.

Párrafo II. A excepción del personal contratado por EL ADMINISTRADOR en los términos antes indicados, en caso de que se requiera contratar empleados adicionales, contratistas o proveedores de servicios para la operación del Centro Comercial, los mismos serán contratados por EL ADMINISTRADOR previa autorización expresa y escrita de LA FIDUCIARIA. A tales fines EL ADMINISTRADOR hará la solicitud de autorización correspondiente por escrito, y proporcionará todos los datos, detalles e informaciones relativos a la contratación de que se trata que requiera LA FIDUCIARIA, a fin de que esta pueda evaluar la solicitud bajo el entendido que correrán por cuenta del Fideicomiso todos los costos relacionados a dichos empleados bajo los mismos términos citados anteriormente.

ARTÍCULO DECIMO CUARTO. Cumplimiento Con Las Leyes. EL ADMINISTRADOR deberá cumplir con todas las leyes, ordenanzas y regulaciones, nacionales y municipales, relativas al Centro Comercial y las Unidades. Cualquier violación a tales leyes, ordenanzas o regulaciones que sea del conocimiento de EL ADMINISTRADOR, deberá ser informada de inmediato y por escrito a LA FIDUCIARIA.

Párrafo. EL ADMINISTRADOR no es responsable del pago a tiempo de las rentas por parte de los Inquilinos, al igual que del pago a tiempo de las facturas por Gastos Operativos o Gastos de Mantenimiento y demás importes que deban pagar los Inquilinos; sin embargo, esta disposición no exime, limita o libera a EL ADMINISTRADOR de su obligación de hacer los mejores esfuerzos y diligencias para que dichos pagos sean realizados a tiempo.

ARTÍCULO DECIMO QUINTO. Presupuesto de Operaciones.- El Anexo 1 del presente Contrato contiene los Presupuestos de Operaciones del Centro Comercial, los cuales han sido preparados de común acuerdo entre el Comité Técnico 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 Comité Técnico y EL ADMINISTRADOR deberán acordar las partidas del Presupuesto de Operaciones, el cual presentarán a LA FIDUCIARIA para su aprobación. Este presupuesto habrá de ser aprobado por LA FIDUCIARIA para regir para el próximo período de doce (12) meses. 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, que se encuentren debidamente justificadas.

Párrafo II. EL ADMINISTRADOR se compromete a hacer todas las diligencias y esfuerzos razonables para asegurar que los Gastos Operativos del Centro Comercial no excedan el Presupuesto de Operaciones, ni por partidas ni en total.

EM
MJ

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 LA FIDUCIARIA.

Párrafo IV. Durante el Año calendario, EL ADMINISTRADOR está en la obligación de informar a LA FIDUCIARIA 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.

Párrafo V. LA FIDUCIARIA tendrá el derecho a requerir a EL ADMINISTRADOR cualquier documentación de soporte adicional que entienda de su interés, siempre y cuando sea razonable para mantener los libros de contabilidad del FIDEICOMISO en el orden que amerita, cualquier costo generado por dichos requerimientos, correrá a cargo del fideicomiso.

Párrafo VI. EL ADMINISTRADOR debe mantener en todo momento disponible para LA FIDUCIARIA toda la información y documentación de soporte.

ARTÍCULO DECIMO SEXTO. Auditorías. LA FIDUCIARIA tendrá derecho a solicitar y realizar exámenes y auditorías sobre los reportes financieros que se describen en el artículo anterior, limitadas al marco de las operaciones y actividades derivadas o relacionadas con el presente Contrato de Administración. La auditoría no puede abarcar otros aspectos o áreas de negocios de EL ADMINISTRADOR.

Párrafo I. Los derechos otorgados a LA FIDUCIARIA podrán ser ejercidos directamente por esta, o mediante contratación de empresas o firmas de auditores con reconocida capacidad en el ramo de la contabilidad y auditorías. En el caso que LA FIDUCIARIA decida contratar una empresa o firma para realizar las funciones de la auditoría, el Comité Técnico podrá presentar un listado de auditores como propuesta y podrá expresar sus sugerencias al respecto, previo a la contratación de dicha firma por LA FIDUCIARIA. LA FIDUCIARIA tendrá derecho a solicitar todo tipo de información, documentos, facturas, soportes, evidencias, así como cualquier otra información que considere de su interés, relacionada con el presente contrato, siempre que esta solicitud tenga relación directa con el tema tratado, sea coherente respecto al alcance, cuente con un plazo razonable para ser aportada y no tenga coste adicional para EL ADMINISTRADOR.

Párrafo II. En caso de que se determine que EL ADMINISTRADOR ha hecho cargos incorrectos o manejos inapropiados de los fondos recibidos en el ejercicio de sus funciones, EL ADMINISTRADOR deberá hacer a LA FIDUCIARIA los reembolsos correspondientes en un plazo no mayor de quince (15) días de haberle sido hecha la solicitud de reembolso, todo sin perjuicio de los derechos del Comité Técnico de sugerir a LA FIDUCIARIA, o de la Asamblea de Tenedores de optar por, la resolución automática del presente Contrato sin necesidad de requerimiento ni intervención judicial, así como de incoar las acciones legales que considere de lugar. A la suma a reembolsar se le agregará el pago de intereses mensuales a la tasa del dos por ciento (2%) por mes o fracción de mes, a título de interés moratorio.

ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO. Cotizaciones. Para las incidencias que sobrepasen los gastos operativos del presupuesto aprobado, es decir, todo contrato para reparaciones compra de bienes y equipos, mejoras de capital, Gastos de Mantenimientos, Gastos Extraordinarios y otros que exceda la suma de Mil Quinientos dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (US\$1,500.00) o su equivalente en pesos dominicanos, las cotizaciones deberán realizarse de manera competitiva, a saber:

- a) Un mínimo de dos (2) cotizaciones de parte de suplidores reconocidos en el mercado, debe ser obtenida para cada reparación o Gasto Operativo o Extraordinario, en exceso de tres mil dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (USD 3,000.00) o su equivalente en pesos dominicanos.
- b) Previo el inicio de los trabajos o la realización del gasto, se debe obtener la aprobación previa y por escrito de parte de LA FIDUCIARIA.
- c) LA FIDUCIARIA debe procesar los pagos de los gastos tramitados en un plazo no mayor de quince (15) días de la aprobación de los mismos.
- d) Las reparaciones o trabajos relativos a salud, seguridad y medio ambiente deben ser solucionados de mutuo acuerdo entre LA FIDUCIARIA y EL ADMINISTRADOR, dentro de las setenta y dos (72) horas de ser reportadas.
- e) EL ADMINISTRADOR debe suministrar las cotizaciones a LA FIDUCIARIA con sus recomendaciones para aprobación.
- f) LA FIDUCIARIA es libre de aceptar o no cualquier cotización o elegir otro suplidor de su preferencia.

Párrafo: Para aquellas contrataciones que excedan el monto indicado en el literal a), EL ADMINISTRADOR podrá someter las mismas a la consideración de LA FIDUCIARIA.

ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO. Reparaciones. Mantenimientos. Disposiciones Generales. EL ADMINISTRADOR, debe supervisar y cerciorarse de que sea efectuada correctamente toda reparación, decoración, mantenimiento o modificación al Centro Comercial, sea esta Ordinaria o Extraordinaria, debiendo informar de ello prontamente y por escrito a LA FIDUCIARIA.

Párrafo I. En caso de Emergencia EL ADMINISTRADOR está autorizado a realizar gastos necesarios para atender la situación de emergencia por montos iguales o inferiores a los USD50,000.00 sin necesidad de la aprobación previa de LA FIDUCIARIA. Si el costo de los trabajos necesarios para resolver la Emergencia es mayor a US\$50,000.00 se deberá contar con la aprobación previa de LA FIDUCIARIA.

Párrafo II. Se considera una Emergencia, sin este listado ser limitativo: (a) la no disponibilidad de servicios de suministro de energía de las plantas eléctricas de emergencia del Centro Comercial, por un período mayor de cuatro (4) horas, por la causa que fuere, tales como (i) situaciones de Mantenimiento Extraordinarios; previsibles o no, (ii) roturas o desperfectos, (iii) cualquier hecho que impida el funcionamiento de las plantas eléctricas; (b) no disponibilidad de

EM
MJ

servicios de agua, gas o combustible, para el Centro Comercial, por la causa o motivo que fuere, (c) cualquier hecho del hombre o de la naturaleza de carácter imprevisto, casual o intencional, que limite, impida o afecte de manera grave y sustancial la operación y funcionalidad del Centro Comercial, o el desempeño de las actividades u operaciones de los Inquilinos.

ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO. Seguros. EL ADMINISTRADOR recomendará para la aprobación de LA FIDUCIARIA, con cargo al FIDEICOMISO, las pólizas de seguros adecuadas para cubrir los riesgos de: (i) Incendios y Aliados sobre el Centro Comercial, incluyendo sus maquinarias y demás bienes y equipos; (ii) daños y perjuicios (responsabilidad civil) que puedan resultar de reclamos hechos por inquilinos, ocupantes o terceros; (iii) Interrupción de Negocios.

Párrafo II. Es obligación de EL ADMINISTRADOR avisar por escrito a LA FIDUCIARIA y la entidad aseguradora sobre cualquier siniestro, reclamo o acción. EL ADMINISTRADOR no podrá llevar a cabo actuaciones en relación con los reclamos o siniestros que puedan afectar o comprometer la responsabilidad de LA FIDUCIARIA o de la aseguradora, tales como la admisión de responsabilidad o renuncia a ejercer derechos. Tiene el derecho exclusivo de tomar las acciones que considere para la debida protección de los derechos del Fideicomiso como Gestor Fiduciario de éste. No obstante, LA FIDUCIARIA tendrá la facultad de emitir criterios para determinar las mejores actuaciones en beneficio del Fideicomiso.

Párrafo III. EL ADMINISTRADOR está obligado a suministrar todo tipo de información que fuere requerida por LA FIDUCIARIA o la entidad aseguradora, respecto de cualquier siniestro o reclamo contra la póliza, así como en cuanto a cualquier evento o contingencia susceptible de generar un reclamo, y deberá cooperar en todo lo que sea requerido al respecto, incluyendo su participación y asistencia en justicia.

ARTÍCULO VIGÉSIMO. Representaciones de Las Partes. - EL ADMINISTRADOR declara:

- 1- Que es una entidad legal válidamente organizada al amparo de la Ley General de Sociedades y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada No.479-08 (modificada por la ley 31-11), y demás leyes de la República Dominicana.
- 2- Que es una sociedad experta en la actividad de administración de Inmuebles.
- 3- Que no tiene ningún impedimento legal para suscribir el presente contrato.
- 4- Que en su mejor conocimiento toda información suministrada a LA FIDUCIARIA en ocasión del presente Contrato es verdadera y correcta.
- 5- Que ha inspeccionado previamente todas las áreas, equipos y componentes del Centro Comercial el cual recibe en perfecto estado y buen funcionamiento.
- 6- Que ha recibido todas las llaves de acceso e interiores de las distintas dependencias del Centro Comercial y asume toda responsabilidad por su uso y custodia.
- 7- Que los bienes otorgados en administración bajo el presente contrato son propiedad del "Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario G-Patio02 – Patio Colombia - No. 05-FP", regulado por: (i) la ley 189-11 sobre Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, (ii) Reglamento de Aplicación de la Ley

EM
MJ

189-11, establecido mediante Decreto 95-12, del 2 de marzo de 2012; (iii) la Primera Resolución del Consejo Nacional de Valores de fecha 4 de octubre de 2013, R-CNV-2013-26MV; y (iv) la Norma General 01-2015, de fecha 22 de abril de 2015, emitida por la Dirección General de Impuestos Internos; así como por cualquier ley, Reglamento, Norma o disposición que emane en el futuro de la autoridad competente.

- 8- Que en su mejor conocimiento el presente Contrato de Administración cumple con las disposiciones contenidas en el Artículo 85 de la Primera Resolución del Consejo Nacional de Valores de fecha 4 de octubre de 2013, Norma CNV-2013-26-MV, y en caso de no serlo están obligadas a hacer los reparos, adecuaciones y modificaciones para estar en cumplimiento con la misma o cualquier otra disposición legal que esté relacionada con los Fideicomisos de Oferta Pública y sus partes activas o agentes.
- 9- Que ha recibido todos los documentos, informaciones y elementos necesarios que le permitan realizar de forma eficiente los Servicios de Administración.

LA FIDUCIARIA declara:

- 1- Que es una entidad legal válidamente organizada al amparo de las leyes No. 249-17 sobre Mercado de Valores (que modifica la anterior Ley No. 19-00), No. 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, la Norma R-CNV-2013-26-MV, y demás leyes de la República Dominicana;
- 2- Que se encuentra registrado ante la Superintendencia de Valores de la República Dominicana, bajo el No. SIVSF-001;
- 3- Que los Inmuebles donde están alojados el Centro Comercial conforman el patrimonio del “Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario G-Patio02 – Patio Colombia - No. 05-FP”, el cual es administrado por LA FIDUCIARIA;
- 4- Que, en su calidad de fiduciaria del Fideicomiso, tiene derecho a suscribir Contratos de Arrendamiento sobre las Unidades;
- 5- Que en su mejor conocimiento toda información suministrada a EL ADMINISTRADOR en ocasión del presente Contrato es verdadera y correcta.

ARTÍCULO VIGESIMO PRIMERO. Reembolso de Gastos Realizados Por El Administrador. En caso de EL ADMINISTRADOR avance fondos propios para cubrir necesidades o requerimientos derivadas 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 LA FIDUCIARIA, esta reembolsará tales avances contra presentación de las facturas correspondientes, acompañadas de sus debidos soportes.

Párrafo. Las facturas por Reembolso de Gastos Realizados por EL ADMINISTRADOR, deberán ser pagadas por LA FIDUCIARIA en un plazo no mayor de diez (10) días de su presentación, sin perjuicio del derecho de LA FIDUCIARIA a hacer las observaciones, revisiones y objeciones que considere de lugar.

EM
MJ

ARTÍCULO VIGESIMO SEGUNDO. Duración Del Acuerdo. Este acuerdo tendrá una duración de ocho (8) años, los cuales son computados a partir de la fecha de la firma del presente contrato, y vencerá a las doce (12) horas del mediodía del día treinta (30) de septiembre del año dos mil treinta y dos (2032). Las partes tendrán el derecho de renovar este contrato, siempre y cuando sea de mutuo acuerdo, y bajo las condiciones que resulten acordadas al momento de cada renovación. En todo caso la renovación del presente acuerdo será mediante contrato suscrito por las Partes.

Párrafo. Renuncia a Reclamar Compensación en caso de Terminación.- En caso de que LA FIDUCIARIA opte por no renovar el presente Contrato a su vencimiento o que el Contrato termine por cualquier causa, EL ADMINISTRADOR no tendrá derecho a reclamar suma o compensación alguna en relación con pérdida de negocios, lucro cesante, pérdida de clientela, reducción de ventas, o por cualquier otra causa o concepto que tenga su origen o se relacione con la cesación de los Servicios de Administración o con la terminación del Contrato.

ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO. Terminación Anticipada. LA FIDUCIARIA tendrá el derecho de dar por terminado antes de la fecha de su término el presente Contrato de Administración en cualquier momento durante la vigencia del mismo, siempre que existan razones de incumplimiento imputables a EL ADMINISTRADOR. Salvo el caso previsto en el Artículo Vigésimo Octavo, toda terminación anticipada por parte de LA FIDUCIARIA deberá ser notificada con por lo menos Noventa (90) días de antelación, plazo durante el cual EL ADMINISTRADOR deberá subsanar el incumplimiento. Cumplido el plazo indicado sin que se haya subsanado el incumplimiento, LA FIDUCIARIA notificará con noventa (90) días de preaviso la terminación del contrato, en cuyo plazo las partes reconocen que se deben mantener en el debido cumplimiento de sus respectivas obligaciones.

Párrafo I. EL ADMINISTRADOR, por su parte, tendrá derecho igualmente a dar por terminado antes de la fecha de su término el presente Contrato de Administración en cualquier momento durante la vigencia del mismo. Sin embargo, es acordado que en caso de EL ADMINISTRADOR decidir dar terminación anticipada, la misma deberá ser notificada a LA FIDUCIARIA con por lo menos ciento ochenta (180) días de antelación, plazo durante el cual reconoce que, a opción de LA FIDUCIARIA, deberá mantenerse en el debido cumplimiento de sus obligaciones. Adicionalmente EL ADMINISTRADOR reconoce que, en caso de terminación anticipada, es su obligación cooperar con LA FIDUCIARIA en todo lo que le fuere requerido hasta tanto LA FIDUCIARIA designe un nuevo administrador, o asuma por su cargo directo la administración del Centro Comercial. EL ADMINISTRADOR, luego a su terminación podrá exigir pagos por los trabajos posteriores realizados a nombre del fideicomiso.

Párrafo II. En caso de terminación del presente contrato a su vencimiento convenido o por terminación anticipada, EL ADMINISTRADOR deberá entregar a LA FIDUCIARIA toda la documentación relativa a la administración y operación del Centro Comercial, incluyendo en ello reportes e informaciones manejadas.

Párrafo III. En caso de que EL ADMINISTRADOR reciba fondos que pertenezcan a LA FIDUCIARIA, luego de la terminación del presente contrato, EL ADMINISTRADOR deberá avisar de ello inmediatamente a LA FIDUCIARIA, a quien debe remitir los fondos percibidos en un plazo no mayor de cuarenta y ocho (48) horas de su recibo. Esta provisión sobrevive a la terminación del presente contrato, y se mantiene vigente y continúa para el caso de los fondos que así fueren percibidos por EL ADMINISTRADOR en cualquier momento.

Párrafo IV. En caso de terminación anticipada, LA FIDUCIARIA deberá saldar las facturas pendientes por concepto de los Servicios de Administración.

ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO. Independencia - No Responsabilidad.- EL ADMINISTRADOR prestará los Servicios de Administración totalmente independiente de LA FIDUCIARIA. En consecuencia, EL ADMINISTRADOR es el único responsable por los daños y perjuicios que pueda ocasionar por sus hechos, los de sus empleados, asesores y demás personas bajo su subordinación o dependencia al ejecutar las obligaciones que asume en virtud de este Contrato y de cualquier otra acción que, por dolo o negligencia, vaya en contra de las instrucciones de LA FIDUCIARIA. EL ADMINISTRADOR deberá mantener indemne a LA FIDUCIARIA por cualquier daño, perjuicio, pérdida material o moral, lucro cesante, destrucción de propiedad, herida o lesión corporal u otros daños y perjuicios sufridos en el Centro Comercial por los Inquilinos, clientes, relacionados, socios, empleados, agentes o representantes, u otras personas físicas o morales que acudan al mismo o a las Unidades, como consecuencias de su falta y negligencia en la prestación de los Servicios de Administración. EL ADMINISTRADOR se compromete a mantener a LA FIDUCIARIA libre e indemne frente a cualquier reclamación civil, comercial, penal o de cualquier otra naturaleza que surja en relación con el desarrollo de los Servicios de Administración.

ARTÍCULO VIGÉSIMO QUINTO. Impuestos. - Ninguna de las Partes será responsable de impuestos, cargos, arbitrios y demás cargas arancelarias o fiscales de cualquier género (conjuntamente "*Impuestos*") aplicables a las actividades comerciales de la otra parte. En consecuencia, EL ADMINISTRADOR será el único responsable por los Impuestos que se generen en relación a Servicios de Administración, debiendo mantener a LA FIDUCIARIA libre e indemne en relación con los mismos.

ARTÍCULO VIGÉSIMO SEXTO. Obligaciones de Las Partes.-

- Obligaciones a Cargo de EL ADMINISTRADOR:

Sin perjuicio de las demás obligaciones establecidas a cargo de EL ADMINISTRADOR en el presente Contrato, EL ADMINISTRADOR se obliga y compromete a:

- a) Prestar los Servicios de Administración con honestidad y eficiencia;
- b) Perseguir las acreencias impagas de los deudores del fideicomiso, como interrumpir la prescripción, cobrar y ejecutar acreencias; dichas actividades se harán a cargo del fideicomiso;

ta
Mj

- c) Requerir al fiduciario la documentación pertinente a los fines de realizar las cobranzas judiciales y establecer el plazo de entrega;
- d) Remitir a LA FIDUCIARIA semestralmente, informes sobre las gestiones realizadas contentivas de informaciones respecto del Centro Comercial; así como la remisión periódica de información de los activos del fideicomiso mediante informes sobre las gestiones realizadas;
- e) Negociar los contratos de alquiler, suplidores, subcontratados y demás participantes en la operación del centro comercial;
- f) Notificar inmediatamente a LA FIDUCIARIA y al representante de tenedores de los valores del Fideicomiso, de cualquier daño, desperfecto o perjuicio que sufra el Centro Comercial, o cualquier hecho relevante que afecte los bienes que conforman los activos del fideicomiso; sea o no por causa atribuible a EL ADMINISTRADOR, su personal, dependientes, clientes o relacionados de negocio;
- g) No ceder en forma alguna este Contrato sin el consentimiento previo, expreso y por escrito de LA FIDUCIARIA;
- h) Mantener a LA FIDUCIARIA libre e indemne frente a cualquier responsabilidad, reclamo, acción o demanda que se derive de las actividades a ser desarrolladas en el Centro Comercial, o en que incurra EL ADMINISTRADOR o sus empleados durante el término del presente Contrato, en el ámbito civil, penal, laboral, impositivo, administrativo o cualquier otro;
- i) No realizar modificaciones de estructura, estética o arquitectura general del Centro Comercial, sin la previa autorización por escrito de LA FIDUCIARIA;
- j) Asumir a su solo costo y riesgo toda responsabilidad por salarios y demás obligaciones laborales y de cualquier otro tipo que se deriven de los contratos de trabajo del personal que preste servicios en el Centro Comercial por su cuenta y responsabilidad, debiendo mantener indemne a LA FIDUCIARIA de cualquier tipo de demanda, acción o reclamación resultante de dichas obligaciones;
- k) Conservar en todo momento el Centro Comercial en buen estado de mantenimiento;
- l) Cumplir con todas y cada una de las obligaciones puestas a su cargo conforme el Artículo 85, de la Primera Resolución del Consejo Nacional de Valores de fecha 4 de octubre de 2013, Norma CNV-2013-26MV de fecha 4 de octubre de 2013, y sus futuras modificaciones;
- m) Entregar a LA FIDUCIARIA o al agente Fiduciario que llegare a sustituirle si fuere el caso, toda la documentación que la Superintendencia de Valores de la República Dominicana llegare a solicitarle, en la forma y en los tiempos prescritos por el organismo regulador, tal y como lo prescribe el Párrafo II, del Artículo 85, de la Primera Resolución del Consejo Nacional de Valores de fecha 4 de octubre de 2013, Norma CNV-2013-26MV;
- n) Cumplir con todas las obligaciones puestas a su cargo en el presente contrato.

Obligaciones a cargo de LA FIDUCIARIA:

LA FIDUCIARIA se obliga y compromete a:

- 1- Prestar toda su cooperación a EL ADMINISTRADOR en el desempeño de sus funciones;
- 2- Mientras se mantenga vigente el presente Contrato de Administración, no suscribir con terceros contratos de administración sobre el Centro Comercial;
- 3- Pagar los honorarios a EL ADMINISTRADOR en la forma y plazos contemplados;
- 4- Mandar la información solicitada y requerida para los informes o reportes a tiempo y con formatos de calidad, para que el Administrador pueda procesarla.

Párrafo I. LA FIDUCIARIA en todo momento velará por la fiel ejecución de las obligaciones puestas a cargo de EL ADMINISTRADOR. Asimismo, LA FIDUCIARIA reconoce que el presente contrato no la exime de las responsabilidades que le corresponden por la administración del Fideicomiso a su cargo, por lo que mantendrá la responsabilidad frente a los tenedores de valores sobre las actividades conferidas en favor de EL ADMINISTRADOR en este contrato.

Párrafo II. Asimismo, LA FIDUCIARIA podrá requerir a EL ADMINISTRADOR, previo aviso de un plazo no mayor a cinco (5) días calendario de antelación, cualquier información necesaria y precisa sobre el Centro Comercial, con el objetivo de verificar el cumplimiento del presente Contrato. Esta información deberá ser otorgada dentro de los cinco (05) días calendario que sigan a su solicitud de parte de LA FIDUCIARIA. En el caso que estos requerimientos se volvieren una tarea recurrente, el Administrador podrá facturar dichos trabajos, adicionalmente a los honorarios descritos en este contrato.

ARTÍCULO VIGÉSIMO SÉPTIMO: Causas de Resolución.- No obstante lo indicado en los Artículos Vigésimo Sexto y Vigésimo Octavo, y sin perjuicio de otras causas de terminación previstas en el presente Contrato, las Partes acuerdan que, a opción de LA FIDUCIARIA, las siguientes constituyen causas de terminación automática del Contrato de Administración de Inmuebles, sin necesidad de notificación previa, requerimiento ni intervención judicial:

- a) El inicio de un procedimiento de declaratoria de quiebra o tentativa de arreglo amigable por quiebra o insolvencia contra EL ADMINISTRADOR, o si a juicio razonable de LA FIDUCIARIA, EL ADMINISTRADOR entra en estado de cesación de pagos;
- b) Disolución de EL ADMINISTRADOR o cambio de su objeto social;
- c) Cesión o delegación de todas o parte de las obligaciones de EL ADMINISTRADOR bajo el presente contrato, o cambio de control de EL ADMINISTRADOR en violación a lo dispuesto en el Artículo Trigésimo Cuarto;

Párrafo I: Si EL ADMINISTRADOR incurre en alguna causa de resolución LA FIDUCIARIA podrá optar por:

- a) La terminación automática del presente Contrato, sin necesidad de requerimiento, puesta en mora ni intervención judicial, y sin perjuicio del derecho de LA FIDUCIARIA a perseguir y demandar la entrega de los valores que llegue a adeudar EL ADMINISTRADOR por concepto de los Servicios de Administración, y cualesquiera otros importes, daños y perjuicios o por cualquier otro concepto relacionado con la terminación del Contrato.

Párrafo II: En caso de que LA FIDUCIARIA, conforme recomendación del Comité Técnico o mediante resolución de la asamblea de tenedores, proceda con la terminación del Contrato, EL ADMINISTRADOR solo quedará liberado de sus obligaciones en el momento en que efectivamente cumpla o esté al día con sus obligaciones surgidas antes de la llegada de la fecha de terminación.

ARTÍCULO VIGÉSIMO OCTAVO. Incumplimiento. Remedios. En caso de incumplimiento de alguna de las obligaciones asumidas por una cualquiera de las partes, con excepción de las indicadas en el Artículo Vigésimo Séptimo, la parte que está en incumplimiento dispondrá de un plazo de diez (10) días para reparar la falta o cumplir con ella, a contar a partir del momento en que reciba el aviso de incumplimiento. En caso de no ser reparada o eliminada la falta dentro de los plazos indicados, la otra parte tendrá derecho a:

- (i) dar por terminado el presente contrato automáticamente y sin necesidad de requerimiento o intervención judicial, previo aviso con treinta (30) días de antelación, con derecho a cobrar todas las sumas que le fueran adeudadas en virtud de este contrato;
- (ii) ejercer todos los derechos que le acuerde la ley.

ARTÍCULO VIGÉSIMO NOVENO. No Sociedad ni Asociación. - Este Contrato no conlleva en modo alguno ningún tipo de asociación, sociedad, empresa conjunta u otro tipo de relación ente las Partes en la que cualquiera de ellas comparta o sea responsable por las deudas, beneficios u obligaciones de la otra. Cada Parte realizará sus actividades de manera independiente y sin comprometer en modo alguno a la otra. Nada de lo previsto en el presente contrato conlleva ni implica otorgamiento de poder o autorización a una parte para comprometer u obligar a la otra frente a terceros.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO. Legislación Aplicable; Tribunales Competentes, Jurisdicción. Para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento del presente Acto Constitutivo las Partes se someten, de manera expresa e irrevocable, a las leyes aplicables de la República Dominicana, y a la jurisdicción de los tribunales competentes del Distrito Nacional, y las Partes en este acto renuncian, expresa e irrevocablemente, a sus derechos respecto de cualquier otra jurisdicción que pudiere corresponderles en virtud de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otro motivo.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO PRIMERO. Elección de Domicilio. Para todos los fines y consecuencias del presente Acuerdo las partes eligen domicilio en la ciudad de Santo Domingo, de la manera siguiente: LA FIDUCIARIA en el lugar indicado; EL ADMINISTRADOR en su domicilio social indicado.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEGUNDO. Direcciones Para Notificaciones. (a) Todas las notificaciones, requerimientos y solicitudes realizados o requeridos por, otorgados de conformidad, o relacionados, con el presente Contrato de Administración deberán ser por escrito. Todos los avisos y notificaciones se considerarán debidamente efectuados si son realizados: (i)

personalmente, con acuse de recibo; o (ii) por mensajería con acuse de recibo; o (iii) en archivo electrónico adjunto a un correo electrónico. Todos los avisos y notificaciones serán hechos en los siguientes domicilios y direcciones de correo electrónico, y surtirán efectos al ser recibidos o bien al momento de ser rechazada la entrega según se indique en el acuse de recibo:

EL ADMINISTRADOR

PATIO CAPITAL PARTNERS, S.A.S.

Avenida Erik Leonard Ekman, No. 34, Arroyo Hondo, Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana

Att. Eloi Melendez

Tel: 8093836260

Mail: e.melendez@patiocapitalpartners.com

LA FIDUCIARIA

Avenida Abraham Lincoln No. 1057, Torre Mil57, Piso 5, Ensanche Piantini, Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana

Atención: Andrés Rivas

Teléfono: 809-544-5851

Mail: arivas@fiduciariapopular.do y fiduciariapopular@bpd.com.do

Párrafo. En cualquier momento durante la vigencia del presente contrato, cualquiera de las partes puede notificar a la otra modificaciones, cambios y adiciones de destinatarios o representante, cambios en la dirección, teléfonos, mails, etc.; de ellas.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO TERCERO. Invalidación Parcial. Si cualquier parte o provisión del presente contrato resulta invalidada por aplicación de la ley o por decisión judicial, o por cualquiera otra causa, las demás previsiones del presente contrato se mantendrán vigentes, y no se considerarán afectadas, manteniendo todo su vigor y efecto en la extensión de lo permitido por la ley.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO CUARTO. Cesión de Derechos o Posición Contractual.- EL ADMINISTRADOR no podrá ceder o transferir en modo alguno, a título gratuito u oneroso, todos o parte de sus derechos u obligaciones bajo el presente Contrato salvo consentimiento previo, expreso y por escrito de LA FIDUCIARIA. Se exceptúa de esta prohibición la cesión a favor de una sociedad controlada al cien por ciento (100%) por EL ADMINISTRADOR y como parte de un proceso de reorganización societaria de EL ADMINISTRADOR, a condición de que: (i) EL ADMINISTRADOR informe previamente a LA FIDUCIARIA sobre la cesión proyectada; y (ii) el cesionario suscriba un documento asumiendo la totalidad de las obligaciones a cargo de EL ADMINISTRADOR bajo el presente Contrato, sin limitaciones ni reservas, copia del cual deberá ser entregado a LA FIDUCIARIA.

Párrafo: Cambio de Control.- Para los fines del presente Contrato, un cambio de control de EL ADMINISTRADOR se considerará una cesión del presente Contrato y dará lugar a la rescisión

AM
M

automática del mismo, a opción de LA FIDUCIARIA, salvo que el cambio de control cuente con la aprobación previa y por escrito de ésta última, cuya aprobación no será negada injustificadamente. A los fines del presente Contrato, "control" Significa (i) propiedad de más del cincuenta por ciento (50%) de las acciones de EL ADMINISTRADOR que confieran derecho de voto; o (ii) el derecho de designar la mayoría de los miembros del consejo de administración de EL ADMINISTRADOR; o (iii) derechos equivalentes que permitan determinar o influenciar decisivamente las actuaciones o decisiones de EL ADMINISTRADOR. Sin que la siguiente enumeración sea limitativa, se entenderá que existe un cambio de Control de EL ADMINISTRADOR en cualquiera de los siguientes casos:

- a) Cambio en la titularidad de las acciones del capital social de EL ADMINISTRADOR o de sus controladoras o matrices, que representen por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de las acciones con derecho a voto;
- b) Modificación de la estructura del capital social de EL ADMINISTRADOR, de forma tal que los accionistas actuales posean menos del cincuenta por ciento (50%) del capital social o menos del cincuenta por ciento (50%) de los miembros del Consejo de Administración de EL ADMINISTRADOR;
- c) Enajenación, arrendamiento, concesión o cualquier otro tipo de negociación, total o parcial respecto del establecimiento comercial que EL ADMINISTRADOR opera en el Inmueble, que implique la operación o usufructo del mismo por una persona distinta de EL ADMINISTRADOR.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO QUINTO. Fuerza Mayor. En caso de que una cualquiera de las partes se encuentre en retraso o imposibilitado de cumplir con cualquier acto u obligación requerida o derivada del presente contrato por causa de fuerza mayor tales como huelga, motín, hechos de la naturaleza, actos terroristas, o cualquier otra razón que no esté bajo el control de la parte, la ejecución de tal acto u obligación por parte de la parte que le corresponda, quedará excusada por el período del retraso o imposibilidad de cumplimiento. Sin embargo, es expresamente entendido que no obstante lo anterior, las disposiciones de este artículo no aplican, ni afectan, ni pueden ser alegadas como causas justificativas para su no cumplimiento, en cuanto a (i) lo relativo al pago de los honorarios de EL ADMINISTRADOR, y el pago o reembolso de Gastos de Mantenimiento, o al pago de cualesquiera otros valores que resulten adeudados a EL ADMINISTRADOR en virtud del presente contrato.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEXTO. Acuerdos Anteriores. El presente Contrato deroga, sustituye y deja sin efecto cualesquiera acuerdos anteriores entre las Partes en relación con los Servicios de Administración, tanto verbales como escritos. En consecuencia, el presente Contrato, conjuntamente con sus anexos, constituyen el único acuerdo o pacto vinculante entre las Partes con respecto a la materia contemplada en el mismo, y prevalecerán sobre cualquier negociación oral o escrita, declaraciones o hechos de cualquier naturaleza anteriores a los mismos.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO SÉPTIMO. Gastos Legales. Queda convenido que todos los gastos legales, registros, Impuestos y otros gastos que deban ser pagados para la formalización y

ejecución de este contrato correrán por cuenta de EL ADMINISTRADOR. Cada parte cubrirá los costos y honorarios de los abogados y demás asesores que haya utilizado en relación con la negociación y firma del presente Contrato. EL ADMINISTRADOR cubrirá todos los gastos y honorarios relacionados con el incumplimiento de sus obligaciones bajo el presente contrato, incluyendo, pero no limitado a los que genere por sus faltas en la prestación de los Servicios de Administración.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO OCTAVO. No Renuncia. La renuncia a cualquiera de las disposiciones de este Contrato por alguna de las partes sólo podrá ser hecha por escrito. Las partes acuerdan que la omisión o retraso en ejercer un derecho derivado del presente Contrato no podrá interpretarse como renuncia a ejercer ese derecho ni tampoco cualquier otro derecho de que disponga la parte que haya incurrido en dicha omisión o retraso.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO NOVENO. Títulos y Secciones. Los títulos y artículos y Secciones del presente contrato lo son para fines de conveniencia o referencia, y no pueden ser interpretados como parte de los acuerdos que se pactan en el presente contrato.

ARTÍCULO CUADRIGÉSIMO. Documentos Anexos. Forman parte del presente contrato los siguientes documentos, los cuales se incluye bajo anexo, y conforme a la siguiente identificación de número de documento. Esto es:

- Anexo 1: Presupuesto de Operaciones
- Anexo 2: Listado de Ocupación del Centro Comercial
- Anexo 3: Lista de Suplidores del Centro Comercial
- Anexo 4: Características del Centro Comercial
- Anexo 5: Lista de Inquilinos y Cuotas de Mantenimiento
- Anexo 6: Datos Cuenta de Cobros en BPD

Hecho y firmado en cinco (5) originales de un mismo tenor y efecto, dos (2) para EL ADMINISTRADOR, dos (2) para LA FIDUCIARIA, y uno (1) para el Notario Público actuante, en Santo Domingo, D. N, hoy día treinta (30) del mes de septiembre del año de dos mil veinticuatro (2024).

Por EL ADMINISTRADOR:




ELOI MELÉNDEZ DÍAZ
Director General y
Apoderado de Patio Capital Partners,
S.A.S.



Por LA FIDUCIARIA:



[Signature]
ANDRÉS IGNACIO RIVAS,
Gerente General y Gestor Fiduciario de
Fiduciaria Popular, S. A.

Yo, **LICENCIADA JEANNETTE DALMASÍ**, Notario de los del número del Distrito Nacional, con Matrícula del Colegio Dominicano de Notarios, Inc. núm. 5551, **CERTIFICO Y DOY FE**, de que las firmas que aparecen en el documento que anteceden fueron puestas en mi presencia por los señores **ANDRÉS IGNACIO RIVAS** y **ELOI MELÉNDEZ DÍAZ**, en sus ya indicadas calidades, quienes me han declarado haberlo hecho por sus libres y expresas voluntades, y que esas son las firmas que acostumbran a usar en todos los actos de sus vidas, tanto públicos como privados. En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los treinta (30) días del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024).

EM



[Signature]
LICENCIADA JEANNETTE DALMASÍ
Notario
Abogado Notario público
Mat. 5551
Santo Domingo, R.D.



Anexo I - Presupuesto de Operaciones

ACTIVIDAD / REVISION / ADECUACION	Presupuestado
INVERSIONES CAPEX	
Mantenimiento pintura: Contenes y acera	600,000.00
Acondicionamiento acera frente Scotiabank-VIMENCA	
MEJORA FUNCIONAMIENTO FLUJO DE MOTORES	600,000.00
Construcción cierre área McD y parqueo pedidos ya Mercadeo	250,000.00
SUB-TOTAL (DOP)	1,450,000
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	2024
Conserjería y limpieza	2,574,000.00
Utility I Mantenimiento	555,600.00
Seguridad Privada Y control de acceso	6,969,264.00
Mantenimiento cámaras	5,000.00
Combustible de Generadores	1,120,000.00
Inspección generadores	117,748.40
Mantenimiento Generadores	268,000.00
Jardinería	432,000.00
Fumigación (cambiar con pichardo)	180,168.00
Material Gastable en Baños	384,000.00
Servicio de Recolección de Basura	840,000.00
Suministro de Agua	50,000.00
Recarga de extintores	12,600.00
Limpieza Trampas de Grasas	70,000.00
Limpieza de Septicos	162,250.00
Imbomales (verificar)	134,000.00
Mantenimiento Ascensores	50,400.00
Mantenimiento A/C	30,000.00
Servicio de impresora	116,400.00
VARIOS MANTENIMIENTO, PLOMEROS ,FERRETERIAS, OTROS	900,000.00
Tasaciones exactas	146,000.00
ARBITRIOS	150,000.00
IGUALA LEGE y Otros	190,500.00
LEGAL	85,500.00
SUB-TOTAL (DOP)	15,545,454
Total en Pesos Dominicanos	16,995,454

**Los valores actualizados con sus respectivos crecimientos se mostrarán en el ejercicio de valoración anualmente.*



Anexo 2: Listado de Ocupación del Centro Comercial

INQUILINO	RAZÓN SOCIAL	LOCAL ARRENDADO	OCUPACIÓN A LA FECHA
KFC	KENTUCKY FOODS GROUP LIMITED, S.A.S.	PC 01	1.4%
JADE TERIYAKI	JADE TERIYAKI SRL.	PC 02	1.4%
DOMINÓS PIZZA	HISPIZZA SRL.	PC 03	2.3%
BANCO POPULAR	BANCO POPULAR DOMINICANO S.A.	PC 04	3.5%
LA LOCANDA	DIOSCA FOOD SERVICE, S.RL.	PC 05 y Almacén	2.4%
PAPELERÍA ARROYO HONDO	LIBRERÍA PAPELERÍA ARROYO HONDO SRL.	PC 06	2.2%
BM CARGO	STARTRICS CONSULTING GROUP, SRL.	PC 07	2.1%
ABATTE	PEBES PELUQUERIA SRL	PC 08	2.1%
ALTICE	ALTICE DOMINICANA S.A.	PC 09	2.1%
SANTA CRUZ	SANTA CRUZ BANCO MULTIPLE S.A.	PC 10	2.1%
ASOCIACIÓN LA NACIONAL DE AHORROS Y PRÉSTAMOS.	ASOCIACION LA NACIONAL DE AHORROS Y PRESTAMOS PARA LA VIVIENDA	PC 11	2.1%
SCOTIABANK	SCOTIABANK REPÚBLICA DOMINICANA, S.A. BANCO MULTIPLE	PC12	1.2%
VIMENCA	BANCO MULTIPLE VIMENCA S.A.	PC 13 Y PC 14	1.5%
LOTEKA	TEJADA PIMENTEL NEGOCIOS INMOBILIARIOS SRL.	PC 15	0.8%
ALADÍN SPORT	ALDGATE INVESTMENT GROUP, SRL.	PC 16	0.9%
FLORISTERÍA JARDIN CONSTANZA	JARDIN CONSTANZA , SRL.	PC 17	0.8%
FARMACIA CAROL	GRUPO CAROL S.A.S.	PC 18	1.7%
SIRENA MARKET	GRUPO RAMOS	PC 19	27.0%
ROSTRO PERFECTO	SHAKTAR FX CORPORATION	PC 23 y PC 23B	2.1%
EDESUR	EDESUR DOMINICANA SA	PC 25	2.1%
ALBA GAS	ALBAGAS SRL.	PC 26	2.1%
ALBA GAS	ALBAGAS SRL	PC 27	1.2%
BHD LEÓN	BANCO MULTIPLE BHD LEON SA.	PC 29 , PC 30 Y PC	3.3%
BANRESERVAS	BANCO DE RESERVAS DE LA REP. DOM.	PC 32	5.8%
MCDONALD	OPERADORA DE SERVICIOS MACAJO	PC 33	10.9%
PATIO CROSS TRAINING	PATIO CROSS TRAINING, S.R.L.	PC 28	6.2%
LA CASITA DE MONTSE	LA CASITA DE MONTSE SRL.	PC 21	2.0%
ESCUDEA	ESCUDEA CENTRO DE VACUNACION INFANTIL SRL.	PC 20	1.2%
DISPONIBLE		PC-22	2.1%
DISPONIBLE		PC-20B	1.2%
DISPONIBLE		PC24	2.1%
Ocupación			94.6%

EM
MJ



Anexo 3: Lista de Suplidores del Centro Comercial

SUPLIDORES	SERVICIO	COSTO RD\$
KAIZEN SEGURIDAD SRL	MANTENIMIENTO CÁMARAS	116,350.00
VICENS DE LEON, EIRL	ABOGADOS	150,375.00
IGNACIO CASTRO ORTEGA	JARDINERÍA	36,734.70
OGT OIL GROUP TRANSPORTATION SRL.	COMBUSTIBLE	122,960.00
MG GENERAL SUPPLY S R L	MATERIAL GASTABLE	49,516.00
TOMAS MARTINEZ & PROVEEDORES	CAPEX	19,500.00
MAROTA, S.R.L.	LIMPIEZA Y GESTIÓN MANTENIMIENTO	487,985.98
SERVI SEPTICOS	LIMPIEZA SÉPTICOS	9,500.00
ON TIME GRAFICS EIRL	LETREROS Y SEÑALIZACIÓN	3,930.00
FUMIGACIONES E PICHARDO SRL	FUMIGACIÓN	12,000.00
SOLUCIONES TRANSPORTE VERTICAL DIAZ VIRGUEZ SRL	MANTENIMIENTO ELEVADOR	3,500.00
CVS SECURITY SRL	SEGURIDAD	968,520.00
KLINETEC DOMINICANA SRL.	SERVICIO DE BASURA	70,500.00
LIGHTS MUSIC SERVICE SRL	EVENTO COMERCIAL	22,900.00
POZOS Y FILTRANTES LA ROCA, SRL	MANTENIMIENTO POZOS Y FILTRANTES	230,000.00
JR DIESEL	COMBUSTIBLE	120,360.00
COPY SOLUTIONS	COPIADO	138.10
HORSE POWER, SRL	A/A	3,500.00
CUERPO DE BOMBREROS DE SANTO DOMINGO	EVENTO COMERCIAL	20,000.00
ENERGUIA SRL	GESTIÓN ENERGÍA	85,000.00
ABREU MONTILLA CONSTRUCCIONES SRL	CAPEX	266,438.05
ARRENTECH SRL	CAPEX	42,880.00
TECNICARIBE DOMINICANA S.A	MANTENIMIENTO PLANTA ELÉCTRICA	108,288.02

*Los suplidores pueden presentar variaciones dependiendo de las necesidades del Fideicomiso y la materialidad de los trabajos a realizar.



Anexo 4: Características del Centro Comercial

El centro comercial es una propiedad ubicada en la Av. República de Colombia, entre Av. La Realeza y Paseo del Rey, Ciudad Real II, Santo Domingo. La plaza posee como linderos de manzana las siguientes calles y referencias:

N – Proyecto Ciudad Real II

E – Av. La Realeza

S – Av. República de Colombia

O – Calle Paseo del Rey

Dicha plaza consta de treinta y tres (33) locales comerciales alquilables con un metraje total de 7,532.26 mts2 sobre dos inmuebles propiedad de Patio De La Colombia, S.A.S., cuyos metrajes son de 8,086.70 mts2 y 10,331.05 mts2, respectivamente, correspondientes a las designaciones catastrales números 309456965029 y 309466056802, matrículas 0100332011 y 0100260896, respectivamente, tal como se detalla a continuación:

Contratos de Patio Colombia	Cantidad de locales	Sector del Inquilino
1	1	AA y BB
2	1	AA y BB
3	1	AA y BB
4	1	Financiero
5	1	AA y BB
6	1	Comercial
7	1	Servicios
8	1	Servicios
9	1	Servicios
10	1	Financiero
11	1	Financiero
12	1	Financiero
13	2	Financiero
14	1	Servicios
15	1	Servicios
16	1	Comercial
17	1	Comercial
18	1	Comercial
19	1	Servicios
20	1	Servicios
21	1	Servicios
22	1	Servicios
23	1	Comercial
24	3	Financiero
25	1	Financiero

EM
M

*El metraje total con espacios aledaños resulta de 7,532.26 m2.



A la fecha del presente documento, de los treinta y tres (33) locales comerciales descritos anteriormente y un (1) área de parqueo, treinta y tres (33) espacios comerciales se encuentran arrendados a través de treinta (30) contratos diferentes. Asimismo, de los siete (7) espacios publicitarios se encuentran cinco (5) arrendados, a través de cinco (5) contratos diferentes.

Otras mejoras:

- Cuarto de basura: Cuenta con un área de construcción de 19.34 m2.
- Cuarto de bombas: Cuenta con un área de 45.134 m2.
- Cuarto eléctrico: Cuenta con un área de construcción de 128.84 m2.
- Cuarto de tanques de combustibles: Cuenta con un área de construcción de 59.29 m2.
- Área de circulación y parqueo: Cuenta con una extensión superficial de 4,8887.67 m2, con capacidad para 105 vehículos y 52 motores, cabe señalar que de esta área 1,003 m2 está dentro de los terrenos de la fase II.
- Cisterna: Cuenta con capacidad de 80,000 galones.

Equipos de Soporte:

- Centro de Generación: Consiste en dos plantas Cummins, modelo C500 D6E, con capacidad de 625 Kva/500 Kw, 1,800 Rpm, generador marca Standford, series A15L518645 y A15L518628.
- Cuarto de Bombas:
 - o Dos bombas marca Goulds, modelo 5A1K1, con un motor marca Baldor Reliance con potencia de 10 Hp, 208-230-460 Volts.
 - o Motobomba para sistema contra incendios marca Clarke, modelo JUAH-UF40, serie PE4045T980464, potencia 10. Hp, capacidad 94 BHP a 1,760 Rpm.
 - o Bomba Jockey, modelo FPJPC34160230, serie A44468696, capacidad 0.75 Hp 230 Volts.

Handwritten initials: "JM" and "MJ" in blue ink.

Anexo 5: Lista de Inquilinos y Cuotas de Mantenimiento

RAZÓN SOCIAL	LOCAL O LOCALES ARRENDADOS	FECHA FIRMA DEL CONTRATO	FECHA DE VENCIMIENTO DEL CONTRATO	RENOVACIÓN	VENCIMIENTO RENOVACIÓN	MONEDA CONTRATO	MONTO ALQUILER MENSUAL	FORMULA DE AJUSTE DEL ALQUILER	MONTO MANTENIMIENTO
KENTUCKY FOODS GROUP LIMITED, S.A.S.	PC 01	7/7/2016	7/7/2026			US\$	\$3,516.55	3% anual	\$396.10
JADE TERIVAKI SRL	PC 02	6/30/2016	6/30/2021	/	6/30/2026	US\$	\$3,543.40	3% anual	\$411.00
MISPIZZA SRI	PC 03	6/30/2016	6/30/2021			US\$	\$3,182.00	5% anual	\$653.40
BANCO POPULAR DOMINICANO S.A.	PC 04	6/27/2016	6/27/2026			US\$	\$16,735.34	establecido por la suma del índice de precio del consumidor	\$1,006.20
DIOSCA FOOD SERVICE, S.RL	PC 05	5/4/2016	5/4/2021	/	5/4/2026	US\$	\$4,920.40	3% anual	\$627.60
DIOSCA FOOD SERVICE, S.RL	Almacén					US\$	\$100.00		
LIBRERÍA PAPELERÍA ARROYO HONDO SRL	PC 06	9/4/2018	9/4/2023			US\$	\$4,508.54	5% anual	\$624.60
STARTRICS CONSULTING GROUP, SRL	PC 07	8/2/2016	8/2/2021	/	8/2/2026	US\$	\$3,901.90	3% anual	\$604.50
ACHRAM Y ASOCIADOS, SRL	PC 08	9/23/2016	9/23/2021	/	9/23/2026	US\$	\$4,811.25	5% anual	\$605.80
ALTICE DOMINICANA S.A.	PC 09	8/20/2019	8/20/2024			US\$	\$3,276.44	1% anual	\$617.80
SANTA CRUZ BANCO MULTIPLE S.A.	PC 10	11/14/2018	11/14/2028			US\$	\$6,835.50	5% anual	\$620.00
AMORROS Y PRESTAMOS PARA LA VIVIENDA	PC 11	11/21/2016	11/21/2026			US\$	\$6,547.62	3% anual	\$599.30
SCOTIABANK REPUBLICA DOMINICANA, S.A. BANCO MULTIPLE	PC 12	8/23/2016	8/12/2020	/	8/11/2025	US\$	\$3,897.89	establecido por la suma del índice de precio del consumidor de los EE.UU.	\$342.20
BANCO MULTIPLE VIMENCA S.A.	PC 13 Y PC 14	12/14/2020	12/14/2025			US\$	\$5,150.00	establecido por la suma del índice de precio del consumidor	\$440.00
TEJADA PIMENTEL NEGOCIOS INMOBILIARIOS SRL	PC 15	9/8/2020	9/8/2023			US\$	\$2,001.30	5% anual	\$217.80
ALDGATE INVESTMENT GROUP, SRL	PC 16	2/14/2017	2/14/2022	/	2/14/2027	US\$	\$2,861.09	3% anual	\$259.80
JARDIN CONSTANZA, SRL	PC 17	7/26/2016	7/26/2021	/	7/8/2026	US\$	\$1,902.59	5% anual	\$241.60
GRUPO CAROL S.A.S.	PC 18	6/6/2016	6/6/2026			US\$	\$5,318.13	5% anual	\$500.00
GRUPO RAMOS	PC 19	8/23/2016	8/23/2021			US\$	\$24,674.70	establecido por la suma del índice de precio del consumidor	\$4,870.50
SHAKTAR FX CORPORATION	PC 23	2/21/2019	2/21/2024			US\$	\$2,836.55	5% anual	\$600.00
EDESUR DOMINICANA SA	PC 25	10/22/2019	10/22/2024			US\$	\$2,532.16	2.5% anual	\$617.80
ALBAGAS SRL	PC 26 Y PC 27	8/25/2017	8/25/2022	/	8/25/2027	US\$	\$5,183.30	3% y 5% anual	\$966.90
BANCO MULTIPLE BHD LEDN SA	PC 29, PC 30 Y PC 31	10/17/2017	10/17/2022			US\$	12,337.49	establecido por la suma del índice de precio del consumidor	\$962.00
BANCO DE RESERVAS DE LA REP. DOM.	PC 32	9/15/2017	9/15/2027			US\$	17,578.42	3% anual	\$1,684.00
OPERADORA DE SERVICIOS MACAJO	PC 33	9/8/2017	9/8/2022			US\$	12,500.00	CPI +2% anual	\$3,140.40
FASTAILING PRO WASH SRL	Espacio	10/13/2020	10/14/2025			US\$	1,200.00	5% anual	\$250.00
PATIO CROSS TRAINING, S.R.L	PC 28	8/1/2021	8/1/2026			US\$	5,250.00	3% anual	\$1,800.00
LA CASITA DE MONTSE SRL	PC 21	4/27/2022	4/28/2027			US\$	\$2,100.00	5% anual	\$400.00
ESCUELA CENTRO DE VACUNACION INFANTIL SRL	PC 20	7/4/2022	7/8/2027			US\$	1,890.00	5% anual	\$450.00
CR GROUP	Espacio	2/1/2022	8/1/2022	/	2/1/2024	US\$	330.00	La administradora les informa.	\$0.00

em
M



Anexo 6: Datos Cuenta de Cobros en BPD

A continuación, se presentan los datos de las cuentas de cobros, cuyo titular es el Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios G Patio 02 Patio de la Colombia No. 05 FP.

Entidad	No. de cuenta	Moneda	Tipo de cuenta
Banco Popular	840180012	RD\$	CORRIENTE
Banco Popular	840180038	RD\$	CORRIENTE
Banco Popular	840180053	USD\$	AHORRO

col
M



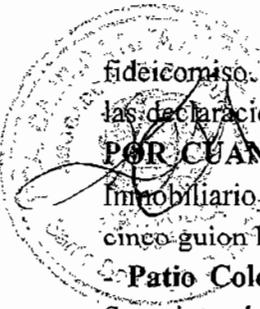
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

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

ACTO NÚMERO UNO/DOS MIL VEINTITRÉS (1/2023) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, hoy día once (11) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023). Por ante mí, **DOCTORA CÁNDIDA RITA NUÑEZ LÓPEZ**, Abogada Notario Público de los del número del Distrito Nacional, Miembro del Colegio Dominicano de Notarios con la Colegiatura número tres mil ocho cientos cuarenta y dos (3842), dominicana, mayor de edad, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral número cero, cero, uno, guion, cero, uno, cinco, tres, tres, un, uno, guion, cinco (001-0153311-5), domiciliada y residente en esta ciudad, con estudio profesional abierto en la calle Respaldo Diecisiete (17), casa número trece (13), Ensanche Quisqueya, de esta misma ciudad, comparecieron libre y voluntariamente, de una parte, los señores a) **JOSÉ MANUEL DIEZ CABRAL**, dominicano, mayor de edad, casado, 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 esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, República Dominicana, y b) **LUIS DE JESÚS RODRÍGUEZ GUTIÉRREZ**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral número cero cero uno guion uno cero uno cinco uno tres seis guion dos (001-1015136-2), domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, República Dominicana, ambos actuando en nombre y representación de la sociedad comercial **PATIO DE LA COLOMBIA, S.A.S.**, sociedad anónima simplificada, con domicilio social en la Avenida Erik Leonard Ekman número treinta y cuatro (34), Segundo (2do) Piso, ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, titular del Registro Mercantil uno cero cero tres siete siete letra "S", letra "D" (100377SD), y del Registro Nacional de Contribuyente número uno guion tres uno guion cero cinco cinco dos cinco guion siete (1-31-05525-7), correo electrónico: e.melendez@paticolombia.com.do, página web: www.paticolombia.com.do, quienes actúan según poder mediante asamblea de fecha veintiséis (26) de enero de dos mil veinte y dos (2022), y b) a cuya sociedad en lo adelante nos referiremos indistintamente por su razón social o como el "Fideicomitente"; y de la otra parte, el señor **ANDRES IGNACIO RIVAS**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad número cuatro cero dos guion dos dos seis seis cinco cuatro seis guion uno (402-2266546-1), domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, República Dominicana y el señor **JOSÉ MANUEL CUERVO AYBAR**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de Identidad y Electoral número cero cero uno guion uno cero uno cinco cero tres uno guion cinco (001-1015031-5), domiciliado en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, ambos actuando en nombre y representación de la sociedad comercial **FIDUCIARIA POPULAR, S.A.**, sociedad debidamente constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, que tiene por objeto ofrecer servicios fiduciarios dentro del marco de la legislación dominicana, con su domicilio social y principal establecimiento ubicado en la Avenida Abraham Lincoln número mil cincuenta y siete (1057), Torre Mil57, piso quinto (5), Sector Piantini, de la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) bajo el número uno, guion, tres cero nueve cinco cuatro uno cero guion dos (1-3095410-2), con Registro Mercantil número nueve, dos, nueve, uno, cuatro, letra "S", letra "D" (92914SD), página Web www.fiduciariapopular.do, correo electrónico: fiduciariapopular@bpd.com.do, a cuya sociedad en lo adelante nos referiremos indistintamente por su razón social completa o como la "Fiduciaria", quienes actúan en representación de la Fiduciaria en el presente acto conforme la Décima Segunda Resolución del acta de la reunión ordinaria del Consejo de Administración celebrada el veintinueve (29) de julio de dos mil veintiuno (2021). A los fines del presente Acto nos referiremos al Fideicomitente y a la Fiduciaria conjuntamente como "Las Partes", quienes me han declarado lo siguiente: **POR CUANTO**: El Fideicomitente desea aportar los inmuebles, bienes y derechos de su propiedad descritos en el artículo Dos, punto, Cinco (2.5) del presente documento, para la constitución de un Fideicomiso de conformidad con lo establecido en la Ley Para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana número Ciento Ochenta y Nueve, guion, Once (189-11), así como las leyes y normas que rigen los fideicomisos y las ofertas públicas de Valores de Fideicomiso de Renta Variable; **POR CUANTO**: El Fideicomitente desea designar a Fiduciaria Popular, S. A. para que funja como fiduciaria a los fines de administrar los bienes a ser aportados al fideicomiso creado mediante el presente acto, y para llevar a cabo los propósitos y objetivos del



fideicomiso. A esos fines, El Fideicomitente ha manifestado y otorgado a Fiduciaria Popular, S. A., las declaraciones, representaciones, acuerdos y garantías establecidos en el cuerpo del presente acto; **POR CUANTO:** El presente Fideicomiso denominado Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario letra “G” guion Patio cero dos guion Patio Colombia guion letra “N” letra “o” cero cinco guion letra “F” letra “P” (**Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario G-Patio02**

Patio Colombia - No. 05-FP) fue debidamente aprobado mediante la Única Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores de fecha quince (15) de noviembre del año dos mil veintidós (2022) e inscrito en el Registro del Mercado de Valores bajo el registro letra “S” letra “I” letra “V” letra “F” “O” “P” guion cero cero nueve SIVFOP-009; **POR CUANTO:** Considerando las declaraciones, representaciones, acuerdos y garantías establecidos a su favor en el cuerpo del presente acto, Fiduciaria Popular, S. A. está dispuesta a fungir como fiduciaria del fideicomiso creado mediante el presente acto, para llevar a cabo los propósitos y objetivos de dicho fideicomiso, bajo los términos y condiciones pactados más adelante en este acto; **POR TANTO:** En virtud de las anteriores consideraciones, y en el entendido de que las mismas, forman parte integral del presente Acto Constitutivo, El Fideicomitente y la Fiduciaria, **HAN CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE:**

SECCIÓN PRIMERA (I). REGLAS DE INTERPRETACIÓN Y DEFINICIONES. ARTÍCULO UNO PUNTO UNO (1.1):

Definiciones. Salvo que sean definidos de otra manera en alguno de los Documentos de la Operación (según dicho término es definido más adelante), los términos que figuran a continuación tendrán los significados que respectivamente les atribuye el presente Acto Constitutivo: **“Activos Inmobiliarios”** significa conjuntamente: (a) los **“Inmuebles del Fideicomiso”**; y (b) los **“Contratos de Arrendamiento”**, incluyendo todos los derechos y prerrogativas del arrendador bajo los mismos, en especial, los derechos a obtener y percibir ingresos por rentas o por cualquier otro concepto; **“Acto Constitutivo”** o **“Acto Constitutivo de Fideicomiso”** es el acto auténtico instrumentado por ante notario público, suscrito por El Fideicomitente y una entidad fiduciaria, mediante el cual queda constituido un Fideicomiso y se establece la forma en la que operará el mismo. A los fines de este documento, significa el presente Acto Constitutivo del Fideicomiso denominado: Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario letra “G” guion Patio cero dos guion Patio Colombia guion letra “N” letra “o” cero cinco guion letra “F” letra “P” (Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario G-Patio 02 - Patio Colombia - No. 05-FP); **“Asamblea Extraordinaria de Tenedores”** significa una asamblea general extraordinaria de Tenedores de Valores de Fideicomiso de Renta Variable, celebrada válidamente de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el correspondiente Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso de Renta Variable; **“Asamblea Ordinaria de Tenedores”** significa, una asamblea general ordinaria de Tenedores de Valores de Fideicomiso de Renta Variable, celebrada válidamente de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el correspondiente Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso de Renta Variable; **“Asamblea de Tenedores”** significa, una Asamblea Ordinaria o Extraordinaria de Tenedores de Valores de Fideicomiso de Renta Variable; **“Auditor Externo”** significa, la persona contratada para fungir como auditor externo respecto del Fideicomiso en un momento determinado. Al momento de elaboración del presente Acto Constitutivo el Auditor Externo del Fideicomiso es la sociedad **BDO Auditoría, S.R.L.**, pudiendo ser propuesto ante la Fiduciaria por el Comité Técnico su remoción o sustitución en cualquier ocasión que lo considere necesario, informando las razones para tal cambio e indicando la empresa que propone como sustituta, escogida de aquellas registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores. La Fiduciaria, a su vez, decidirá si dicha remoción o sustitución se realizará, y si la nueva empresa propuesta pasaría a fungir como auditor externo. En caso de que La Fiduciaria rechace la remoción o sustitución, o a la nueva empresa propuesta, el Comité Técnico tendrá un plazo de cinco días hábiles para presentar una nueva propuesta a La Fiduciaria. Mientras La Fiduciaria no confirme la remoción o sustitución, el auditor externo continuará ejerciendo sus funciones; **“Autoridad Gubernamental”** significa cualquier país, gobierno, dependencia, funcionario, municipio o cualquier subdivisión política de los mismos (incluyendo los de República Dominicana, Estados Unidos de América y cualquier otro país), o cualquier otra entidad o dependencia que ejerza funciones administrativas, ejecutivas, legislativas, judiciales, monetarias o regulatorias de algún gobierno; **“Beneficiarios”** significa las personas físicas o jurídicas que adquieran los valores del fideicomiso, pudiendo estar dentro de estos el Fideicomitente; **“Calificación de Riesgos”** significa, la opinión técnica y especializada que emite una sociedad Calificadora de Riesgos. Para llegar a esa opinión, las calificadoras desarrollan estudios, análisis y evaluaciones de los Emisores. La calificación de riesgos procura dotar a los inversionistas de herramientas adicionales para la toma de decisiones; **“Calificadora de Riesgos”** significa, una sociedad calificadora de riesgos autorizada por la

Superintendencia del Mercado de Valores para realizar las Calificaciones de Riesgos. La Calificadora de Riesgos designada por las Partes para el Programa de Emisiones es la sociedad **Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo**. En caso de que la Calificadora de Riesgos deba ser sustituida por algún motivo, la sustituta será designada por la Fiduciaria; **"CEVALDOM"** o **"Agente de Pago"** significa **CEVALDOM Depósito Centralizado de Valores, S. A.**, entidad autorizada para ofrecer servicios de depósito centralizado de valores en la República Dominicana a los participantes del mercado de valores, con el objeto de custodiar, transferir, compensar y liquidar los valores que se negocien en dicho mercado, así como registrar tales operaciones. **CEVALDOM Depósito Centralizado de Valores S. A.** ha sido designado como el Agente de Pago para el Programa de Emisiones; **"Código Tributario"** significa el Código Tributario de la República Dominicana aprobado mediante la Ley número once, guion, noventa y dos (11-92) y sus modificaciones, incluyendo sus reglamentos de aplicación, las normas generales de la Dirección General de Impuestos Internos, y demás disposiciones legales o regulatorias relativas a dicho Código, según los mismos sean modificados y se encuentren en vigor; **"Comité Técnico"** tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Artículo dos, punto, diez (2.10) del presente Acto Constitutivo de Fideicomiso; **"Contrato de Administración"** significa el contrato entre la Fiduciaria y El Administrador para administrar los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso en nombre y por cuenta del Fideicomiso. Como Anexo letra "A" figura el Contrato de Administración suscrito entre la Fiduciaria y **PATIO CAPITAL PARTNERS, S.R.L.** por el cual esta última ha sido designada como Administradora de los Inmuebles que el Fideicomitente aportó al Fideicomiso; **"Contratos de Arrendamientos"** significa, todos y cualesquiera contratos de arrendamientos que sean suscritos por la Fiduciaria respecto de Inmuebles del Fideicomiso, incluyendo sus respectivas renovaciones, prórrogas, modificaciones y enmiendas; **"Contrato del Programa de Emisiones"** es el Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso de Renta Variable por **HASTA VEINTIÚN MILLONES CIENTO TREINTA MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON 00/100 (USD 21,130,000.00)** a ser emitidos por el Fideicomiso luego de su creación, que figura como Anexo letra "B" del presente Acto Constitutivo; **"Control"** respecto de cualquier Persona, significa el poder directo o indirecto de dirigir o causar la administración y políticas de dicha Persona o de elegir a la mayoría del consejo de administración o designar a la mayoría de los fiduciarios de dicha Persona (ya sea mediante la propiedad de capital o deuda o por Acto Constitutivo, contrato o de cualquier otra forma); **"Cuentas del Fideicomiso"** tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Artículo Cinco punto Uno (5.1) del presente Acto Constitutivo de Fideicomiso; **"Cuenta Escrow"** consiste en una operación comercial en la que el dinero de la venta y, en ocasiones, los bienes comprados, quedan en custodia de una entidad facultada para ofrecer estos servicios, hasta tanto se cumplan las condiciones acordadas entre las partes participantes en la operación comercial; **"Derecho de Preferencia"** tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Artículo once punto tres punto dos (11.3.2) del presente Acto Constitutivo; **"Día Hábil"** o **"Días Hábiles"** significan los días de lunes a viernes, excluyendo los sábados, domingos y días feriados oficiales en la República Dominicana; **"Documentos de Transferencia"** significan los documentos que sean útiles o necesarios suscribir para: (i) formalizar la transferencia al Fideicomiso de los Activos Inmobiliarios por parte de El Fideicomitente; (ii) transferir al Fideicomiso la titularidad sobre los Activos Inmobiliarios; y, (iii) hacer oponibles a terceros dichas transferencias; **"Documentos de la Operación"** significa el presente Acto Constitutivo de Fideicomiso, el Prospecto de Emisión, los Documentos de Transferencia, el Contrato del Programa De Emisiones y todos los anexos de los mismos; así como los demás instrumentos, documentos y títulos que les sean relacionados, según cada uno sea modificado, enmendado, suplementado o de cualquier otra forma reformado en cualquier momento; **"Emisión"** es el conjunto de valores negociables que proceden de un mismo emisor, y que se pueden considerar homogéneos entre sí, atribuyéndole a sus tenedores un contenido similar de determinados derechos y obligaciones, que forman parte de una misma operación financiera y que responden a una unidad de propósito; **"Emisor"** es la persona jurídica que se inscribe en el Registro del Mercado de Valores para realizar una oferta pública de valores, previa autorización de la Superintendencia del Mercado de Valores; **"Fideicomiso"** significa el Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario letra "G" guion Patio cero dos guion Patio Colombia guion letra "N" letra "o" cero cinco guion letra "F" letra "P" (Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario G-Patio02 - Patio Colombia - No. 05-FP) creado de conformidad con el presente Acto Constitutivo de Fideicomiso, incluyendo sus futuras modificaciones y enmiendas; **"Fideicomiso de Oferta Pública"** es la modalidad de fideicomiso constituido con el fin ulterior y exclusivo de respaldar emisiones de oferta pública de valores realizadas por el fiduciario, con cargo al patrimonio fideicomitado; **"Fideicomitente"** tiene el

significado que se le atribuye a dicho término en el preámbulo del presente Acto Constitutivo de Fideicomiso; **Fideicomisarios** significa, la persona física o moral destinataria final de los bienes fideicomitidos; **Fiduciaria** tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el preámbulo del Acto Constitutivo de Fideicomiso; **Fines del Fideicomiso** tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Artículo Dos punto Nueve (2.9) del Acto Constitutivo de Fideicomiso; **Gastos de Constitución del Fideicomiso** significa todos y cada uno de los gastos, honorarios, comisiones y otros pagos que surjan de la creación del Fideicomiso. Estos son todos y cada uno de los gastos previos a la firma del presente acto constitutivo y a la otorgación del R.N.C. por parte de la Dirección General de Impuestos Internos. Estos gastos incluyen la inscripción del Fideicomiso en el Registro del Mercado de Valores. Estos gastos serán cubiertos por EL FIDEICOMITENTE y los mismos no serán objeto de reembolso para EL FIDEICOMITENTE; **Gastos de Emisión** significa todos y cada uno de los gastos, honorarios, comisiones y otros pagos que se generen con motivo de la realización de cada Emisión que lleve a cabo el Fideicomiso. Es decir, los pagos por publicación de avisos de colocación, comisiones por colocación del agente colocador y cualquier otro gasto relativo a la colocación de los valores de fideicomiso de Renta Variable. Las comisiones y los gastos iniciales propios de la estructuración tanto del Fideicomiso como de la Emisión Única de Oferta Pública estarán cubiertos por EL FIDEICOMITENTE; estos gastos iniciales no serán devueltos al FIDEICOMITENTE, tal como se establece en el punto 5.19.4 del Prospecto de Emisión; **Comisiones y Gastos del Fideicomiso** significa todos y cada uno de los gastos, comisiones, cuotas, honorarios y demás erogaciones que se generen con motivo de, o que sean necesarias para, la operación del Fideicomiso y los gastos relativos al Programa de Emisiones, incluyendo: (a) los honorarios del Representante de Tenedores de Valores, la Calificadora de Riesgo y de la Fiduciaria; (b) los gastos necesarios para mantener el registro, listado y cuotas de mantenimiento de los Valores en la Superintendencia del Mercado de Valores, la Bolsa de Valores de la República Dominicana y el Depósito Centralizado de Valores de la República Dominicana; (c) los gastos iniciales para la efectiva publicidad de la emisión; (d) los honorarios del Auditor Externo en relación con los servicios prestados al Fideicomiso; (e) los honorarios de la empresa que realiza la Valoración del Patrimonio transferido al Fideicomiso por el Fideicomitente; (f) los honorarios correspondientes a los asesores fiscales y abogados que hayan asesorado a la Fiduciaria; (g) los honorarios del Síndico, así como todos los demás gastos pagaderos por la Fiduciaria en relación con el Fideicomiso o con las ampliaciones subsiguientes, conforme a los términos del presente Acto Constitutivo de Fideicomiso (h) los gastos derivados del Contrato de Administración; (i) cualesquiera impuestos relacionados con el Fideicomiso que la Fiduciaria deba retener o de alguna otra manera pagar de conformidad con la ley aplicable; (j) cualesquiera gastos relacionados con cualquier Asamblea de Tenedores de Valores; (k) cualquier monto de Impuesto de Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS) que se genere en relación con lo anterior; y (l) cualesquiera gastos relacionados al mantenimiento de los activos que deban ser incluidos en el presupuesto y previa autorización de la Asamblea de Tenedores; **Gestor Fiduciario** tiene el significado que se le atribuye en el Artículo Dos Punto Tres (2.3) del presente Acto Constitutivo; **Impuesto a la Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios** o **ITBIS** significa el impuesto a las transferencias de bienes industrializados o servicios establecido en el Título Tres (III) del Código Tributario; **Impuesto Sobre Ganancia de Capital** o **IGC** significa el impuesto a la ganancia de capital establecido en el Artículo número doscientos ochenta y nueve (289) del Código Tributario, y otros impuestos y contribuciones que complementen o substituyan dicho impuesto en cualquier momento; **Impuesto Sobre la Renta** o **ISR** significa el impuesto sobre las rentas de los contribuyentes establecidos en el Título Dos (II) del Código Tributario, y otros impuestos y contribuciones que complementen o substituyan dicho impuesto en cualquier momento; **Inmuebles del Fideicomiso** significan conjuntamente: (a) los Inmuebles Iniciales; (b) y cualesquiera bienes inmuebles incluyendo sus mejoras, dependencias, anexidades e inmuebles por destino, que en cualquier momento sean propiedad directa o indirecta del Fideicomiso de conformidad con el Acto Constitutivo de Fideicomiso, si los hubieren; (c) todas y cada una de las licencias, permisos, autorizaciones y planos relativos al diseño, construcción, mantenimiento, operación y uso de cualesquiera Inmuebles que en cualquier momento formen parte del Fideicomiso. Los Inmuebles del Fideicomiso son transferidos al Fideicomiso por El Fideicomitente de conformidad con los términos del presente Acto Constitutivo de Fideicomiso y para los fines del mismo; y (d) todos los muebles y equipos propiedad de la Sociedad localizados en los inmuebles, los cuales se refieren a aquellos muebles y equipos para el funcionamiento de la plaza comercial: i) dos plantas Cummins, modelo C500 D6E, con capacidad de 625 Kva/500kw, 1,800 Rpm, generador marca Stanford, series A15L518645 y A15L518628, y ii) dos bombas marca Goulds, modelo 5A1K1, con motor marca Baldor Reliance con potencia de 10Hp, 208-230-460 Voltios, iii)

Motobomba para sistema contra incendios marca Clarke, modelo JUAH-UF40, serie PE4045T980464, potencia de 100 Hp, capacidad 94 BHP a 1,760 Rpm, iv) Bomba Jockey, modelo FPJPC34160230, serie A44468696, capacidad 0.75 Hp 230 Voltios; **“Inmuebles Iniciales”** significa conjuntamente (a) los bienes inmuebles y bienes que se describen en el artículo dos punto cinco (2.5) del presente Acto Constitutivo, incluyendo sus mejoras, dependencias, anexidades e inmuebles por destino, los cuales son aportados por El Fideicomitente al Fideicomiso concomitantemente con la firma del presente Acto Constitutivo de Fideicomiso y en ejecución de sus términos, y, (b) todas y cada una de las licencias, permisos, autorizaciones y planos relativos al diseño, construcción, mantenimiento, operación y uso de cualesquiera de los Inmuebles Iniciales; **“Ley de Mercado de Valores”** significa la Ley número dos cuatro nueve guion uno, siete (249-17) sobre el Mercado de Valores de la República Dominicana de fecha diecinueve (19) de Diciembre del año dos mil diecisiete (2017), tal y como la misma sea enmendada, modificada o sustituida de tiempo en tiempo; **“Ley número ciento ochenta y nueve, guion, once (189-11)”** o **“Ley 189-11”** significa la Ley Para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana número ciento ochenta y nueve, guion, once (189-11) de fecha dieciséis (16) de Julio del dos mil once (2011), tal y como la misma sea enmendada o modificada en el futuro. En caso de que en el futuro la Ley ciento ochenta y nueve guion once (189-11) sea derogada y sustituida por otra ley que regule la figura del fideicomiso, entonces las referencias en el presente acto a la Ley ciento ochenta y nueve guion once (189-11) se entenderán como referencias a la legislación que la sustituya; **“Monto de la Valoración”** tiene el significado que se le atribuye en el Párrafo Quinto (V) del Artículo Once Punto Dos (11.2); **“Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores letra R guion letras CNV guion dos mil trece guion veintiséis guion letras MV (R-CNV-2013-26-MV modificada por la Segunda Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores de fecha 29 de noviembre de 2018 (R-CNMV-2018-07-MV)”** o **“Norma R-CNV-2013-26-MV”**: significa, la Norma que regula las sociedades fiduciarias y los fideicomisos de oferta pública de valores, contenida en la Primera Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores (en lo adelante el CNMV) de fecha cuatro (4) de octubre de dos mil trece (2013); **“Notificación de la Fiduciaria”** tiene el significado que se le atribuye en el Párrafo uno (I) del Artículo Once Punto Dos (11.2); **“Opción de Compra”** tiene el significado que se le atribuye a dicho termino en el Artículo once punto tres punto uno (11.3.1) del presente Acto Constitutivo; **“Oferta Pública”** es todo ofrecimiento, directo o indirecto, realizado por cualquier persona al público en general, o a sectores o grupos específicos de éste, a través de cualquier medio de comunicación o difusión, para que suscriban, adquieran, enajenen o negocien individualmente un número indeterminado de valores; **“Patrimonio del Fideicomiso”** tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Artículo Dos, Punto, Cuatro (2.4) del presente Acto Constitutivo de Fideicomiso; **“Patrimonio Designado”** tiene el significado que se le atribuye en el Artículo Once Punto Dos (11.2); **“Persona”** significa una persona física o persona moral, fideicomiso, asociación en participación, sociedad civil o mercantil, Autoridad Gubernamental o cualquier otra entidad de cualquier naturaleza reconocida legalmente; **“Persona Exculpada”** tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Artículo Trece, punto, Uno (13.1) de este Acto Constitutivo de Fideicomiso; **“Pesos”**, **“Pesos Dominicanos”** y **“RDS”** significa la moneda de curso legal de la República Dominicana; **“Política de Endeudamiento”** significa los lineamientos de endeudamiento financiero económico del Fideicomiso descritos en el Artículo cuatro, punto, uno (4.1) del presente Acto Constitutivo de Fideicomiso y en el Prospecto de Emisión del Fideicomiso; **“Política de Inversión”** significa los lineamientos de inversión del Fideicomiso descritos en el artículo Diez, punto, Uno (10.1) del presente Acto Constitutivo de Fideicomiso y en el Prospecto de Emisión del Programa de Emisiones del Fideicomiso; **“Programa de Emisiones”** significa el Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso de Renta Variable por **HASTA VEINTIÚN MILLONES CIENTO TREINTA MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON 00/100 (USD 21,130,000.00)**, a ser realizado por la Fiduciaria con cargo al Patrimonio del Fideicomiso conforme al Prospecto de Emisión que constituye el Anexo letra “C”, el cual, una vez aprobado por la Superintendencia del Mercado de Valores, formará parte integrante del presente Acto Constitutivo y del Contrato del Programa de Emisiones; **“Prospecto de Emisión”** es un documento escrito de carácter público que contiene las características concretas de los valores que se ofrecen y, en general, los datos e información relevante respecto del emisor y de los intervinientes del proceso de oferta pública; **“Registro del Mercado de Valores (que en lo adelante se nombrará por su denominación completa)”** o **“RMV”** significa Registro del Mercado de Valores acorde a la Ley del Mercado de Valores número dos, cuatro, nueve guion uno, siete (249-17) sobre el Mercado

de Valores de la República Dominicana; "**Representante de Tenedores de Valores de Fideicomiso de Renta Variable**" o "**Representante de Tenedores**" significa el representante de la masa de los Tenedores de Valores de una Emisión hecha por la Fiduciaria con cargo al Fideicomiso. La condición de Representante de Tenedores de Valores respecto del Programa de Emisiones será ostentada por la sociedad **Salas, Piantini & Asociados, S.R.L.** La designación y sustitución del Representante de Tenedores de Valores estará regida por el correspondiente Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso; "**Síndico**" tiene el significado que se le atribuye en el Artículo Doce punto Dos punto Tres (12.2.3) del presente Acto Constitutivo; "**Solicitud de Enajenación**" tiene el significado que se le atribuye en el Artículo Once punto Dos (11.2); "**Superintendencia del Mercado de Valores**" (en lo adelante por su denominación completa o por sus siglas "**SIMV**") significa, la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana; "**Tenedores**" significa los tenedores de Valores de Fideicomiso de Renta Variable. Esta condición se adquiere de manera automática mediante la compra o adquisición de los Valores de Fideicomiso emitidos por el Fideicomiso; "**Tasador Independiente**" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el literal letra (a) del Artículo Siete, punto, Uno (7.1) del presente Acto Constitutivo de Fideicomiso; "**Valor de los Inmuebles Iniciales**" significa el valor atribuido a los Inmuebles Iniciales transferidos por El Fideicomitente al Fideicomiso, indicado en el Artículo Dos punto Seis (2.6) del presente Acto Constitutivo; "**Valor de los Activos Inmobiliarios**" significa el valor del ejercicio de valoración de los Activos Inmobiliarios transferidos por El Fideicomitente al Fideicomiso, indicado en el Artículo Dos punto Seis (2.6) del presente Acto Constitutivo; "**Valor de Disposición**" tiene el significado que se le atribuye en el Artículo Doce punto Dos punto Dos (12.2.2) del presente Acto Constitutivo; "**Valores de Fideicomiso de Renta Variable**" significa los valores de oferta pública respaldados por el presente Fideicomiso, correspondientes a Emisiones que realice el Fideicomiso de conformidad con el Acto Constitutivo de Fideicomiso y demás Documentos del Fideicomiso; son valores que otorgan a sus titulares, derechos o partes alícuotas de participación sobre el patrimonio del emisor a prorrata de la inversión, siendo el rendimiento variable en forma de ganancias de capital o distribuciones periódicas de dividendos, según la política de dividendos, en los términos y condiciones señalados en el respectivo valor. **ARTÍCULO UNO PUNTO DOS (1.2).**

Interpretación de Términos Definidos. (a) Las definiciones que se establecen en el Artículo uno punto uno (1.1) de este Acto Constitutivo aplicarán tanto a la forma singular como al plural de dichos términos. Cuando el contexto así lo requiera, cualquier pronombre incluirá la forma masculina, femenina y neutral correspondiente; (b) Salvo que se indique lo contrario o que el contexto lo requiera, todas las referencias a Artículos, secciones, párrafos, incisos o numerales de los Artículos, se entenderán como referencias a Artículos, secciones, párrafos, incisos o numerales de este Acto Constitutivo, y todas las referencias a apéndices y anexos se entenderán como referencias a apéndices y anexos de este Acto Constitutivo, los que en este acto son incorporados por referencia para formar parte del presente Acto Constitutivo; (c) Salvo que se indique expresamente lo contrario en este Acto Constitutivo, se entenderá que las palabras (i) "**del presente**", "**en el presente**", "**de este**", "**en este**", "**conforme al presente**", "**más adelante en el presente**" y palabras de significado similar cuando sean usadas en este Acto Constitutivo, harán referencia a este Acto Constitutivo en su conjunto y no a algún Artículo, párrafo, inciso, sub-inciso o numeral en particular del presente Acto Constitutivo; (ii) "**incluyen**", "**incluye**" e "**incluyendo**" se entenderá que van seguidas de la frase "**sin limitación alguna**", salvo que se especifique lo contrario; y (iii) "**activo**" y/o "**propiedad**" se interpretarán como teniendo el mismo significado y efecto y que se refieren a todos y cada uno de los activos y propiedades, tangibles e intangibles, incluyendo efectivo, acciones y/o participaciones representativas del capital social de cualquier sociedad o Persona, Títulos, valores, ingresos, derechos de arrendamiento y contractuales; (d) Asimismo, referencias a: (i) cualquier Acto Constitutivo, convenio, documento o instrumento incluye la referencia a dicho Acto Constitutivo, convenio, documento o instrumento, según el mismo sea modificado, ya sea total o parcialmente, adicionado o de cualquier otra forma reformado en cualquier momento, y (ii) cualquier ley, norma o reglamento incluye las reformas a los mismos en cualquier momento o a cualquier ley, norma o reglamento que los sustituya. **SECCIÓN SEGUNDA (II). CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO. ARTÍCULO DOS PUNTO UNO (2.1).**

Constitución y Nombre del Fideicomiso. El Fideicomitente en este acto (a) transfiere a Fiduciaria Popular, S.A. los Inmuebles Iniciales en los términos y condiciones establecidos en el presente Acto Constitutivo, para la constitución y fines del Fideicomiso denominado: Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario letra "G" guion Patio cero dos guion Patio Colombia guion letra "N" letra "o" punto cero cinco guion letra "F" letra "P" (Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario G-Patio02 - Patio Colombia - No. 05-FP); y (b) designan a Fiduciaria Popular, S.A., como Fiduciaria del Fideicomiso (i) para ser administradora

del Patrimonio del Fideicomiso para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, de conformidad con este Acto Constitutivo, de acuerdo a la Ley del Mercado de Valores número dos cuatro nueve guion uno siete (249-17), la Ley número Ciento Ochenta y Nueve, guion, Once (189-11) el Reglamento de la Ley del Mercado de Valores y la Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores letra R guion letras CNV guion dos mil trece guion veintiséis guion letras MV (R-CNV-2013-26-MV) modificada por la Segunda Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores de fecha 29 de noviembre de 2018 (R-CNMV-2018-07-MV) (en lo adelante “**Norma de Fideicomisos**” o por su denominación completa), así como (ii) para cumplir con las obligaciones de la Fiduciaria establecidas en el presente Acto Constitutivo y en la Ley del Mercado de Valores número dos cuatro nueve guion uno siete (249-17), la Ley Número Ciento Ochenta y Nueve, guion, Once (189-11) y el Reglamento de la Ley del Mercado de Valores y la Norma de Fideicomisos. Para todos los propósitos legales y comerciales, al Fideicomiso creado por medio del presente Acto Constitutivo se le denominará Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario letra “G” guion Patio cero dos guion Patio Colombia guion letra “N” letra “o” cero cinco guion letra “F” letra “P” (Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario G-Patio02 - Patio Colombia - No. 05-FP). **Párrafo: Irrevocabilidad del Fideicomiso.** El Fideicomiso creado mediante el presente Acto Constitutivo tiene carácter irrevocable de conformidad con lo establecido en el Artículo cinco (5) de la Ley Número ciento ochenta y nueve, guion, once (189-11), el Artículo ciento treinta y seis (136) de la Ley de Mercado de Valores (en lo adelante “Ley Número doscientos cuarenta y nueve, guion, diecisiete (249-17) y el Artículo cuatrocientos cincuenta y ocho (458) del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores (en lo adelante “*Reglamento seiscientos sesenta y cuatro, guion, doce (664-12)*”), por lo que el Fideicomitente expresamente reconoce que no podrá revocar el mismo. **ARTÍCULO DOS PUNTO DOS (2.2) Aceptación del Nombramiento de la Fiduciaria.** La Fiduciaria en este acto: (i) acepta su nombramiento como Fiduciaria del presente Acto Constitutivo y del Fideicomiso creado por el mismo, y se obliga a cumplir fiel y lealmente con los Fines del Fideicomiso, así como con todas las obligaciones asumidas por la Fiduciaria bajo el presente Acto Constitutivo y la ley aplicable; (ii) recibe los Inmuebles Iniciales de conformidad con los términos del presente Acto Constitutivo; y, (iii) reconoce y acepta la titularidad del Patrimonio del Fideicomiso que en cualquier momento sea transmitido a la Fiduciaria o adquirido por esta para formar parte del Fideicomiso, para los Fines del Fideicomiso. La Fiduciaria en este acto queda autorizada para tomar todas y cualesquiera acciones que sean necesarias para cumplir con los Fines del Fideicomiso y en este acto se obliga a realizar cualesquiera acciones que sean necesarias o convenientes para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso. **ARTÍCULO DOS PUNTO TRES (2.3). Designación del Gestor Fiduciario.** Para fines de ejecución y consecuencias del presente acto, la Fiduciaria designa como Gestor Fiduciario al señor **ANDRÉS IGNACIO RIVAS**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad Número cuatro, cero, dos, guion, dos, dos, seis, seis, cinco, cuatro, seis, guion, uno (402-2266546-1), domiciliado y residente en la ciudad de Santo Domingo, República Dominicana (en lo adelante “el Gestor Fiduciario”). El Gestor Fiduciario acepta su designación y manifiesta su obligación de ejercer dicha función en estricto apego a lo dispuesto en el presente Acto Constitutivo. Las actuaciones del Gestor Fiduciario son por cuenta de la Fiduciaria y comprometen en todos los casos a la Fiduciaria, incluso si tales actuaciones no responden a instrucciones de la Fiduciaria, o son hechas sin consentimiento de la Fiduciaria o sin su conocimiento. El Gestor Fiduciario es responsable de los actos, contratos y operaciones realizados por la Fiduciaria que se relacionen con el Fideicomiso. **Párrafo Primero (I).** En caso de remoción, renuncia o sustitución del Gestor Fiduciario, el sustituto será designado por la Fiduciaria mediante decisión tomada de acuerdo a sus Estatutos Sociales, y dicha designación será notificada por escrito a El Fideicomitente y al Representante de Tenedores de Valores en sus respectivos domicilios; y mientras se encuentren pendientes de ser amortizados cualesquiera Valores de Fideicomiso de Renta Variable emitidos por el Fideicomiso, la remoción, renuncia o sustitución del Gestor Fiduciario será notificada como hecho relevante a la SIMV y al público en general a más tardar el día hábil siguiente de ocurrido el evento, de conformidad al artículo doscientos cuarenta y uno (241) de la Ley doscientos cuarenta y nueve, guion, diecisiete (249-17) y al literal f), **Párrafo Segundo (II)**, Artículo cuarenta y siete (47) de la Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores letra R guion letras CNV guion dos mil trece guion veintiséis guion letras MV (R-CNV-2013-26-MV). **ARTÍCULO DOS PUNTO CUATRO (2.4). Patrimonio del Fideicomiso o Patrimonio Fideicomitado.** Durante la vigencia del presente Acto Constitutivo, el patrimonio del fideicomiso que se constituye en este acto, se conformará de los siguientes bienes y activos (conjuntamente, el “Patrimonio del Fideicomiso”): (i) Los Activos Inmobiliarios; (ii) todos y cada uno de los activos, propiedades, pagos o derechos que reciba El

Fideicomiso, así como los derechos que resulten de todos y cada uno de los Activos Inmobiliarios en los términos establecidos en el presente Acto Constitutivo; (iii) todas y cada una de las licencias, permisos y autorizaciones necesarias para mantener, obtener, operar y construir los inmuebles; (iv) todos los derechos sobre los contratos de arrendamiento sobre los inmuebles, si los hubieren, incluyendo las prerrogativas de la sociedad sobre dichos contratos de arrendamiento, en especial, los derechos a obtener y percibir ingresos por rentas o por cualquier otro concepto; (v) cualesquiera contratos celebrados en relación con los inmuebles respecto a la operación, desarrollo y construcción de los inmuebles; (vi) cualesquiera otros bienes o activos que integren o formen parte de los inmuebles; y (vii) todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes citados en los numerales (i) al (vii) anteriores. **Párrafo Primero (I): Respaldo de las Emisiones.** Los bienes que constituyen el Patrimonio del Fideicomiso respaldan los Valores de Fideicomiso de Renta Variable que sean emitidos con cargo al Fideicomiso según las características propias de que figuren en el Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso de Renta Variable y el Prospecto de Emisión. Los términos y características de los Valores de Fideicomiso de Renta Variable que conforman el Programa de Emisiones figuran en el Prospecto de Emisión (anexo letra "C" del presente Acto) y en el Contrato del Programa de Emisiones a ser suscrito entre la Fiduciaria y el Representante de Tenedores de Valores, que constituye el Anexo letra "B", el cual, una vez aprobado por la SIMV, formará parte integrante del presente Acto Constitutivo del **Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario letra "G" guion Patio cero dos guion Patio Colombia guion letra "N" letra "o" cero cinco guion letra "F" letra "P" (Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario G-Patio02 - Patio Colombia - No. 05-FP).** **Párrafo Segundo (II): Inventario de Bienes del Fideicomiso.** La descripción de bienes del Patrimonio del Fideicomiso contenida en el artículo dos, punto, cinco (2.5) del presente Acto Constitutivo y el detalle de dichos bienes contenido en los Anexos del presente Acto Constitutivo, sirven como inventario respecto de los Inmuebles Iniciales que conforman el Patrimonio del Fideicomiso a la fecha de su formación, para todos los fines y efectos legales. **ARTÍCULO DOS PUNTO CINCO (2.5). De los activos que conforman el patrimonio del fideicomiso. ARTÍCULO DOS PUNTO CINCO PUNTO UNO (2.5.1). Transferencia de Inmuebles Iniciales al Fideicomiso y Justificación del Derecho de Propiedad.** **EL FIDEICOMITENTE**, por el presente acto al momento de la suscripción del mismo, transfiere en propiedad al Fideicomiso, con las cargas y gravámenes descritas en la letra (A) del presente artículo, en plena propiedad y dominio, los Inmuebles Iniciales descritos a continuación: i) "Inmueble identificado como 309466056802, que tiene una superficie de 10,331.05 metros cuadrados, matrícula No. 0100260896, ubicado en el Distrito Nacional. Amparado por el certificado de título matrícula 0100260896, expedida en fecha 9 de mayo del 2014 por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en favor de Patio de la Colombia, SAS"; y ii) "Inmueble identificado como 309456965029, que tiene una superficie de 8,086.70 metros cuadrados, matrícula No. 0100332011, ubicado en el Distrito Nacional. Amparado por el certificado de título matrícula No. 0100332011, expedida en fecha 25 de noviembre del 2019 por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en favor de Patio de la Colombia, SAS.", el inmueble consiste en una plaza comercial con una edificación de dos niveles, ubicada en la Avenida República de Colombia, entre la Avenida de la Realeza y la calle Paseo Del Rey, página web [www. patiocolombia.com.do](http://www.patiocolombia.com.do). Dicha plaza consta de treinta y tres (33) locales comerciales alquilables. El centro comercial cuenta además con un total de 275 parqueos, por cuyo uso, a la fecha de elaboración del presente acto, no se realiza ningún tipo de cobro ni a los inquilinos ni a los usuarios de la plaza comercial. (A) El Inmueble identificado como 309466056802, que tiene una superficie de 10,331.05 metros cuadrados, matrícula No. 0100260896, ubicado en el Distrito Nacional. Amparado por el certificado de título matrícula 0100260896, expedida en fecha 9 de mayo del 2014 por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a la fecha de elaboración del presente acto contiene las siguientes cargas y gravámenes: (i) Hipoteca convencional de primer rango a favor del Banco Popular Dominicano, S.A. – Banco Múltiple por un monto de US\$4,550,000.00. Inscrito en el Registro de Títulos el 5 de junio de 2015, (ii) Hipoteca convencional de segundo rango a favor del Banco Popular Dominicano, S.A. – Banco Múltiple por un monto de US\$4,000,000.00. Inscrito en el Registro de Títulos el 21 de junio de 2016 y (iii) Hipoteca convencional de tercer rango a favor del Banco Popular Dominicano, S.A. – Banco Múltiple por un monto de US\$1,440,000.00. Inscrito en el Registro de Títulos el 1ro. de junio de 2017. El Inmueble identificado como 309456965029, que tiene una superficie de 8,086.70 metros cuadrados, matrícula No. 0100332011, ubicado en el Distrito Nacional. Amparado por el certificado de título matrícula No. 0100332011, expedida en fecha 25 de noviembre del 2019 por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a la fecha de elaboración del presente acto contiene las siguientes cargas y gravámenes: (iv) Hipoteca convencional de primer

rango a favor del Banco Popular Dominicano, S.A. – Banco Múltiple por un monto de US\$4,000,000.00. Inscrito en el Registro de Títulos el 21 de junio de 2016 y (v) Hipoteca convencional de segundo rango a favor del Banco Popular Dominicano, S.A. – Banco Múltiple por un monto de US\$1,440,000.00. Inscrito en el Registro de Títulos el 1ro. de junio de 2017.

ARTÍCULO DOS PUNTO CINCO PUNTO DOS (2.5.2) Transferencia de Bienes Muebles y Otros Activos que forman parte del patrimonio del Fideicomiso: en adición a los bienes inmuebles descritos en el artículo 2.5.1, forman parte de los activos que conforman el patrimonio del Fideicomiso: (i) todos y cada uno de los activos, propiedades, pagos o derechos que reciba el Fideicomiso, que resulten de todos y cada uno de los Activos del Fideicomiso, en especial las rentas recibidas por concepto de alquiler de los locales comerciales que componen la plaza; (ii) todas y cada una de las cantidades depositadas de tiempo en tiempo en las cuentas del fideicomiso; (iii) todos los derechos y pagos derivados de o relacionados con todas y cada una de las operaciones con derivados que puedan formar parte del Patrimonio del Fideicomiso en cualquier momento de conformidad con los términos del Acto Constitutivo; (iv) todos y cada uno de los rendimientos obtenidos con los recursos líquidos existentes en cualquier momento en las cuentas del Fideicomiso, por concepto de inversión de los mismos; (v) todos y cada uno de los demás activos y/o adquiridos por la Fiduciaria para los Fines del Fideicomiso de conformidad con el Acto Constitutivo; y (vi) todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes inmuebles; (vii) todas y cada una de las licencias, permisos y autorizaciones necesarias para mantener, obtener, operar y construir los inmuebles; (viii) todos los derechos sobre los contratos de arrendamiento sobre los inmuebles, si lo hubieren, incluyendo las prerrogativas de la sociedad sobre dichos contratos de arrendamiento en especial los derechos a obtener y percibir ingresos por rentas o por cualquier otro concepto; (ix) cualesquiera contratos celebrados en relación con los inmuebles respecto a la operación, desarrollo y construcción de los inmuebles, (x) todos los muebles y equipos propiedad de Patio De La Colombia, S.A.S. localizados en los Inmuebles, los cuales se refieren a aquellos muebles y equipos para el funcionamiento de la plaza comercial, entre los cuales se encuentran: i) dos plantas Cummins, modelo C500 D6E, con capacidad de 625 Kva/500kw, 1,800 Rpm, generador marca Stanford, series A15L518645 y A15L518628, y ii) dos bombas marca Goulds, modelo 5A1K1, con motor marca Baldor Reliance con potencia de 10Hp, 208-230-460 Voltios, iii) Motobomba para sistema contra incendios marca Clarke, modelo JUAH-UF40, serie PE4045T980464, potencia de 100 Hp, capacidad 94 BHP a 1,760 Rpm, iv) Bomba Jockey, modelo FPJPC34160230, serie A44468696, capacidad 0.75 Hp 230 Voltios.

Párrafo primero (I): Autorización al Registro de Títulos. El Fideicomitente autoriza al Registrador de Títulos del Distrito Nacional a expedir nuevos Certificados de Títulos sobre los Inmuebles Iniciales a favor de la Fiduciaria con cargo al **Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario letra “G” guion Patio cero dos guion Patio Colombia guion letra “N” letra “o” cero cinco guion letra “F” letra “P” (Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario G-Patio02 - Patio Colombia - No. 05-FP)**, sobre solicitud de la Fiduciaria, mediante depósito del presente Acto Constitutivo y previo cumplimiento de los requisitos legales que correspondan.

Párrafo Segundo (II): Una vez constituido el fideicomiso, El Fideicomitente podrá incluir nuevos bienes al fideicomiso a los fines de respaldar nuevos aumentos de la emisión, para cubrir cualquier pérdida de valor que hayan sufrido los Inmuebles Iniciales al momento de la constitución del Fideicomiso. Para dicha inclusión se deberá contar con la anuencia de la Fiduciaria y la debida autorización por parte de la SIMV y de los Tenedores de Valores de Fideicomiso. **ARTÍCULO DOS PUNTO SEIS (2.6). Valor de los Inmuebles Iniciales:** El Valor de los Inmuebles Iniciales y sus derechos y mejoras correspondientes descritos en el Artículo Dos punto Cinco (2.5), transferidos *al Fideicomiso por El Fideicomitente, asciende a la suma de Veintiún Millones Ciento Cuarenta Mil Novecientos Noventa y Cinco Dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (USD 21,140,995.00)*, conforme a la valoración realizada en el mes de octubre del año dos mil veintidós (2022) por la firma Xolver, S.A.S.

Párrafo Primero (I) Valuador Independiente: La firma Xolver, S.A.S. es un empresa de jurisdicción dominicana, registrada con el Registro Nacional de Contribuyentes número uno tres dos guion cero siete ocho cero ocho guion uno (132-07808-1). Copia de dicho ejercicio de valoración será suministrado por la Fiduciaria al Representante de Tenedores de Valores, la Calificadora de Riesgo, los Auditores Externos, a la SIMV y a cualquier autoridad competente que lo requiera en relación con el presente Acto Constitutivo o con cualquier propósito del Fideicomiso. **ARTÍCULOS DOS PUNTO OCHO (2.8). Partes del Fideicomiso.** Las partes de este Acto Constitutivo son las siguientes: (a) El Fideicomitente: **PATIO DE LA COLOMBIA, S.A.S;** (b) la Fiduciaria: **FIDUCIARIA POPULAR, S.A.;** y (c) Los Fideicomisarios o Beneficiarios: Los Tenedores de Valores de Fideicomiso, quienes deberán estar en todo momento representados por

el correspondiente Representante de la Masa de Tenedores. **Párrafo Primero (I): Fideicomisarios o Beneficiarios.** La adquisición de Valores de Fideicomiso de los que integren las Emisiones que realice el Fideicomiso a través de la Fiduciaria, a cualquier título o de cualquier forma, conlleva adquisición automática de la condición de Fideicomisario por parte del adquirente o Tenedor de tales Valores, mientras sea propietario o Tenedor de los mismos, e implica sometimiento y aceptación a los términos y condiciones del presente Acto Constitutivo, sin limitaciones ni reservas. A todos los fines legales y del presente Acto Constitutivo, los Fideicomisarios deberán actuar frente a la Fiduciaria en forma conjunta y como masa, representados por el Representante de la Masa de Tenedores. **Párrafo Segundo (II): El Fideicomitente.** El Fideicomitente podrá adquirir Valores de Fideicomiso en iguales condiciones que cualquier persona física o jurídica a la cual va dirigido el Programa de Oferta Pública de Valores del presente Fideicomiso. **ARTÍCULO DOS PUNTO NUEVE (2.9). Naturaleza, Objeto y Fines del Fideicomiso.** La finalidad del Fideicomiso creado mediante este Acto Constitutivo es de administrar y gestionar los Activos Inmobiliarios y demás bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso, que servirán de respaldo a las Emisiones que sean realizadas por la Fiduciaria con cargo al Fideicomiso bajo el Programa de Emisiones; en el entendido, que a efecto de cumplir con dicho fin, la Fiduciaria deberá: (a) llevar a cabo el Programa de Emisiones de conformidad con los términos del contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso que se anexa al presente Acto Constitutivo como Anexo letra "C", el Prospecto de Emisión y el presente Acto Constitutivo, (b) recibir y aplicar los Recursos del Programa de Emisiones derivados de cada Emisión de Valores de conformidad con los términos establecidos en el presente Acto Constitutivo y el correspondiente Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso y al Prospecto de Emisión, (c) administrar y distribuir las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con los términos establecidos en el presente Acto Constitutivo, y (d) realizar cualesquier actuaciones que puedan ser necesarias, aconsejables, convenientes, accesorias o incidentales a las actividades descritas en los incisos (a) hasta el (d) anteriores (conjuntamente los "Fines del Fideicomiso"). **ARTÍCULO DOS PUNTO DIEZ (2.10). Del Comité Técnico.** **ARTÍCULO DOS PUNTO DIEZ PUNTO UNO (2.10.1) Comité Técnico.** Como forma de contribuir a la buena operación del Fideicomiso, particularmente en lo que se refiere a: a) el cumplimiento de los fines y objetivos del Fideicomiso; b) el mantenimiento del buen estado, operación y explotación de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso; c) velar por el buen estado de conservación de los Activos Inmobiliarios; d) el buen servicio y atención a los arrendatarios de los Activos Inmobiliarios; e) el mantenimiento de adecuados niveles de ocupación de los Activos Inmobiliarios; f) el seguimiento a las Políticas de Mercadeo de los Activos Inmobiliarios; así como otros aspectos de interés del Fideicomiso; la Fiduciaria y El Fideicomitente acuerdan, mediante este Acto, establecer un comité técnico (en lo adelante el "Comité Técnico") que permanecerá en funciones durante la vigencia del Fideicomiso. La Fiduciaria será la encargada de mantener el registro de miembros designados para integrar el Comité Técnico. **Párrafo:** De acuerdo a lo establecido en el artículo Veintitrés (23) literal h) del Reglamento Número noventa y cinco guion doce (95-12) para la aplicación de la Ley Número ciento ochenta y nueve, guion, once (189-11) (en lo adelante Reglamento Noventa y Cinco guion doce (95-12), el Comité Técnico no sustituye a la Fiduciaria en sus labores administrativas, y, por tanto, la Fiduciaria no podrá en ningún caso eximirse de su responsabilidad frente al Comité Técnico, ni frente terceros, debiendo siempre ejercer su labor como buen padre de familia. **ARTÍCULO DOS PUNTO DIEZ PUNTO DOS (2.10.2). Integración del Comité Técnico.** El Comité Técnico estará integrado por cinco (5) miembros, tres (3) de los cuáles serán designados por El Fideicomitente y dos (2) por la Fiduciaria. **Párrafo Primero (I): Integración Inicial del Comité Técnico.** En la fecha de suscripción del presente Acto Constitutivo, el Comité Técnico se integrará por cinco (5) miembros, quienes serán las siguientes personas: por el Fideicomitente: los señores i) **ELOI MELÉNDEZ DÍAZ**, español, mayor de edad, casado, portador del pasaporte número XDC831881, ii) **JOSÉ MANUEL DIEZ CABRAL**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral 001-0974933-3, y iii) **LUIS DE JESÚS RODRÍGUEZ GUTIÉRREZ**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral 001-1015136-2, domiciliados y residentes en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, República Dominicana; por la Fiduciaria: iv) **ANDRÉS IGNACIO RIVAS**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral 402-2266546-1 y v) **PAOLA MARÍA CASADO BAZIL**, dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la cédula de identidad y electoral 001-1317329-8 **Párrafo Segundo (II):** Los miembros del Comité Técnico indicados en el Párrafo anterior cumplen con los principios y disposiciones contenidas en el Artículo doscientos diecinueve (219) de la Ley del Mercado de Valores. **ARTÍCULO DOS PUNTO DIEZ PUNTO TRES (2.10.3). Cambios Posteriores al Comité**

Técnico. La entidad que haya designado el miembro correspondiente del Comité Técnico tendrá el derecho de revocar en cualquier momento su designación, a condición de indicar en el acto de revocación, la designación del miembro sustituto. **ARTÍCULO DOS PUNTO DIEZ PUNTO CUATRO (2.10.4). Duración de los Miembros del Comité Técnico.** Los miembros del Comité Técnico ejercerán sus facultades por una vigencia de dos (2) años, y serán renovados automáticamente por períodos consecutivos de un (1) año, salvo que la persona que haya nombrado al miembro del Comité Técnico comunique lo contrario. En este último caso, la Persona que haya nombrado al miembro deberá indicar concomitantemente la persona que fungirá como sustituto. **ARTÍCULO DOS PUNTO DIEZ PUNTO CINCO (2.10.5). Sustitución y Muerte de los Miembros del Comité Técnico.** Los miembros del Comité Técnico podrán ser sustituidos por un suplente, el cual será propuesto por la parte a la cual le corresponda sustituir al miembro designado en caso de ausencia temporal; en el entendido, que la muerte, incapacidad o renuncia de un miembro del Comité Técnico resultará en su remoción automática con efectos inmediatos. Dicho suplente, deberá a su vez cumplir con las disposiciones del artículo 219 de la Ley 249-17 sobre inhabilidades. En el caso extraordinario que el suplente transitorio no estuviera disponible o habilitado, El Fideicomitente o la Fiduciaria dispondrá de un período de hasta sesenta (60) días calendario para la designación de un nuevo miembro del Comité Técnico. El Fideicomitente permanecerá en el cargo máximo un año, salvo confirmación en el cargo. La sustitución de los miembros del Comité Técnico deberá ser comunicada a la SIMV y al público en general como un hecho relevante. **ARTÍCULO DOS PUNTO DIEZ PUNTO SEIS (2.10.6). Contraprestación.** Los miembros del Comité Técnico, no tendrán derecho a recibir contraprestación alguna por concepto de su nombramiento ni de las funciones que ejerzan. **ARTÍCULOS DOS PUNTO DIEZ PUNTO SIETE (2.10.7). Información Confidencial.** Los miembros del Comité Técnico estarán sujetos a las obligaciones de confidencialidad establecidas en el Artículo Trece Punto Cuatro (13.4) del presente Acto Constitutivo, y se considerarán adheridos a dicho artículo por la mera aceptación expresa o tácita de su encargo como miembros del Comité Técnico. **ARTÍCULO DOS PUNTO DIEZ PUNTO OCHO (2.10.8). Procedimientos para Sesiones del Comité Técnico. Convocatoria.** El Comité Técnico se reunirá por lo menos una vez al año a requerimiento de El Fideicomitente o la Fiduciaria. Adicionalmente, cualquiera de los miembros del Comité Técnico y el Gestor Fiduciario podrán convocar al Comité Técnico mediante notificación previa y por escrito a los miembros del Comité Técnico (miembros titulares y suplentes transitorios) y a la Fiduciaria, con al menos cinco (5) Días Hábiles de anticipación a la fecha propuesta para celebrar la sesión; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico podrán renunciar por escrito a dicha notificación previa. La convocatoria contendrá: (i) el orden del día para la sesión; (ii) el lugar, hora y fecha para la sesión; y (iii) todos los documentos necesarios o convenientes para ser revisados por los miembros en relación a los puntos a discutir contenidos en el orden del día. Cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrá incluir asuntos a ser discutidos en el orden del día, sujeto a la previa comunicación por escrito entregada a los demás miembros del Comité Técnico con al menos tres (3) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se pretenda celebrar la sesión y adjuntando la documentación relativa a dicho punto que, en su caso, deba ser revisada. **Párrafo Primero (I): Instalación y Quórum de Votación.** Para que una sesión del Comité Técnico se considere válidamente instalada, de conformidad con el registro que al momento mantenga la Fiduciaria, deberán estar presentes la mayoría simple de los miembros del Comité Técnico, en la cual deberán estar presentes al menos un (1) miembro designado por el Fideicomitente y un (1) miembro designado por la Fiduciaria; en el entendido, que si no existe quórum se hará una segunda convocatoria y la sesión se considerará válidamente instalada con cualesquiera miembros del Comité Técnico presentes con derecho a votar en dicha sesión. Los miembros tendrán derecho a voto; en el entendido, que los miembros deberán abstenerse de votar si tuvieran un conflicto de interés con el tema sometido a votación, entendiéndose por conflicto la existencia de un interés personal del miembro del Comité Técnico en el asunto sometido a votación. En cualquier caso, todas las resoluciones del Comité Técnico serán adoptadas por la mayoría de votos de los miembros. En caso de empate, el voto del Presidente será preponderante. **Párrafo Segundo (II). Nombramiento del Presidente y Secretario.** Los miembros elegidos para formar parte del Comité Técnico deberán elegir, por mayoría simple, a un presidente del Comité Técnico (el “Presidente”), y a un secretario (el “Secretario”), La Fiduciaria podrá indistintamente, designar uno (1) de estos miembros al momento de la elección. En caso de que el Presidente o Secretario estén ausentes en una sesión del Comité Técnico o no tengan derecho a votar en la misma en términos del presente Acto, previo al inicio de dicha sesión, los demás miembros del Comité Técnico con derecho a votar en dicha sesión nombrarán por mayoría a un miembro con derecho a voto en dicha sesión quien fungirá como Presidente en dicha sesión únicamente, y a una

Persona, que no requerirá ser miembro del Comité Técnico, como Secretario únicamente para dicha sesión, este último, será designado para realizar labores administrativas y no dispondrá de voz ni voto. **Párrafo Tercero (III). Actas de Sesión.** El Secretario de una sesión del Comité Técnico preparará un acta de sesión respecto de la misma, en la cual se reflejarán las resoluciones adoptadas durante dicha sesión. El acta deberá ser firmada por quien funja como Presidente y los demás miembros o sus suplentes que hayan estado presentes en la sesión. La misma deberá contener como anexo, los poderes otorgados por los miembros a sus respectivos suplentes presentes. El Secretario será el responsable de conservar en un libro de actas, las actas de las sesiones y los demás documentos que hayan sido presentados al Comité Técnico, asimismo, se encargará de conservar el mismo en el domicilio social de la Fiduciaria y estar disponible en todo momento para la SIMV y el Representante de Tenedores de Valores. Una vez celebrada una sesión, el Comité Técnico dispondrá de hasta tres (3) días hábiles para remitir de manera física y electrónica el acta correspondiente a dicha sesión a la Fiduciaria. **Párrafo Cuarto (IV). Asistencia a las Sesiones.** Las sesiones del Comité Técnico podrán ser celebradas por teléfono, video conferencia o cualquier otro medio que permita la comunicación entre sus miembros en tiempo real y dicha comunicación podrá ser grabada. En cualquier caso, el Secretario confirmará por escrito la asistencia de los miembros del Comité Técnico (o sus respectivos suplentes, validando su debida designación) para verificar que exista quórum suficiente. **Párrafo Quinto (V). Resoluciones Unánimes Sin Necesidad de Reunión.** El Comité Técnico podrá adoptar resoluciones sin necesidad de sesionar en reunión, por unanimidad; en el entendido, que dichas resoluciones deberán ser constatadas mediante escrito firmado por todos los miembros del Comité Técnico (o sus respectivos suplentes) con derecho a emitir su voto en dichas resoluciones. **Párrafo Sexto (VI). Otros Representantes.** La Fiduciaria, al igual que el Gestor Fiduciario, quien tiene derecho a asistir al Comité Técnico, podrá nombrar un representante para actuar en su representación, dicho representante asistirá a todas las sesiones del Comité Técnico, con voz, pero sin derecho a voto. La Fiduciaria podrá designar cualquier otro funcionario que esta considere, previa autorización del Gerente General. **ARTICULO DOS PUNTO DIEZ PUNTO NUEVE (2.10.9). Deberes del Comité Técnico.** Cada miembro del Comité Técnico deberá actuar de buena fe y conforme a lo que dicho miembro considere que es en el mejor interés del Fideicomiso. Dichos miembros deberán actuar diligentemente y en cumplimiento de los deberes de diligencia y lealtad. Adicionalmente, los miembros del Comité Técnico tienen prohibido: a) Tomar decisiones que no se ajusten a lo establecido en el presente Acto Constitutivo del Fideicomiso y b) Hacer uso de la información o de las decisiones a las que tiene acceso, para su propio provecho o el de terceros. **ARTICULO DOS PUNTO DIEZ PUNTO DIEZ (2.10.10). Responsabilidades del Comité Técnico.** El Comité Técnico tendrá las siguientes responsabilidades, siendo éstas enunciativas y no limitativas, y recomendará y asesorará sobre las mismas a La Fiduciaria la cual podrá tomarlas en consideración, a saber: (a) Velar por el cumplimiento de los fines y objetivos del Fideicomiso; (b) Velar por el buen estado, operación y explotación de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso; (c) Dar seguimiento al cumplimiento por parte del Administrador de los Activos Inmobiliarios designado mediante el Contrato de Administración; (d) Velar por el buen servicio y atención a los arrendatarios de los Activos Inmobiliarios; así como por el mantenimiento de adecuados niveles de ocupación de los Activos Inmobiliarios; (e) Dar seguimiento a las Políticas de Mercadeo de los Activos; (f) Revisar y apoyar en la elaboración del Presupuesto anual del fideicomiso; (g) Revisar y asesorar las inversiones de capital requerida; (h) Asesorar en las condiciones de los contratos de arrendamiento; (i) Asesorar en los temas de endeudamiento del Fideicomiso; (j) No tomar decisiones que no se ajusten a lo establecido en el presente Acto Constitutivo del Fideicomiso; (k) No hacer uso de la información o de las decisiones a las que tiene acceso, para su propio provecho o el de terceros; y, (l) en general, todas aquellas facultades que se requieran para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso y la preservación de los Activos Inmobiliarios. **ARTÍCULO DOS PUNTO DIEZ PUNTO ONCE (2.10.11). Conflictos de Interés.** En cualquier asunto a ser discutido por los miembros del Comité Técnico, cualquier miembro del Comité Técnico o el suplente que tenga un conflicto de interés, deberá revelar inmediatamente dicho conflicto a los demás miembros y no estará presente, ni participará en la discusión ni votará sobre dicho asunto. **ARTÍCULO DOS PUNTO DIEZ PUNTO DOCE (2.10.12). Notificaciones al Fiduciario.** Cualesquiera recomendaciones entregadas a la Fiduciaria por el Comité Técnico deberán realizarse por escrito y deberán estar firmadas por el Presidente y el Secretario de la sesión del Comité Técnico en la que se aprobó dicha recomendación u opinión. Dichas recomendaciones y/o opiniones deberán ser entregadas a la Fiduciaria por el Presidente o el Secretario de dicha sesión, y deberá adjuntar copia del acta firmada relacionada con dicha sesión del Comité Técnico. **SECCIÓN TERCERA (III). DE LA FIDUCIARIA. ARTÍCULO TRES PUNTO UNO (3.1). Designación y Facultades de la**

Fiduciaria. El Fideicomitente ha designado a **Fiduciaria Popular, S.A.** como Fiduciaria del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario letra "G" guion Patio cero dos guion Patio Colombia guion letra "N" letra "o" cero cinco guion letra "F" letra "P" (Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario G-Patio02 - Patio Colombia - No. 05-FP), para ser administrador del Patrimonio del Fideicomiso para los Fines del Fideicomiso, de conformidad con este Acto Constitutivo. El Fideicomitente reconoce y acepta expresamente que la Fiduciaria tendrá todas las facultades y poderes que sean útiles o necesarios para cumplir con los Fines del Fideicomiso; en el entendido de que la Fiduciaria deberá actuar en todo momento de conformidad con las instrucciones y términos del presente Acto Constitutivo y con sujeción a la Ley Número Ciento Ochenta y Nueve, guion, Once (189-11), la Ley número dos cuatro nueve , guion uno, siete (249-17) sobre el Mercado de Valores de la República Dominicana y el Reglamento de la Ley de Mercado de Valores Decreto Número Seiscientos Sesenta y Cuatro, guion, Doce (664-12) ,y el Artículo treinta y nueve (39) de la Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores letra R guion letras CNV guion dos mil trece guion veintiséis guion letras MV (R-CNV-2013-26-MV).

ARTÍCULO TRES PUNTO UNO PUNTO UNO (3.1.1) Obligaciones de la Fiduciaria: Sin perjuicio de las demás obligaciones que respectivamente le impongan las leyes y normas aplicables y el presente Acto Constitutivo, la Fiduciaria tendrá la obligación de: a) Constituir el presente Fideicomiso de Oferta Pública de Valores; b) Administrar el presente Fideicomiso con la misma prudencia y diligencia con la que administran sus negocios; c) Poner en conocimiento al Representante de Tenedores de Valores y a la SIMV de cualquier hecho o circunstancia que en su criterio pueda afectar el cumplimiento de sus obligaciones; d) Llevar la contabilidad separada del presente Fideicomiso así como de preparar sus estados financieros y rendir cuenta de su gestión; e) Pagar a los Tenedores de Valores con los recursos del patrimonio separado o fideicomiso de oferta pública correspondiente, los derechos incorporados en los valores colocados; f) Asistir con voz y sin voto a las Asambleas de Tenedores de Valores y cumplir con las asignaciones que la misma les ordene, siempre y cuando estas asignaciones no sean contrarias a las disposiciones legales vigentes; y, g) Cumplir con las demás obligaciones establecidas en Ley Número Ciento Ochenta y Nueve, guion, Once (189-11), la Ley número dos cuatro nueve, guion uno, siete (247-17) sobre el Mercado de Valores de la República Dominicana y sus reglamentos; h) En el entendido, que a efectos de cumplir con dichas obligaciones, la Fiduciaria podrá: (i) llevar a cabo el Programa de Emisiones de conformidad con los términos del correspondiente Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso de Renta Variable, del Prospecto de Emisión y del presente Acto Constitutivo; (ii) recibir y aplicar los recursos obtenidos bajo el Programa de Emisiones y financiamientos de conformidad con los términos establecidos en el presente Acto Constitutivo y en el correspondiente Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso de Renta Variable y contratos de financiamientos; (iii) administrar y distribuir las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con los términos establecidos en el presente Acto Constitutivo; y, (iv) realizar cualesquier actuaciones que puedan ser necesarias, aconsejables, convenientes, accesorias o incidentales a las actividades descritas en los incisos (i) hasta el (iv) anteriores (conjuntamente los "Fines del Fideicomiso"). En relación con lo anterior, la Fiduciaria deberá: (i) ser el único y legítimo administrador, y tener y mantener la administración y gestión de los bienes, derechos y obligaciones que actualmente o en el futuro formen parte del Patrimonio del Fideicomiso durante la vigencia de este Acto Constitutivo; (ii) mantener y conservar la administración y gestión de y sobre el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con los términos y sujeto a las condiciones establecidas en el presente Acto Constitutivo; (iii) establecer, mantener y administrar las Cuentas del Fideicomiso conforme a lo dispuesto en el presente Acto Constitutivo y aplicar todos los recursos de las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con el presente Acto Constitutivo; (iv) de conformidad con la ley aplicable, presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones, celebrar y firmar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para registrar el Programa de Emisiones en la SIMV; (v) de conformidad con la ley aplicable, presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar y firmar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarios o convenientes para mantener el registro de los Valores en la SIMV y en la Bolsa de Valores; (vi) de conformidad con la ley aplicable, presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar y firmar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para llevar a cabo cada Emisión de Valores del presente Programa de Emisiones de conformidad con los términos establecidos en el presente Acto Constitutivo (incluyendo sin limitación, la celebración de cualquier contrato del programa de emisiones de Valores, contratos de compra o cualquier otro contrato similar en relación con dichos términos y cumplir con todas las obligaciones conforme a los mismos, incluyendo cualquier

obligación de indemnización o de aportación establecidas en dichos contratos); (vii) de conformidad con la ley aplicable, solicitar y obtener de la SIMV, la Bolsa de Valores, CEVALDOM Depósito Centralizado de Valores S.A., y/o cualquier Autoridad Gubernamental, todas las autorizaciones que sean necesarias y/o convenientes para cada Emisión, según corresponda; (viii) ser gestor para adquirir, vender, mantener, hacer, transferir y administrar, directa o indirectamente, los Activos Inmobiliarios y cualesquier otros activos que actualmente o en un futuro formen parte del Patrimonio del Fideicomiso durante la vigencia del presente Acto Constitutivo, y celebrar los documentos necesarios para tales fines; (ix) contratar la firma que realizará la Valoración del patrimonio del Fideicomiso de conformidad con la regulación aplicable; (x) contratar Auditores Externos de conformidad con el Artículo Siete punto Dos (7.2) del presente Acto Constitutivo; (xi) contratar a cualquier tercero prestador de servicios que sea necesario, adecuado o conveniente para llevar a cabo o para cumplir con los Fines del Fideicomiso, y en su caso, sustituir a dichos prestadores de servicios; (xii) pagar con los recursos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso, cualquier cantidad a pagar por la Fiduciaria de conformidad con este Acto Constitutivo y los demás Documentos de la Operación, incluyendo, sin limitación, los Gastos del Fideicomiso, exceptuando los Gastos de Constitución del Fideicomiso y los Gastos de Emisión establecidos en el presente Acto Constitutivo, los cuales correrán por cuenta de El Fideicomitente; (xiii) preparar y proporcionar toda la información relacionada con el Patrimonio del Fideicomiso, las actividades de la Fiduciaria o de cualquier otra parte del presente Acto Constitutivo o de cualquier Documento de la Operación que deba ser entregada por la Fiduciaria de conformidad con los términos de este Acto Constitutivo o la ley aplicable; (xiv) preparar y proporcionar cualesquier otros informes requeridos por, o solicitudes para, cualquier Autoridad Gubernamental; (xv) invertir o depositar cualquier exceso de liquidez de las Cuentas del Fideicomiso en inversiones acorde a la Política de Inversión estipulada en el Prospecto de Emisión; (xvi) realizar operaciones de cambio de divisas con el fin de convertir cualquier cantidad recibida en las Cuentas del Fideicomiso a Dólares, Pesos o cualquier otra moneda de conformidad con los términos del presente Acto Constitutivo; (xvii) llevar a cabo todos los actos y celebrar todos los contratos que se requieran para efectuar la gestión del Patrimonio del Fideicomiso conforme a lo establecido en el artículo diez punto uno (10.1) del presente Acto Constitutivo; (xix) solicitar préstamos a terceros o incurrir en deuda de conformidad con los términos de este Acto Constitutivo, así como constituir gravámenes y/u otorgar garantías reales o fiduciarias para garantizar dichas deudas, únicamente en su carácter de Fiduciaria del presente Fideicomiso y exclusivamente respecto del Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance, en cada caso, de conformidad con los términos establecidos en el presente Acto Constitutivo y en los Prospectos de Emisión; (xx) preparar y presentar las declaraciones fiscales aplicables e información relacionada del Fideicomiso, de conformidad con la ley aplicable, así como llevar a cabo todos los actos, tales como cualesquier retenciones aplicables y la emisión de constancias y registros, que sean necesarios para cumplir con las leyes fiscales aplicables durante la vigencia del Fideicomiso; (xxi) presentar ante las autoridades fiscales competentes cualesquier consultas fiscales y/o confirmación de criterios, de conformidad con los artículos aplicables del Código Tributario de la República Dominicana, que puedan ser necesarias o convenientes para cumplir con los Fines del Fideicomiso; (xxii) suscribir los Documentos de Transferencia, que sean necesarios en los términos establecidos en el presente Acto Constitutivo; (xxiii) efectuar, de cumplirse las condiciones necesarias, la redención anticipada de los Valores de Fideicomiso de Renta Variable emitidos con cargo al Fideicomiso, conforme a los términos del presente Acto Constitutivo, el Prospecto de Emisión y el Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso de Renta Variable correspondientes; y, (xxiv) en general, llevar a cabo cualquier otra actuación para satisfacer o cumplir con los Fines del Fideicomiso, y las leyes aplicables

ARTÍCULO TRES PUNTO DOS (3.2). Términos y Condiciones del Servicio de la Fiduciaria. (a) El Fideicomitente y la Fiduciaria acuerdan expresamente en este acto, que la Fiduciaria: (i) podrá llevar a cabo el Programa de Emisiones de los Valores exclusivamente en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y no asume ninguna obligación a título individual con respecto al pago de los mismos de conformidad con lo establecido en la Ley Número Ciento Ochenta y Nueve, guion, Once (189-11); (ii) Elaborará con sus asesores y suscribirá el Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso de Renta Variable en el cual se detallarán los aspectos relativos al Programa de Emisiones según se establezca en el correspondiente Prospecto de Emisión. El Contrato del Programa de Emisiones designará el Representante de Tenedores de Valores de Fideicomiso de Renta Variable; (iii) Realizará diligentemente todos los actos necesarios para la consecución de la finalidad establecida en el presente acto constitutivo; (iv) Suscribirá, ejecutará, realizará y hará cumplir todos aquellos actos y contratos necesarios para el desarrollo del fideicomiso y la adecuada administración del mismo; (v)

Ejercerá en favor del fideicomiso los derechos establecidos en los contratos que suscriba tales como administración de activos, colocación de los Valores, estructuración de Valores de Fideicomiso de Renta Variable, calificación de riesgo, custodia, representación de tenedores de Valores y cualesquiera otros mediante los cuales se otorguen servicios a favor del desarrollo del fideicomiso;

(vi) Administrará el fideicomiso conforme lo estipulado en el presente Acto Constitutivo, en el Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso de Renta Variable y el Prospecto de Emisión del Programa de Emisiones de Valores del fideicomiso y con la misma prudencia y diligencia con la que administra sus propios negocios; (vii) Será responsable de constituir, conformar y administrar el Fideicomiso con la debida diligencia, siendo dicha responsabilidad indelegable. No obstante, la Fiduciaria podrá conferir poderes especiales o celebrar contratos de servicios con terceras personas para la ejecución de actos o negocios que requiera el Fideicomiso o para el desarrollo de actividades que la Fiduciaria determine, en cuyo caso deberá remitir copia de tales contratos o poderes a la SIMV, mientras existan Emisiones de Valores efectuadas con cargo al Fideicomiso; tales contratos o poderes no eximen a la Fiduciaria de las responsabilidades que le corresponden por la administración del Fideicomiso, por lo que mantendrá la responsabilidad sobre aquellas funciones que haya subcontratado, así como la obligación de presentar información sobre tales funciones a la SIMV, cuando esta lo requiera mientras existan Emisiones de Valores efectuadas con cargo al Fideicomiso. Los gastos y honorarios derivados de tales poderes y contrataciones serán con cargo al Fideicomiso y no a la Fiduciaria; (viii) Mantendrá los bienes y derechos que conforman los activos del Fideicomiso debidamente custodiados y separados de sus propios activos y de otros fideicomisos que se encuentren bajo su administración; (ix) diseñar y estructurar el Programa de Emisiones de Valores que realice el Fideicomiso, a través de asesores y puestos de bolsa que contrate para ello; (x) si hubieren Valores de Fideicomiso de Renta Variable emitidos, pondrá en conocimiento del Representante de Tenedores de Valores de Fideicomiso de Renta Variable y de la SIMV los hechos o circunstancias que en su criterio puedan afectar el cumplimiento de las obligaciones puestas a su cargo bajo el presente Acto Constitutivo; (xi) No otorgará ninguna garantía para respaldar Valores de Fideicomiso de Renta Variable de Emisiones realizadas por el Fideicomiso ni asumirá ninguna responsabilidad en relación con las Emisiones que sean realizadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso; (xii) Actuará en todo momento conforme a lo establecido en el presente Acto Constitutivo, el Contrato del Programa de Emisiones y el Prospecto de Emisión correspondientes, dando cumplimiento a las obligaciones derivadas de los mismos y ejerciendo las facultades que se le otorgan a fin de dar cumplimiento a los Fines del Fideicomiso. Asimismo, la Fiduciaria deberá actuar conforme a los demás documentos que de acuerdo con este Acto Constitutivo deba suscribir, según sea el caso, de acuerdo a lo establecido en este Acto Constitutivo; (xiii) En la conducción del Fideicomiso, la Fiduciaria, sus accionistas, miembros del consejo de administración, representantes legales, gerentes, ejecutivos y empleados, así como las personas que directa o indirectamente estén relacionados con ella deberán velar por la protección de los intereses de todas las personas físicas o jurídicas que contraten con la Fiduciaria en los términos del Fideicomiso, ya sea en calidad de Fideicomitente, Fideicomisarios o Tenedores de Valores de Fideicomiso de Renta Variable. En tal condición, mientras existan Emisiones de Valores efectuadas con cargo al Fideicomiso, dichas personas de la Fiduciaria deberán observar los códigos de conducta establecidos en el Artículo treinta y siete (37) de la Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores letra R guion letras CNMV guion dos mil dieciocho guion siete guion letras MV (R-CNMV-2018-07-MV), debiendo la Fiduciaria implementar los procedimientos y controles necesarios para su debida observancia; (xiv) Llevar a cabo todos los actos y celebrar todos los contratos que se requieran para efectuar la inversión del Patrimonio del Fideicomiso conforme a lo establecido en el artículo diez punto uno (10.1) del presente Acto Constitutivo, no estando obligada en ningún caso a entregar físicamente los valores o instrumentos que representen las inversiones realizadas; (xv) mientras existan Valores de Fideicomiso de Renta Variable en circulación efectuados con cargo al Fideicomiso, asumirá todas las demás obligaciones establecidas en el Artículo treinta y nueve (39) de la Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores letra R guion letras "CNV" guion dos mil trece guion veintiséis guion letras "MV" (R-CNV-2013-26-MV) aplicables a los Fideicomisos de Oferta Pública; (b) mientras existan Valores de Fideicomiso de Renta Variable en circulación efectuados con cargo al Fideicomiso, si se produce una situación específica que no esté prevista en el presente Acto Constitutivo, la Fiduciaria deberá dar aviso al Representante de Tenedores de Valores de Fideicomiso de Renta Variable, para dar las instrucciones pertinentes con base a las cuales deberá actuar la Fiduciaria, previa decisión de la Asamblea de Tenedores y la no objeción de la SIMV; (c) Conforme a la Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores letra "R" guion letras

“CNV” guion dos mil trece guion veintiséis guion letras “MV” (R-CNV-2013-26-MV) emitida por el “CNMV” y a la Ley Número Ciento Ochenta y Nueve, guion, Once (189-11), la Fiduciaria asumirá la responsabilidad civil por los daños y perjuicios causados por el incumplimiento de sus obligaciones conforme al presente Acto Constitutivo, el Contrato del Programa de Emisiones y el prospecto de emisión del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso de Renta Variable según sea determinado por un tribunal competente mediante sentencia con autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada. **ARTICULO TRES PUNTO TRES (3.3). Determinación y Evaluación de los riesgos Existentes en el Fideicomiso y Mitigación de los Mismos.** La calificación “Afo (N)” asignada en el mes de noviembre del dos mil veintidós (2022) a las emisiones de Renta Variable del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario letra “G” guion Patio cero dos guion Patio Colombia guion letra “N” letra “o” cero cinco guion letra “F” letra “P” (Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario G-Patio02 - Patio Colombia - No. 05-FP). **Párrafo Primero (I): Definición de la Nomenclatura:** Afo (N): responde a la gestión de una sociedad fiduciaria que combina un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión, junto con un administrador con profundo conocimiento de los inmuebles. Ello, unido a una cartera de activos con alta madurez e inquilinos de buena calidad, permite sustentar la calificación asignada. En contrapartida, la calificación incorpora el alto endeudamiento permitido y el riesgo inherente del negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos. El sufijo (N) indica que se trata de un fideicomiso nuevo. En la escala de calificaciones de la agencia calificadora Feller Rate, esta calificación se otorga a 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. **Párrafo Segundo (II): Riesgos relativos al Fideicomiso y al Programa de Emisiones:** Los riesgos relativos al fideicomiso y al programa de emisiones se encuentran desarrollados en el Listado de Riesgos Necesarios Asociados al Fideicomiso y los Valores del Fideicomiso como Anexo letra “G”. Para un mayor detalle en lo relativo a la determinación y evaluación de los riesgos existentes en el presente Fideicomiso y la mitigación de los mismos, las Partes y los Tenedores de Valores deberán remitirse a el punto once punto uno (11.1) del Prospecto de Emisión para conocer lo relativo a estos hechos. **TRES PUNTO CUATRO (3.4). Rendición de Cuentas por la Fiduciaria.** La Fiduciaria tiene el deber fiduciario de rendir cuentas de su gestión en la forma y términos establecidos en el presente Acto Constitutivo, en el Artículo treinta (30) de la Ley Número Ciento Ochenta y Nueve, guion, Once (189-11), los artículos treinta y seis (36) al treinta y ocho (38) del Reglamento Número Noventa y Cinco, guion, Doce (95-12), así como en el Artículo Treinta y Tres (33) de la Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores letra R guion letras CNV guion dos mil trece guion veintiséis guion letras MV (R-CNV-2013-26-MV), ésta última mientras existan Emisiones de Valores efectuadas con cargo al Fideicomiso, así como la Norma que Establece Disposiciones Generales sobre la Información que deben remitir periódicamente los Emisores y participantes del Mercado de valores letras R guion letras CNV guion dos, cero, uno, seis, guion, quince guion, letras MV, (R-CNV-2016-15-MV) . La obligación de rendir cuentas que tiene la Fiduciaria no es delegable en terceras personas. **ARTÍCULO TRES PUNTO CINCO (3.5). Forma y Contenido de la Rendición de Cuentas de la Fiduciaria.** La rendición de cuentas de la Fiduciaria consistirá en un informe de gestión detallado y pormenorizado del Fideicomiso, particularmente sobre aquello que tenga relevancia en relación con la labor ejecutada. El informe de gestión deberá estar debidamente firmado por el Gestor Fiduciario actuando en representación de la Fiduciaria de conformidad con las facultades otorgadas a esos fines conforme a los estatutos sociales de la Fiduciaria, y deberá basarse en documentos que comprueben la veracidad de la actuación, observando, cuando menos, las normas que apliquen para las distintas modalidades de fideicomiso y teniendo presente los requerimientos y comprobaciones exigidas de conformidad al Artículo treinta (30) de la Ley Número Ciento Ochenta y Nueve, guion, Once (189-11), los artículos treinta y seis (36) al treinta y ocho (38) del Reglamento Número Noventa y Cinco, guion, Doce (95-12) guion, así como en el Artículo Treinta y Tres (33) de la Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores letra R guion letras CNV guion dos mil trece guion veintiséis guion letras MV (R-CNV-2013-26-MV). **Párrafo Primero (I).** La rendición de cuentas procurará informar y en su caso justificar, argumentar y demostrar, con certeza, a través de los medios pertinentes, el cumplimiento de la labor encomendada en el presente Acto Constitutivo y en la normativa aplicable. Los informes de gestión que deberá rendir la Fiduciaria tienen como finalidad comunicar o reportar las actividades o situaciones llevadas a cabo por esta para ponerlas en conocimiento de los interesados en el desarrollo y estado de la gestión. Mientras existan Emisiones de Valores efectuadas con cargo al Fideicomiso, los informes de gestión deberán ser efectuados en el formato establecido en el Anexo Tres (III) de la Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y los

Fideicomisos de Oferta Pública de Valores letra R guion letras "CNV" guion dos mil trece guion veintiséis guion letras "MV" (R-CNV-2013-26-MV), y contendrán, como mínimo, los aspectos señalados en dicho Anexo Tres (III) que son los siguientes: (i) Descripción de las actividades realizadas en el periodo que abarque el informe de rendición de cuentas; (ii) Estado y situación jurídica del Patrimonio del Fideicomiso; (iii) Estados financieros comprendidos entre el último reporte y la fecha del informe; (iv) Informe de auditoría externa en los casos previstos en la Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores letra R guion letras CNV guion dos mil trece guion veintiséis guion letras MV (R-CNV-2013-26-MV) y en el Reglamento número Noventa y Cinco, guion, Doce (95-12); (v) Relación de las inversiones que conforman el Patrimonio del Fideicomiso; (vi) Indicación de las inversiones realizadas con los recursos del Fideicomiso; (vii) Custodia de los Valores; (viii) Condiciones de las negociaciones; (ix) Estado de cuenta que refleje el comportamiento financiero y contable de las inversiones efectuadas con base a las instrucciones impartidas por EL FIDEICOMITENTE en el Acto Constitutivo; (x) Estado actual, localización e identificación de los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso;

Párrafo Segundo (II). Fundamento de los Informes de Gestión. Los informes de gestión deben basarse en soportes o documentos que comprueben la veracidad de la actuación, teniendo presente que mientras existan Emisiones de Valores efectuadas con cargo al Fideicomiso, se procurará que la comprobación de lo informado corresponda con la utilización de procedimientos que permitan a la SIMV, al Fideicomitente y al Fideicomisario (a través del Representante de la Masa de Tenedores), a la Calificadora de Riesgos y al Representante de Tenedores de Valores, tener conocimiento de la existencia de los soportes documentales que acreditan las diversas actuaciones de la Fiduciaria. La Fiduciaria debe facilitar la verificación o revisión física de los soportes correspondientes cuando así requiera alguna de las personas a quienes va dirigido el informe de gestión.

Párrafo Tercero (III). Seguimiento y Control de la Gestión. El Gestor Fiduciario, el comisario de cuentas, los administradores de la Fiduciaria y demás funcionarios de esta deberán adoptar medidas de control y reglas apropiadas y suficientes, que se orienten a garantizar la total independencia del Patrimonio del Fideicomiso respecto de los bienes pertenecientes a la Fiduciaria o a cualquier otro fideicomiso que se encuentre bajo administración de la Fiduciaria. Dichas medidas deberán estar documentadas en los manuales de procedimientos, estructura organizativa, mecanismos de operación y control interno de la Fiduciaria.

ARTICULO TRES PUNTO SEIS (3.6). Periodicidad de la Rendición de Cuentas. Los informes de gestión contentivos de la rendición de cuentas deberán ser presentados al menos dos (2) veces al año calendario, cada seis (6) meses en los cortes de junio y diciembre, ambos veintiún (21) días hábiles posteriores a la fecha de cierre del semestre evaluado, a partir de la firma del presente Acto Constitutivo mientras se encuentre en vigencia el Fideicomiso y al concluirse el Fideicomiso, independientemente de que no se hayan realizado operaciones en el período reportado.

ARTICULO TRES PUNTO SIETE (3.7). Informes de Rendición de Cuentas. La Fiduciaria remitirá los informes de rendición de cuentas a El Fideicomitente en el plazo establecido en el Artículo veinte y nueve (29) de la Norma letra "R" guion letras "C" "N" "V" guion dos cero uno seis guion uno cinco guion letras "MV" (CNV-2016-15-MV), y mientras existan Emisiones de Valores efectuadas con cargo al Fideicomiso, proveerá copias del mismo a la SIMV, a la Calificadora de Riesgo y al Representante de Tenedores de Valores. En caso de retraso en la entrega del informe de gestión, la Fiduciaria solicitará a la SIMV una prórroga por escrito justificando debidamente la causa del retraso, la misma debe realizarse con anterioridad al vencimiento del plazo establecido para la entrega.

Párrafo Primero (I). Objeciones. Si El Fideicomitente y los Fideicomisarios (a través del Representante de la Masa de Tenedores) no objetan la rendición de cuentas presentada por la Fiduciaria en un plazo de noventa (90) días calendarios desde la fecha de recibo del informe de gestión, la rendición de cuentas se tendrá como tácitamente aceptada. Una vez aceptada la rendición de cuentas, ya fuere en forma expresa o tácita, la Fiduciaria quedará libre de toda responsabilidad frente al Fideicomitente por todos los actos ocurridos durante el período que abarque la rendición de cuentas. Sin embargo, tal rendición de cuentas o su aceptación no eximirán a la Fiduciaria de responsabilidad por daños causados por su falta, negligencia o dolo en la administración del Fideicomiso, ni por informaciones falsas contenidas en el informe de gestión, identificadas con posterioridad al señalado plazo.

Párrafo Segundo (II). Formato de Estado de Cuenta. Todo estado de cuenta que le sea presentado a El Fideicomitente por la Fiduciaria, será elaborado de conformidad con los formatos que institucionalmente hayan sido establecidos y contendrá la información que la Fiduciaria determine de acuerdo con las políticas institucionales.

ARTICULO TRES PUNTO OCHO (3.8). Deber de Informar Hechos o Situaciones Relevantes. Mientras existan Emisiones de Valores efectuadas con cargo al Fideicomiso, la Fiduciaria será responsable de comunicar los hechos relevantes a los que se refiere la Ley de Mercado de Valores dos cuatro nueve guion uno siete (249-

17), la Ley número ciento ochenta y nueve, guion, once (189-11), sus Reglamentos, la Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores letra R guion letras CNV guion dos mil trece guion veintiséis guion letras MV (R-CNV-2013-26-MV) y cualquier otra disposición legal que dicte la SIMV y el CNMV, incluyendo, sin limitación, los hechos relevantes descritos en los Párrafos Primero (I) y Segundo (II) del Artículo cuarenta y siete (47) de la Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores letra R guion letras CNV guion dos mil trece guion veintiséis guion letras MV (R-CNV-2013-26-MV). La comunicación de hechos relevantes por la Fiduciaria deberá ser efectuada según las formalidades establecidas por el Artículo doscientos cuarenta y uno (241) de la Ley de Mercado de Valores, su Reglamento de Aplicación y las normativas emitidas por el CNMV y la SIMV y a las entidades de auto regulación, según aplique. **Párrafo.** Asimismo, en las circunstancias descritas en la parte capital, la Fiduciaria deberá: (i) informar oportunamente a la SIMV, a El Fideicomitente y al Representante de Tenedores de Valores la ocurrencia de cualquier hecho de carácter económico, jurídico, administrativo o contable relevante que incida en el desarrollo normal de la labor encomendada, señalando las medidas correctivas adoptadas si procede según el caso; e (ii) informar a la SIMV los hechos relevantes y situaciones que impidan el normal desarrollo del fideicomiso de oferta pública, de un participante del mercado o de las partes del Fideicomiso y que a su juicio afecten positiva o negativamente su posición jurídica, económica o financiera o el precio de los Valores en el mercado, cuya información deberá proveer el día hábil que siga a la fecha en que haya tenido conocimiento del hecho o situación. **ARTÍCULO TRES PUNTO NUEVE (3.9). Transferencia Voluntaria y Judicial de la Fiduciaria.** De conformidad con lo establecido en el Artículo treinta y siete (37) de la Ley número Ciento Ochenta y Nueve, guion, Once (189-11), el Artículo ciento cuarenta y cuatro (144) de la Ley de Mercado de Valores dos cuatro nueve guion uno siete (249-17) y el Artículo cuarenta (40) del Reglamento número Noventa y Cinco, guion, Doce (95-12), la Fiduciaria podrá transferir voluntariamente los fideicomisos que administra, previa autorización de la Asamblea de Tenedores de Valores y de la SIMV por causa justificada y sin responsabilidad a su condición de fiduciaria del Fideicomiso creado por este Acto Constitutivo. Se entenderá que existe causa justificada para la transferencia voluntaria de la Fiduciaria en los siguientes casos: (i) Cuando el o los Beneficiarios no pudieren recibir o se negaren a recibir las prestaciones o bienes de acuerdo con el Acto Constitutivo del Fideicomiso; (ii) Cuando El Fideicomitente, sus causahabientes, o el o los Fideicomisarios, en su caso, se negaren a pagar las compensaciones estipuladas a favor del o de la Fiduciaria; y (iii) Cuando los bienes o derechos dados en fideicomiso no tuvieren el rendimiento suficiente para cubrir su compensación, en los casos que la remuneración deba ser pagada de esa forma. **Párrafo.** La Fiduciaria deberá notificar por escrito al Fideicomitente su intención de transferir voluntariamente a su cargo con por lo menos sesenta (60) días calendarios de anticipación a la fecha de renuncia; y en el entendido, además, que la Fiduciaria no quedará liberada como fiduciaria del presente Acto Constitutivo hasta que una fiduciaria sustituta haya sido designada por la Asamblea de Tenedores de Valores y la fiduciaria sustituta haya aceptado dicho nombramiento por escrito. Sin embargo, en adición a las causas justificadas descritas en la parte principal del presente artículo, la Fiduciaria podrá transferir voluntariamente por la vía judicial en los casos previstos en el Artículo treinta y siete (37) de la Ley número Ciento Ochenta y Nueve, guion, Once (189-11) y conforme al procedimiento descrito en dicho Artículo y en los Artículos cuarenta y uno (41), cuarenta y dos (42), cuarenta y tres (43) y cuarenta y cuatro (44) del Reglamento número Noventa y Cinco, guion, Doce (95-12) y demás disposiciones legales aplicables. **ARTÍCULO TRES PUNTO DIEZ (3.10). Sustitución de la Fiduciaria.** La Fiduciaria podrá ser sustituida como Fiduciaria en cualquier momento por cualquiera de las causales establecidas en el Artículo treinta y seis (36) de la Ley número ciento ochenta y nueve, guion, once (189-11). La sustitución de la Fiduciaria podrá efectuarse también por las causales establecidas en el Artículo cincuenta y siete (57) de la Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores letra R guion letras CNV guion dos mil trece guion veintiséis guion letras M V (R-CNV-2013-26-MV), mediante resolución adoptada en una Asamblea Extraordinaria de Tenedores de Valores celebrada de conformidad con lo dispuesto en el correspondiente Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso de Renta Variable y la correspondiente aprobación de la SIMV, según el procedimiento establecido en el Artículo cincuenta y ocho (58) de la Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores letra R guion letras CNV guion dos mil trece guion veintiséis guion letras MV (R-CNV-2013-26-MV). En el caso de la Fiduciaria sea sustituida por las causales indicadas en este artículo, la Fiduciaria deberá ser notificada por escrito de dicha sustitución, con por lo menos quince (15) días laborables de anticipación a la fecha en que esta sustitución deba de surtir efecto. Si al momento de la

sustitución de la Fiduciaria no existen valores colocados y en circulación, dentro de dicho plazo de quince (15) días laborables, el Fideicomitente o sus representantes o tutores legales deberán nombrar una fiduciaria sustituta, debiendo esta fiduciaria sustituta haber aceptado por escrito dicho nombramiento en los términos del presente Acto Constitutivo. Si al momento de la sustitución de la Fiduciaria existen valores colocados y en circulación, dicha sustitución de la Fiduciaria así como el nombramiento de la fiduciaria sustituta, sólo podrá ser realizada por la Asamblea de Tenedores, en la forma y plazo establecido por la Ley número ciento ochenta y nueve, guion, once (189-11) y la Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores letra R guion letras CNV guion dos mil trece guion veintiséis guion letras MV (R-CNV-2013-26-MV).

ARTÍCULO TRES PUNTO ONCE (3.11). Obligaciones de La Fiduciaria en el Proceso de Sustitución. (a) En caso de que la Fiduciaria deje de desempeñarse como fiduciaria del presente Acto Constitutivo de conformidad lo previsto en el Artículo tres, punto, diez (3.10) anterior, la Fiduciaria deberá preparar los reportes y cuentas relacionadas con el Patrimonio del Fideicomiso, los cuales deberán de ser entregados a la fiduciaria sustituta en la fecha en que esta tome posesión, junto con los libros, registros y cualquier otro documento relacionado con el Fideicomiso. En la medida en que dichos reportes y cuentas deban ser entregados periódicamente en los términos del presente Acto Constitutivo, la Fiduciaria únicamente deberá proporcionar dichos documentos a contar desde la fecha en la que se entregó el último reporte o cuenta. La fiduciaria sustituta contará con un plazo de treinta (30) días laborables siguientes a la entrega para revisar y, en su caso, comentar o requerir aclaraciones respecto de dichos reportes, en cuyo caso, la Fiduciaria deberá revisar los reportes y, en su caso, los modificará y entregará de nueva vez, contándose un nuevo plazo igual al anterior para revisar los documentos modificados; (b) la Fiduciaria deberá continuar desempeñando sus funciones como fiduciaria de conformidad con el presente Acto Constitutivo y lo establecido en la Ley de Mercado de Valores número dos cuatro nueve guion uno siete (249-17) hasta que se designe a una fiduciaria sustituta y todas las Cuentas del Fideicomiso y las cantidades depositadas en las mismas hayan sido transferidas a la fiduciaria sustituta, y que dicha fiduciaria sustituta haya aceptado por escrito y asumido su designación como fiduciaria. Para evitar cualquier duda, hasta que la Fiduciaria sustituta haya aceptado dicha designación y haya recibido todos los activos del Fideicomiso en posesión de la Fiduciaria, la Fiduciaria continuará desempeñando sus funciones como Fiduciaria y tendrá todas las obligaciones contraídas en el presente Acto Constitutivo (incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, las obligaciones de presentar información y la administración de las Cuentas del Fideicomiso); (c) la Fiduciaria deberá llevar a cabo todas las acciones y producirá todos los documentos que sean necesarios o convenientes para facilitar el reemplazo de la Fiduciaria. La Fiduciaria entregará todos los libros y registros bajo su cuidado a la Fiduciaria sustituta de conformidad con el presente Acto Constitutivo. **ARTÍCULO TRES PUNTO DOCE (3.12).**

Fiduciaria Sustituta. (a) La Fiduciaria sustituta entregará por escrito la aceptación de su nombramiento como Fiduciaria del presente Acto Constitutivo a la Fiduciaria que haya renunciado o haya sido removida. Mientras existan Emisiones de Valores efectuadas con cargo al Fideicomiso, la aceptación del nombramiento deberá ser entregada además por la Fiduciaria sustituta a la SIMV, a El Fideicomitente y al Representante de Tenedores de Valores mediante convenio de sustitución fiduciaria que será celebrado para dichos fines y que deberá ser aprobado por El Fideicomitente dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes, la Fiduciaria que haya renunciado o haya sido removida, transferirá todos los activos del Patrimonio del Fideicomiso que posea en su calidad de Fiduciaria a la fiduciaria sustituta y, únicamente a partir de ese momento surtirá efecto la renuncia o remoción de la Fiduciaria y la sustituta, quedando esta última con todos los derechos, poderes y obligaciones como Fiduciaria de conformidad con el presente Acto Constitutivo; (b) La fiduciaria sustituta tendrá los mismos derechos y obligaciones que la Fiduciaria de conformidad con el presente Acto Constitutivo, y se le considerará como "Fiduciaria" para todos los efectos conforme al presente Acto Constitutivo. **ARTÍCULO TRES PUNTO TRECE (3.13). Remuneración de la Fiduciaria.** Como contraprestación por sus servicios como Fiduciaria bajo el presente Acto Constitutivo y por el plazo de tiempo que conlleve a la Fiduciaria Sustituta tomar a cargo su rol, la Fiduciaria tendrá derecho a percibir a título de comisión fiduciaria honorarios equivalentes al cero punto setenta por ciento (0.70%) anual del valor en libros del patrimonio neto del Fideicomiso. Esta contraprestación será liquidada mensualmente a razón de doce (12) cuotas mensuales del cero punto cero cinco ocho tres tres por ciento (0.05833%) mensual del patrimonio neto del fideicomiso. En el Artículo quince punto cuatro (15.4) del Prospecto de Emisión se ha colocado un escenario a modo de ejemplo para una mejor ilustración de la remuneración de la fiduciaria. Los honorarios de la Fiduciaria serán considerados como Gastos del Fideicomiso, según sean incurridos. En caso de que en un plazo mayor a cuarenta (40) días calendarios contados a partir de la fecha en la que sea exigible el pago

correspondiente, la Fiduciaria no haya recibido las cantidades correspondientes a sus honorarios debido a que el cobro de los mismos contra el Patrimonio del Fideicomiso sea imposible, la Fiduciaria estará facultada a cobrar intereses moratorios sobre los saldos insolutos a razón de una tasa del dos (2%) por ciento mensual durante el periodo comprendido entre la fecha en que dichos honorarios se hayan hecho exigibles y la fecha en que los mismos sean efectivamente pagados a la Fiduciaria. En caso de sustitución del Fiduciario, Fiduciaria Popular recibirá honorarios por sus servicios hasta que el nuevo fiduciario tome el control de las operaciones.

ARTÍCULO TRES PUNTO CATORCE (3.14) Designación de un Administrador de los Activos Inmobiliarios: El Comité Técnico podrá sugerir a La Fiduciaria, un nuevo administrador para sustituir al administrador de todos o parte de los Inmuebles del Fideicomiso, para asegurar una adecuada conservación o mantenimiento de los mismos, en cuyo caso serán suscritos los correspondientes Contratos de Administración, en el cual se establecerán las facultades y responsabilidades del nuevo administrador. Los Contratos de Administración figuran como anexos Letra "A" del presente acto. La decisión de sustitución de un administrador no requerirá aprobación de la Asamblea de Tenedores, siempre y cuando no conlleve incremento en la remuneración pagada al Administrador por concepto de administración. En caso de existir tal variación con respecto al monto establecido en el Contrato de Administración vigente, es decir el Contrato de Administración firmado con el Administrador que se va sustituir, la decisión de incrementar la remuneración o de nombrar un administrador con una remuneración mayor requerirán aprobación de la Asamblea de Tenedores. La Fiduciaria notificará mediante simple comunicación al Representante de Tenedores de Valores y la SIMV el nombramiento, sustitución o renuncia de un administrador de Inmuebles del Fideicomiso en plazo no mayor a quince (15) días después del nombramiento del nuevo administrador.

Párrafo primero (I): inicialmente quedan designados como Administradores de los Inmuebles del Fideicomiso la sociedad **Patio Capital Partners, S.R.L.**, salvo que La Fiduciaria decida lo contrario.

ARTÍCULO TRES PUNTO QUINCE (3.15) Sustitución de la Calificadora de Riesgos. La sustitución de la Calificadora de Riesgos estará a cargo de la Fiduciaria. Mientras se encuentre vigente y no hayan sido saldados todos los Valores del Fideicomiso, la decisión de la sustitución de la Calificadora de Riesgos dependerá de la aprobación de la Asamblea de Tenedores solo si representa un aumento económico de un treinta por ciento (30%) de los honorarios de la Calificadora de Riesgos anterior, de lo contrario no será necesario aprobación mediante Asamblea de Tenedores. La Fiduciaria ha de comunicar a la SIMV y al Representante de Tenedores de Valores de Valores de Fideicomiso de Renta Variable como un hecho relevante la sustitución de la Calificadora de Riesgos.

SECCIÓN CUARTA (IV). POLITICA DE ENDEUDAMIENTO DEL FIDEICOMISO

ARTÍCULO CUATRO PUNTO UNO (4.1). Política de Endeudamiento del Fideicomiso. Ante eventualidades que puedan surgir cuando el Fideicomiso contraiga compromisos que no puedan ser resueltos con el esquema del Gasto de Capital (CAPEX, por sus siglas en inglés), la Fiduciaria, con cargo al patrimonio del Fideicomiso, podrá obtener préstamos de Instituciones de Intermediación Financiera de la República Dominicana, en la moneda que decida más conveniente, o incurrir en deuda de cualquier tipo, incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa, créditos con garantía o sin garantía, financiamientos con o sin recurso en contra del Patrimonio del Fideicomiso y/o de los Activos Inmobiliarios, tomando en consideración las recomendaciones del Comité Técnico del Fideicomiso; en el entendido, que mientras se encuentre vigente y no haya sido liquidado el patrimonio del Fideicomiso, cualquier endeudamiento a ser incurrido o asumido por la Fiduciaria con cargo al Fideicomiso, conforme al presente Artículo debe ser aprobado por la Asamblea General Extraordinaria de Tenedores en caso de que sea por monto superior a Quinientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$500,000.00) en forma individual o agregada. La Asamblea de Tenedores de Valores de Fideicomiso no tendrá un monto máximo de endeudamiento, pudiéndose ser este hasta el cien por ciento (100%) del patrimonio del Fideicomiso. Las garantías que se otorguen para cualquier endeudamiento deberán ser elegidas mediante Asamblea de Tenedores.

Párrafo primero (I): de no existir Valores de Fideicomiso de Renta Variable colocados, el endeudamiento del Fideicomiso será autorizado y coordinado por La Fiduciaria.

ARTÍCULO CUATRO PUNTO DOS (4.2). Cumplimiento de Leyes. La Fiduciaria se abstendrá de realizar cualquier acción que pudiera violar cualquier ley, reglamento y normativa vigente de cualquier órgano gubernamental que tenga jurisdicción sobre la Fiduciaria o sobre cualquier Activo Inmobiliario.

SECCIÓN QUINTA (V). CUENTAS DEL FIDEICOMISO.

ARTÍCULO CINCO PUNTO UNO (5.1). Cuentas Bancarias del Fideicomiso. Durante la vigencia del presente Acto Constitutivo, la Fiduciaria deberá abrir y mantener a nombre y con cargo al Fideicomiso, en la institución de banca múltiple autorizada a operar en República Dominicana que la Fiduciaria determine de tiempo en tiempo, las cuentas de cheques, de inversión, de ahorros, gastos o de

operación del Fideicomiso y de garantía que la Fiduciaria estime convenientes o necesarias, cuyas cuentas estarán denominadas en Pesos o Dólares o en cualquiera otra moneda que determine la Fiduciaria a su entera discreción. En adición, la Fiduciaria podrá abrir y mantener con cargo al Fideicomiso cuentas en Dólares o en cualquier otra moneda que determine la Fiduciaria a su entera discreción. A los fines del presente Acto Constitutivo nos referiremos a las cuentas que mantenga la Fiduciaria con cargo al Fideicomiso conjuntamente, como las "Cuentas del Fideicomiso". De conformidad con lo establecido en el presente Artículo, las Cuentas del Fideicomiso serán operadas y administradas por el Gestor Fiduciario, en nombre y representación de la Fiduciaria. El Fideicomitente y el Representante de Tenedores de Valores de Fideicomiso de Renta Variable deberán ser informados por escrito de la apertura de cualquier cuenta del Fideicomiso y de los detalles de tales cuentas. **ARTÍCULO CINCO PUNTO DOS (5.2). Aplicación de los Fondos**. La Fiduciaria aplicará los fondos depositados en las Cuentas del Fideicomiso para: (i) pagar todas las contribuciones, impuestos y derechos generados como consecuencia de la adquisición o venta por cuenta y cargo del Fideicomiso de cualquier Activo Inmobiliario de conformidad con lo previsto en el presente Acto Constitutivo; (ii) pagar, de manera directa o indirecta, cualesquiera Gastos del Fideicomiso, ya sean Gastos Operativos o Gastos relativos al Programa de Emisiones; (iii) pagar cualquier indemnización que proceda de conformidad con el Artículo Trece punto uno (13.1) del presente Acto Constitutivo; (iv) hacer pagos a los Tenedores y acreedores del Fideicomiso de conformidad con el Artículo seis punto uno (6.1) del presente Acto Constitutivo, previas instrucciones por escrito de la Fiduciaria; (v) pagar el importe de los gastos, comisiones o cualesquier otra erogación en que incurra por compra, venta, administración, custodia o cualquier otro concepto, cualquier intermediario de valores legalmente autorizado, para el caso de que adquiera o venda valores, títulos o instrumentos del mercado de dinero o de capitales a través de dichos intermediarios bursátiles; y, (vi) en general, realizar todos los pagos, transferencias o distribuciones, que sean necesarios o convenientes para cumplir con los Fines del Fideicomiso. **ARTÍCULO CINCO PUNTO CUATRO (5.4). Divisas**. La Fiduciaria podrá llevar a cabo las operaciones cambiarias necesarias a fin de convertir las cantidades depositadas en cualquier Cuenta del Fideicomiso a Dólares, Pesos o cualquier otra divisa conforme la Fiduciaria estime necesario para cumplir con los Fines del Fideicomiso. **SECCIÓN SEXTA (VI). PAGOS DEL RENDIMIENTO DEL FIDEICOMISO. ARTÍCULO SEIS PUNTO UNO (6.1). Periodicidad en el pago del Rendimiento**. El pago será conforme establezca el Prospecto de Emisión, la periodicidad del pago del rendimiento será de manera trimestral, sobre los Valores de Fideicomiso colocados según se determine en los Avisos de Colocación Primaria y Prospectos Simplificados correspondientes a cada monto a colocar del Programa de Emisiones de Emisión Única, siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto. El pago de los rendimientos se realizará a través de CEVALDOM, mediante crédito a cuenta. El rendimiento ofrecido por los Valores de Fideicomiso, será variable siendo este el resultado de las ganancias o pérdidas que genere el Fideicomiso. Es decir, los pagos de rendimiento a los inversionistas solo se realizarán siempre y cuando el patrimonio genere ingresos netos y tenga liquidez para realizar los pagos. **SECCIÓN SEPTIMA (VII). AVALUOS; INFORMACIÓN, ESTADOS FINANCIEROS; REPORTES. ARTÍCULO SIETE PUNTO UNO (7.1). Valor de Bienes del Patrimonio del Fideicomiso - Valoraciones**. (a) Inicialmente, la Fiduciaria contratará a una firma independiente para la realización de la valoración de los bienes (el "Valorador Independiente") escogido de una de las firmas de asesoría financiera de primera línea, a fin de preparar anualmente una valoración de los bienes que conforman el Patrimonio del Fideicomiso. La Fiduciaria podrá sustituir o contratar Valoradores Independientes adicionales; y (b) Mientras se encuentre vigente y no haya sido saldada alguna Emisión de Valores, El informe anual del Valorador Independiente será remitido por la Fiduciaria a la SIMV en el plazo que establezca la normativa vigente. La valoración se pondrá además a disposición del público inversionista a través de la Fiduciaria, del Representante de Tenedores de Valores y de la SIMV. Los costos de dichas valoraciones serán cubiertas por el Fideicomiso. **Párrafo**. Si en la valoración del Valorador Independiente se comprueba que se ha producido una insuficiencia o un deterioro mayor al veinte (20%) por ciento del valor de los bienes del Patrimonio del Fideicomiso con relación a la anterior valoración realizada, la Fiduciaria deberá proceder en la forma indicada en el Artículo ochenta y dos (82) de la Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores letra R guion letras CNV guion dos mil trece guion veintiséis guion letras MV (R-CNV-2013-26-MV) mientras se encuentren en circulación valores de fideicomiso de Renta Variable. **ARTÍCULO SIETE PUNTO DOS (7.2). Auditor Externo**. Es la persona contratada para fungir como auditor externo respecto del Fideicomiso en un momento determinado. La Fiduciaria ha nombrado a la sociedad BDO Auditoria, S.R.L., como Auditor Externo; en el entendido, que

posteriormente, la Fiduciaria podrá proponer a la aprobación de la Asamblea de Tenedores la sustitución del Auditor Externo por cualquiera de las firmas registradas en el **RMV**. Todos los gastos en los que se incurra en relación con la contratación del Auditor Externo (incluyendo, de manera ~~enunciativa~~ y no limitativa, el pago de honorarios y gastos del Auditor Externo) serán considerados como parte de las Comisiones y Gastos del Fideicomiso. **ARTÍCULO SIETE PUNTO TRES (7.3).**

Estados Financieros No Auditados. Mientras se encuentre vigente y no haya sido liquidado el patrimonio con cargo al Fideicomiso, la Fiduciaria deberá proporcionar a la SIMV y al Representante de Tenedores de Valores de Valores de Fideicomiso de Renta Variable estados financieros trimestrales no auditados del Fideicomiso, dentro del plazo establecido por la normativa de la SIMV. Dichos estados financieros no auditados deberán ser preparados de conformidad con las normas contables aplicables. **ARTÍCULO SIETE PUNTO CUATRO (7.4).** **Estados Financieros Auditados; Obligaciones del Auditor Externo.** Anualmente durante la vigencia del presente Acto Constitutivo, el Auditor Externo preparará los estados financieros auditados del fideicomiso para el año anterior y los entregará a la Fiduciaria. Mientras se encuentre vigente y no haya sido saldada alguna Emisión de Valores efectuada con cargo al Fideicomiso, la Fiduciaria deberá remitir dichos estados financieros a la SIMV junto a la correspondiente carta de gerencia, en el plazo determinado por la normativa vigente de la SIMV acompañados de una declaración jurada del ejecutivo principal, del ejecutivo principal de finanzas y el representante legal estableciendo la veracidad, exactitud y razonabilidad de las informaciones remitidas. **SECCIÓN OCTAVA (VIII).**

CONSIDERACIONES FISCALES. ARTÍCULO OCHO PUNTO UNO (8.1). **Obligaciones Fiscales e Impuestos.** Las obligaciones de orden tributario que en todo caso deriven conforme al Fideicomiso serán cumplidas de acuerdo a lo establecido en la Ley número ciento ochenta y nueve, guion, once (189-11), su Reglamento de Aplicación y las normas emitidas por los Organismos correspondientes aplicables a la materia. **Párrafo Primero (I).** La Fiduciaria será responsable de realizar los pagos que correspondan, si los hubiere, ante la Administración Tributaria, pudiendo obtener el reembolso de cualquier pago realizado en dicho sentido con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. **Párrafo Segundo (II).** En el caso de que las disposiciones de carácter fiscal sean reformadas y llegare a existir una carga tributaria con respecto al Fideicomiso o las transacciones en él contempladas, éstas serán de la estricta responsabilidad del Patrimonio del Fideicomiso y la Fiduciaria queda liberada de toda responsabilidad por estos conceptos. **Párrafo Tercero (III).** En el caso de que por cualquier motivo las autoridades fiscales requieran el pago de cualquier impuesto, carga, tributo, arancel, tasa, arbitrio o contribución a la Fiduciaria respecto del Fideicomiso, esta lo informará oportunamente al Fideicomitente y al Representante de Tenedores Valores. **Párrafo Cuarto (IV).** El Fideicomiso mantendrá indemne a la Fiduciaria, así como a su Gestor Fiduciario, apoderados, funcionarios y empleados, en caso de alguna contingencia en materia fiscal derivada de la titularidad del Patrimonio del Fideicomiso o de la operación del Fideicomiso, siempre y cuando la misma no derive del dolo, negligencia o mala fe de la Fiduciaria (incluyendo gastos y honorarios, razonables y debidamente documentados, de asesores fiscales y abogados). **Párrafo Quinto (V).** En relación con las obligaciones fiscales relacionadas con el presente Fideicomiso de conformidad con el Código Tributario y demás leyes aplicables, la Fiduciaria deberá cumplir con las mismas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. **Párrafo Sexto (VI).** La Fiduciaria cubrirá las obligaciones fiscales única y exclusivamente con el Patrimonio del Fideicomiso, sin responsabilidad personal alguna en el caso de que el Patrimonio del Fideicomiso no sea suficiente. **Párrafo Séptimo (VII).** Asimismo, la Fiduciaria deberá llevar a cabo todos los procedimientos que sean necesarios ante la Dirección General de Impuestos Internos, con el fin de registrar el Fideicomiso en el Registro Nacional de Contribuyentes, en términos de las disposiciones legales aplicables, y deberá llevar a cabo cualesquiera modificaciones o cualquier otra acción necesaria en relación al mismo. Las Partes acuerdan que para efectos fiscales, el Fideicomiso creado en el presente Acto Constitutivo se denominará como Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario letra “G” guion Patio cero dos guion Patio Colombia guion letra “N” letra “o” cero cinco guion letra “F” letra “P” (Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario G-Patio02 - Patio Colombia - No. 05-FP). **ARTICULO OCHO PUNTO DOS (8.2).** **Impuesto sobre Transferencia de Inmuebles.** En relación con los Activos Inmobiliarios que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso o que sean transferidos por El Fideicomitente a la Fiduciaria o adquiridos por esta última para ser incorporados al Patrimonio del Fideicomiso, cualquier impuesto, tasa o costo que corresponda de conformidad con la ley aplicable o las disposiciones vigentes en la Republica Dominicana, si los hubiere, será pagado por la Fiduciaria con los fondos del Patrimonio del Fideicomiso, sin responsabilidad para la Fiduciaria. **SECCIÓN NOVENA (IX). DECLARACIONES, GARANTÍAS Y REPRESENTACIONES. ARTICULO NUEVE PUNTO UNO (9.1).** **Declaraciones, Representaciones y Garantías de EL**

FIDEICOMITENTE. El Fideicomitente en este acto declara bajo la fe del juramento, a través de su representante legal: (a) que El Fideicomitente, **PATIO DE LA COLOMBIA, S.A.S.** (i) es una sociedad anónima simplificada, debidamente constituida y válidamente existente conforme a las leyes de la República Dominicana; y, (ii) posee plena capacidad legal y las autorizaciones suficientes para celebrar y cumplir con sus obligaciones conforme al presente Acto Constitutivo de conformidad con sus términos; (b) que la celebración y el cumplimiento de este Acto Constitutivo no viola ni constituye (i) un incumplimiento de cualquier disposición de los estatutos sociales o cualquier otro documento de El Fideicomitente; o, (ii) un incumplimiento de: cualquier convenio, contrato, licencia, resolución u orden de la cual El Fideicomitente sea parte o a la que El Fideicomitente o cualquiera de sus activos se encuentren sometidos; o, (iii) de cualquier ley, reglamento, circular, orden o decreto de cualquier Autoridad Gubernamental aplicable a El Fideicomitente; (c) que con excepción de las autorizaciones de la y de las autorizaciones que se han obtenido y que se encuentran en pleno vigor y efecto, El Fideicomitente no requiere autorización o aprobación alguna para otorgar el presente Acto Constitutivo, ni para cumplir o asumir las obligaciones previstas en el mismo en los términos del presente Acto Constitutivo, las cuales son legales, válidas, vinculantes y exigibles frente a El Fideicomitente de conformidad con sus respectivos términos; (d) que a esta fecha no existe, y a su mejor saber y entender no tienen conocimiento de que exista riesgo de que vaya a iniciarse alguna acción, demanda, reclamación, requerimiento o procedimiento ante cualquier tribunal, entidad gubernamental, árbitro u órgano jurisdiccional respecto de alguno de El Fideicomitente o de alguno de sus activos (i) que afecte materialmente la legalidad, validez o exigibilidad del presente Acto Constitutivo, o (ii) que impida la emisión de los Valores o la consumación de cualquiera de las operaciones contempladas en el presente Acto Constitutivo; (e) que la persona que suscribe y pacta el presente Acto Constitutivo en nombre y representación de El Fideicomitente cuenta con los poderes y facultades suficientes, así como con las autorizaciones necesarias para celebrar válidamente el presente Acto Constitutivo en su representaciones y para obligar válidamente a El Fideicomitente conforme los términos del mismo, según consta en la Acta de Asamblea General Extraordinaria citadas anteriormente y que dichos poderes, facultades y autorizaciones corporativas o de cualquier otra naturaleza no han sido revocados, modificados, o limitados en forma alguna; (f) que todos y cada uno de los Activos Inmobiliarios y bienes transmitidos por El Fideicomitente en este acto en favor de la Fiduciaria para que realice la gestión de constitución del Fideicomiso de Oferta Pública de conformidad con el presente Acto Constitutivo, provienen de fuentes legales y lícitas, producto de actividades llevadas a cabo dentro del marco legal y en cumplimiento de las normas vigentes sobre prevención del lavado de activos, y que no existe relación alguna entre el origen, procedencia o destino de dichos bienes o sus productos, y actividades ilegales o terrorismo; (g) que mediante la firma del presente Acto Constitutivo, expresan e irrevocablemente autorizan a la Fiduciaria, en los términos del presente Acto Constitutivo, para que lleve a cabo a costo del Fideicomiso, a partir de la fecha del presente Acto Constitutivo y en cualquier momento con posterioridad a esta fecha, durante la vigencia del presente Acto Constitutivo, tantas solicitudes de información como considere necesarias, a las entidades de información crediticia autorizadas para operar en la República Dominicana o en el exterior; (h) que la Fiduciaria le ha explicado de forma clara, sin que les haya quedado duda alguna a El Fideicomitente, el contenido de la Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores letra R guion letras CNV guion dos mil trece guion veintiséis guion letras MV (R-CNV-2013-26-MV) emitida en fecha cuatro (4) de octubre del dos mil trece (2013) por el CNMV, así como otras leyes y normativas aplicables; (i) que de conformidad con la Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores letra R guion letras CNV guion dos mil trece guion veintiséis guion letras MV (R-CNV-2013-26-MV) emitida por el CNMV, El Fideicomitente reconoce que la Fiduciaria será responsable por los daños y perjuicios que resulten del incumplimiento por parte de la Fiduciaria de sus obligaciones conforme al presente Acto Constitutivo y al Contrato de Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso suscrito por la Fiduciaria; (j) que con anterioridad a la firma del presente Acto Constitutivo, la Fiduciaria les recomendó y les invitó a obtener la asesoría y apoyo de asesores legales y fiscales o firma de su elección en cuanto al alcance, consecuencias, trámites, implicaciones y en general cuestiones legales y fiscales directa o indirectamente relacionadas con el presente Acto Constitutivo, así como apoyo en la negociación y evaluación del riesgo legal y fiscal del texto definitivo a firmarse, toda vez que la Fiduciaria no se hace responsable de tales cuestiones, por lo que la Fiduciaria no garantiza ni asegura que la estructura fiscal contenida en el presente Acto Constitutivo sea la más eficiente, o que la misma no sea alterada por subsecuentes modificaciones a la legislación fiscal y los impactos fiscales e impositivos puedan modificarse; (k) que reconocen y convienen que la celebración del presente Acto Constitutivo obliga a El Fideicomitente a entregar a

la Fiduciaria de forma anual la actualización de la información y documentación que les ha sido solicitada por la Fiduciaria al amparo de las Políticas de Identificación y Conocimiento de Clientes de la Fiduciaria Popular, S.A. (identificadas como "Conoce tu Cliente"); (l) que el presente Acto Constitutivo de Fideicomiso no adolece de causa u objeto ilícitos y el Fideicomiso creado por el mismo no se constituye con la intención de defraudar derechos de acreedores de El Fideicomitente; y. (m) que a esta fecha no existe, y a su mejor saber y entender no tienen conocimiento de que existan cargas, gravámenes, litis u oposiciones sobre todos y cada uno de los bienes transmitidos por El Fideicomitente en este acto en favor de la Fiduciaria de conformidad con el presente Acto Constitutivo. **ARTICULO NUEVE PUNTO DOS (9.2). Declaraciones, representaciones y Garantías de la Fiduciaria.** La Fiduciaria declara bajo la fe del juramento, a través de su representante legal que suscribe el presente Acto Constitutivo, que: (a) es una sociedad anónima debidamente constituida y válidamente existente conforme a las leyes de la Republica Dominicana, autorizada por la Superintendencia de Bancos para actuar como fiduciaria y prestar servicios fiduciarios al amparo de la Ley número ciento ochenta y nueve, guion, once (189-11) y se encuentra inscrita en la SIMV como Fiduciaria de Oferta Pública bajo el número de registro: Letras SIVSF guion cero cero uno (SIVSF-001); (b) desea celebrar este Acto Constitutivo y aceptar su designación como Fiduciaria y llevar a cabo todas y cada una de las acciones necesarias o convenientes para satisfacer y cumplir con los Fines del Fideicomiso, así como para cumplir con sus obligaciones conforme a lo previsto en este Acto Constitutivo y en las leyes y normas aplicables; (c) con excepción de las autorizaciones de la Superintendencia de Bancos y la SIMV y de las autorizaciones que se han obtenido y que se encuentran en pleno vigor y efecto, no requiere autorización o aprobación alguna para celebrar el presente Acto Constitutivo, ni para cumplir o llevar a cabo las obligaciones asumidas en el mismo en los términos del presente Acto Constitutivo, las cuales son legales, válidas y exigibles frente a la Fiduciaria de conformidad con sus términos; (d) la persona que suscribe el presente Acto Constitutivo en representación de la Fiduciaria como representante y delegada fiduciaria, cuenta con poderes y facultades suficientes, así como con las autorizaciones corporativas necesarias para celebrar válidamente el presente Acto Constitutivo en su representación y para válidamente obligar a la Fiduciaria en los términos del mismo, según consta en los estatutos de la Fiduciaria, y según consta en el Acta de Reunión ordinaria del Consejo de Administración celebrada el veintinueve (29) de julio de dos mil veintiuno (2021), dichos poderes, facultades y autorizaciones corporativas no le han sido revocados, modificados o limitados en forma alguna; (e) ha explicado de forma clara sin que le haya quedado duda alguna al Fideicomitente el contenido y las consecuencias legales del presente Acto Constitutivo y las prohibiciones que se establecen en la Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores letra R guion letras CNV guion dos mil trece guion veintiséis guion letras MV (R-CNV-2013-26-MV) emitida por el CNMV, así como otras leyes y normativas aplicables; (f) asume la obligación de registrar o transcribir a favor del Fideicomiso la cesión o transferencia de los Activos Inmobiliarios o cualesquier otros bienes registrables que pasen a conformar el patrimonio fideicomitado, cumpliendo con las formalidades indicadas para ello en la ley; (g) Ajustarse estrictamente a las instrucciones de El Fideicomitente, estipuladas en el acto constitutivo; (h) Administrará el Fideicomiso como un buen padre de familia, en interés único del o de los Fideicomisarios, desplegando en su gestión diligencia y cuidado, realizando las operaciones e inversiones que entienda de lugar y sin demoras innecesarias, en la forma en que, a su juicio, ofrezca la mayor seguridad y minimice riesgos; (i) Manejará con la mayor idoneidad las cuentas propias del Fideicomiso y comunicarle al o a El Fideicomitente y al o a los Fideicomisarios todos los hechos que, en relación con el mismo, deba conocer, en base a los mecanismos de rendición de cuentas estipulados en el Acto Constitutivo; (j) Suministrará al o a los Fideicomisarios, a su requerimiento, información completa y exacta acerca de la naturaleza, cantidad y situación de los bienes en fideicomiso; (k) No delegará en otra persona la realización de actos propios de su cargo, salvo los casos expresamente indicados en la presente ley o en el acto constitutivo; (l) Ejecutará las diligencias razonables para tomar y conservar el control de los bienes en Fideicomiso, iniciar las reclamaciones que fueren necesarias a ese fin y contestar las acciones ejercidas contra el Fideicomiso, así como ejercer todas las ejecutorias que correspondan para la defensa de los bienes Fideicomitados, tanto contra terceros como contra el o los Fideicomisarios, en caso de ser necesarias; (m) Conservará la propiedad de los bienes en Fideicomiso separada de sus propios bienes, llevando para ello contabilidad separada o independiente; (n) Pagará al Fideicomisario en los plazos establecidos en el acto constitutivo del Fideicomiso o, en caso de que no se establezcan, en plazos trimestrales, la renta neta de la propiedad en Fideicomiso, cuando éste sea creado para pagar renta por período determinado; (o) Participará en la administración del Fideicomiso cuando haya pluralidad de Fiduciarios, e informará al o a El Fideicomitente y al o a los

Fideicomisarios de cualquier violación cometida por un cofiduciario, así como iniciar las acciones tendientes a obtener la corrección o reparación de las violaciones cometidas por este último; (p) Llevará las cuentas y registros sobre la administración del Fideicomiso conforme a las mejores prácticas de contabilidad aceptadas, y rendir cuentas al Fideicomitente o al o a los Fideicomisarios, conforme lo que prevea el acto constitutivo y con la periodicidad establecida en el mismo y, a falta de estipulación, no menos de dos (2) veces al año; (q) Guardará el secreto fiduciario frente a los terceros respecto de las operaciones, actos, contratos, documentos e información que se relacionen con los Fideicomisos, con los mismos alcances que la legislación en materia económica y penal vigente en la República Dominicana establece para el secreto bancario o secreto profesional, tanto durante la vigencia como luego de la terminación del Fideicomiso, por la causa que fuere. Dicha obligación de confidencialidad no será aplicable a informaciones contenidas en el acto constitutivo del Fideicomiso, a cualquier otro acto sujeto a registro público o a cualquier otra información que deba hacerse pública en virtud de la ley; (r) Protegerá con pólizas de seguro los riesgos que corran los bienes fideicomitados, de acuerdo a lo pactado en el acto constitutivo o, en su defecto, conforme a las buenas prácticas de gestión; (s) Cumplirá con las obligaciones tributarias puestas a su cargo; (t) Transferirá los bienes del patrimonio fideicomitado al o a EL FIDEICOMITENTE, o al o a Los Fideicomisarios que corresponda conforme al orden de prelación establecido en el Artículo dos punto ocho punto uno (2.8.1) del presente Acto Constitutivo al concluir el Fideicomiso, según sea el caso, o al fiduciario sustituyente en caso de sustitución o cese en sus funciones de la Fiduciaria. **SECCIÓN DECIMA (X). POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FIDEICOMISO. ARTÍCULO DIEZ PUNTO UNO (10.1). Política de Inversión.** La Fiduciaria sólo estará obligada a invertir sumas que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso si este cuenta con excedentes por encima de los montos mínimos suficientes establecidos en el capital de trabajo que se requieran para efectuar las operaciones del Fideicomiso. Estos montos mínimos serán determinados por el Comité Técnico, por lo menos una vez al año, permitiendo su revisión en caso de ser requerido, debido a los cambios en la economía dominicana. Las inversiones que se realicen serán hechas de conformidad con la situación del mercado y las disposiciones aplicables para acceder a la inversión de que se trate según su tipo y monto, establecidas en el presente Acto Constitutivo. **Párrafo Primero (I): Instrumentos de Inversión.** Los fondos provenientes de pagos que reciba el Fideicomiso, bajo los Contratos de Arrendamiento de inmuebles propiedad del Fideicomiso, podrán ser invertidos en instrumentos financieros a corto plazo emitidos por Instituciones Financieras de la República Dominicana que se encuentren dentro de los primeros tres (3) bancos por tamaño de su patrimonio y activos según lo publique la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana, o en valores de oferta pública de entidades inscritas en el Registro del Mercado de Valores (RMV) con una calificación de riesgo letra "A" signo de menos (A-) o superior. Dichas inversiones serán efectuadas por el Fiduciario con un criterio de preservación del capital. **Párrafo Segundo (II):** Al menos que se decida lo contrario mediante resolución de la Asamblea de Tenedores de Valores de Fideicomiso los fondos que se encuentren invertidos deberán ser distribuidos según se cumplan los plazos trimestrales de distribución de rendimientos. **ARTÍCULO DIEZ PUNTO DOS (10.2). Apego a las Disposiciones del Acto Constitutivo.** La compra de Valores o instrumentos de inversión deberá sujetarse a los horarios, disposición y liquidez de los mismos y a las condiciones del mercado existentes en el momento en que la Fiduciaria realice la operación. Mediante el presente Acto Constitutivo del Fideicomiso, El Fideicomitente y los Fideicomisarios liberan expresamente a la Fiduciaria de cualquier responsabilidad derivada de la compra de Valores o instrumentos de inversión en los términos del Fideicomiso, así como por pérdidas o menoscabos que pudieran afectar al Patrimonio del Fideicomiso como consecuencia de inversiones efectuadas por la Fiduciaria en apego a los términos del Acto de Fideicomiso. **ARTÍCULO DIEZ PUNTO TRES (10.3). Leyes y Normas.** Para los efectos de las inversiones que sean realizadas con cargo al Fideicomiso, la Fiduciaria observará, en todo caso, las disposiciones legales o administrativas que regulen las inversiones de recursos en materia de fideicomisos. **SECCIÓN ONCEAVA (XI). TERMINACION Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO Y DEL PROGRAMA DE EMISIONES. ARTÍCULO ONCE PUNTO UNO (11.1). Duración del presente Acto Constitutivo.** Este Acto Constitutivo deberá permanecer en pleno vigor y efecto hasta que los Fines del Fideicomiso se hayan cumplido; en el entendido, que el presente Acto Constitutivo se dará por terminado (a) cuando se haya completado la disposición de todos los Activos Inmobiliarios que comprenden el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Artículo Once Punto Dos (11.2) del presente Acto y todas las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso hayan sido distribuidas a los Tenedores de Valores de Fideicomiso o (b) por resolución de los Tenedores de los Valores tomada 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 del Fideicomiso hayan sido pagadas en su totalidad en el entendido, que en cualquier caso, la vigencia de este Acto Constitutivo no podrá ser inferior al vencimiento de todos los Valores emitidos por el Fideicomiso a través de la Fiduciaria. El vencimiento de los Valores del Programa de Emisiones, es de veinte (20) años contados a partir de la fecha de emisión de la emisión única que se genere del Programa de Emisiones, no podrá producirse antes de que sea completada la disposición de la totalidad de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso que iniciaría a partir del inicio del Período de Liquidación (según se define en el Artículo once punto tres (11.3) del presente Acto Constitutivo. En caso de que el proceso de disposición de Activos Inmobiliarios del Fideicomiso se deba extender por más del vigésimo (20mo) año por la no disposición total de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso, la Asamblea Extraordinaria de Tenedores de Valores deberá extender el vencimiento de los Valores que componen el Programa de Emisiones con el objetivo de lograr la disposición de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso, así como el término de vencimiento del Fideicomiso. La Fiduciaria deberá remitir a la Superintendencia de Valores una copia certificada del Acta y nómina de presencia de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores que aprueba la prórroga del vencimiento del Fideicomiso dentro de los tres (3) días siguientes para su conocimiento y no objeción, en la forma y plazo establecidos por la SIMV mediante norma de carácter general. **ARTICULO ONCE PUNTO DOS (11.2). Causales de Liquidación Forzosa.** Un fideicomiso de oferta pública, no podrá ser declarado en quiebra, sino que entrará en liquidación forzosa previa aprobación de la Asamblea de Tenedores de Valores correspondiente y la no objeción de la Superintendencia, al presentarse cualquiera de las causales siguientes: 1) Si no hubiere sido posible su transferencia a otra fiduciaria, según corresponda; 2) Cuando por resolución, la Superintendencia disponga la cancelación de la autorización y registro del fiduciario, y no hubiere sido posible la transferencia del fideicomiso a otro administrador; 3) Cuando se hayan destruido los bienes o activos objeto de la titularización de modo tal que se afecten de manera significativa los flujos de caja; 4) Cuando se presente una situación o cambio imprevisible que altere los ingresos proyectados, con el consecuente riesgo de imposibilidad de cumplimiento adecuado de los valores emitidos; 5) Cuando se produzcan modificaciones al marco regulatorio tributario que perjudiquen de manera significativa al patrimonio separado o al fideicomiso, según corresponda; 6) Otras especificadas en el acto constitutivo y el prospecto de emisión, y 7) Otras causas que se establezcan reglamentariamente. **ARTICULO ONCE PUNTO DOS (11.3). Métodos, Estrategias y Formas de Liquidación.** Al momento de liquidación y cierre del fideicomiso se realizará una auditoría, con un costo a la fecha de elaboración del presente acto de US\$531.25. El informe final de la auditoría de liquidación será remitido al fiduciario, con copia al fideicomitente, a la Superintendencia del Mercado de Valores y al representante de tenedores de valores del Fideicomiso. La liquidación del Fideicomiso será mediante disposición de los Activos Inmobiliarios. La Fiduciaria podrá determinar a su entera discreción, la estrategia de disposición para cada inversión en Activos Inmobiliarios del Fideicomiso, la cual podrá incluir, sin limitación, (i) ventas a terceros, y (ii) cualquier estrategia de disposición que determine la Fiduciaria a su discreción que pueda tomar lugar acorde a la legislación vigente la cual no podrá estar en detrimento de los intereses de los Tenedores de Valores, estas decisiones estarán circunscritas a lo dispuesto en el presente acto. El monto obtenido por la disposición de los Activos Inmobiliarios será distribuido en la manera que se vayan vendiendo los Activos Inmobiliarios proporcionalmente entre los titulares de Valores en circulación, en base al número de Valores de Fideicomiso de los que cada cual sea titular. El patrimonio se liquidará equitativamente a manera de prorrata en base al número de Valores de Fideicomiso de los que sea titular, partiendo de que cada valor representa el mismo porcentaje o parte alícuota del Patrimonio del Fideicomiso. Considerando la naturaleza de los activos que componen el Patrimonio del Fideicomiso se estima que se requerirá un Período de Liquidación del Fideicomiso de unos tres (3) años, el cual iniciará al llegar el decimoséptimo (17mo) año de vigencia de los Valores que componen el Programa de Emisiones contado a partir de la fecha de emisión de la primera emisión que se genere del presente Programa de Emisiones establecida en el correspondiente Prospecto de Emisión y el aviso de colocación primaria (el "Período de Liquidación"), pero, en caso de que la liquidación del Fideicomiso no pueda ser completada en ese tiempo, el Período de Liquidación se podrá extender por autorización de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores hasta completar la misma conforme lo establecido en el Presente Acto Constitutivo, en el Prospecto de Emisión y el Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso. **ARTICULO ONCE PUNTO TRES PUNTO UNO (11.3.1). Proceso de Disposición.** Con la llegada del Período de Liquidación, la Fiduciaria empezará las gestiones para disponer de los Activos Inmobiliarios en la forma prevista en el presente Acto Constitutivo y Prospecto de Emisión, y como se indica a

continuación: (A) **Determinación del Valor de Disposición:** La Fiduciaria determinará el valor de disposición de los Activos Inmobiliarios conforme al menos dos (2) valoraciones preparadas por la firma que rindió la valoración inicial y una firma independiente, o en su lugar firmas sugeridas por el Comité Técnico que cumplan con la normativa vigente. Estas valoraciones considerarán el valor presente neto de los flujos descontados, procedentes de los Contratos de Arrendamiento, siendo este el método de valoración que fue utilizado para determinar el valor de los Activos Inmobiliarios que se utilizó para la constitución del presente Fideicomiso ("el Valor de Disposición"). Si el resultado de las valoraciones difiere uno del otro por un margen igual o menor del quince (15%) por ciento, el Valor de Disposición será igual al promedio de ambas valoraciones. Si las dos valoraciones difieren en más del quince (15%) por ciento la Fiduciaria ordenará a una tercera firma que realice una valoración adicional, teniendo dicha firma treinta (30) días hábiles a partir de su designación para entregar su informe técnico de valoración, cuyo informe será comunicado por la Fiduciaria al Representante de la Masa de Tenedores. En este último caso el Valor de Disposición será igual al promedio de los tres (3) informes técnicos de valoración. Este promedio será un valor de referencia para la venta de los activos, por lo cual no afectará contablemente las partidas del Fideicomiso. Dentro de los diez (10) días laborables a contar de la fecha en que la Fiduciaria determine el Valor de Disposición, esta lo notificará por escrito al Fideicomitente y al Representante de la Masa de Tenedores y lo remitirá a la SIMV como Hecho Relevante. La notificación deberá indicar el Valor de Disposición y estará acompañada de una copia de los informes emitidos por las firmas encargadas de la elaboración de las valoraciones. El Fideicomitente gozará de un Derecho de Primera Opción para adquirir por compra todos o algunos de los Activos Inmobiliarios al Valor de Disposición de los mismos. La Opción de Compra estará en vigor durante un plazo de sesenta (60) días calendario contados a partir de la fecha en que la Fiduciaria notifique a Fideicomitente el Valor de Disposición, y solo podrá ser ejercida respecto de Activos Inmobiliarios que conformen la plaza comercial completa, es decir, por todos los Activos Inmobiliarios correspondientes a uno o más Edificios, pero no fraccionando los mismos en unidades de propiedad exclusiva o locales individuales. De ejercer su opción de compra, el Fideicomitente deberá saldar el precio de compra dentro de sesenta (60) días calendario que sigan a la fecha en que se notifique a la Fiduciaria su ejercicio. **Párrafo Primero (I):** La Opción de Compra solo podrá ser ejercida por el Fideicomitente mediante notificación escrita dirigida a la Fiduciaria, que a su vez remitirá copia al Representante de Tenedores de Valores para su conocimiento. Dicha comunicación describirá detalladamente los Activos Inmobiliarios que el Fideicomitente se propone comprar. En caso de que el Fideicomitente no ejerza la Opción de Compra en la forma descrita y dentro del plazo otorgado, la misma perimirá de pleno derecho, automáticamente y sin necesidad de intervención judicial. **Párrafo Segundo (II):** El Fideicomitente deberá adquirir los Activos Inmobiliarios y saldar el precio de compra dentro de los sesenta (60) días que sigan a la fecha en que el Fideicomitente notifique el ejercicio de la Opción de Compra, a falta de lo cual perderá automáticamente el derecho de Opción de Compra, sin necesidad de requerimiento ni intervención judicial. **B) Disposiciones de Activos Inmobiliarios Durante los Primeros Tres Años del Período de Liquidación:** a) Durante los primeros tres (3) Años contados a partir del inicio del Período de Liquidación, La Fiduciaria únicamente podrá disponer de los Activos Inmobiliarios siempre y cuando lo sea en forma conjunta, los inmuebles que conforman la plaza comercial completa, no pudiendo durante este período de treinta y seis (36) meses, vender inmuebles individuales, unidades funcionales, unidades de propiedad exclusiva o partes o fracciones de los mismos; b) Asimismo, durante los tres (3) primeros años a contar del inicio del Período de Liquidación, en caso de recibir una oferta por los Activos Inmobiliarios de parte de un tercero interesado en adquirirlos, si la Fiduciaria estima la oferta aceptable en principio, determinará el Valor de Disposición según el método establecido en el literal A) de este capítulo del presente acto, y procederá en la forma descrita a continuación, sin perjuicio del derecho de Opción de Compra y el Derecho de Preferencia establecidos a favor del Fideicomitente: i) Si el valor ofertado por el tercero interesado es inferior a un noventa por ciento (90%) del Valor de Disposición de los Activos Inmobiliarios objeto de la oferta, la Fiduciaria deberá comunicar la oferta al Representante de la Masa de Tenedores para que la Asamblea de Tenedores decida si autoriza o no la disposición. En caso de que la Asamblea de Tenedores otorgue su autorización, se procederá la venta de los activos por el valor aprobado por la Asamblea de Tenedores; ii) Si el valor ofertado por el tercero interesado es entre el noventa por ciento (90%) y el cien por ciento (100%) del Valor de Disposición de los Activos Inmobiliarios objeto de la oferta, la Fiduciaria está facultada para disponer de los mismos, sin necesidad de autorización de la Asamblea de Tenedores; iii) Si el valor ofertado por el tercero interesado es igual o superior al cien por ciento (100%) del Valor de Disposición de los Activos Inmobiliarios objeto de la oferta, la Fiduciaria deberá proceder a la disposición de dichos Activos

Inmobiliarios. Expirada la Opción de Compra, el Fideicomitente gozará de un Derecho de Preferencia para adquirir los Activos Inmobiliarios en caso de que la Fiduciaria se proponga disponer de todos o parte de estos en provecho de terceros, cuyo Derecho de Preferencia se registrará por los términos y condiciones descritos en el presente acto; **C) Disposiciones de Activos Inmobiliarios a Partir del Vigésimo Año de Vigencia de los Valores:** a) A partir del vigésimo (20º) año de vencimiento de los Valores que componen la Emisión Única, contados a partir de la fecha de emisión, la Fiduciaria podrá disponer de los Activos Inmobiliarios en la forma que lo estime conveniente, incluyendo, pero no limitado a partes de Edificios, unidades de propiedad exclusiva individualizadas, unidades funcionales, edificios completos, parques en conjunto o individuales, o lotes, a ser conformados por quien ejerza las funciones de Síndico. A estos fines, que constituyen una facilidad en beneficio del proceso de liquidación del Fideicomiso, es obligatorio que la Fiduciaria apoyada en el Comité Técnico, proceda en cualquier momento contado a partir de la fecha emisión del programa de emisión, a llevar a cabo los procesos y actuaciones relativas a la Refundición y Deslinde de las porciones de terrenos correspondientes a los Activos Inmobiliarios, y la inmediata organización de los Activos Inmobiliarios (terrenos y mejoras) bajo el Régimen de la Ley de Condominios número cinco cero tres ocho (5038) de uno nueve cinco ocho (1958), la Ley número uno cero ocho guion cero cinco (108-05) de Registro Inmobiliario y sus reglamentos y modificaciones. Los gastos, impuestos y honorarios que sean causados con motivo de los citados procesos de Refundición, Deslinde y Constitución bajo la Ley de Condominios de los Activos Inmobiliarios, correrán por cuenta del Fideicomiso, toda vez que dichos procesos son en interés del Proceso de Liquidación del Fideicomiso; b) Asimismo, a partir del vigésimo (20º) año, establecido como el plazo de vencimiento de los Valores que componen la Emisión Única, contados a partir de la fecha de emisión, en caso de recibir una oferta por los Activos Inmobiliarios por parte de un tercero interesado en adquirirlos, la Fiduciaria, si estima la misma aceptable en principio, determinará el Valor de Disposición según el método establecido en el literal a) de este capítulo del Acto y procederá en la forma descrita a continuación, sin perjuicio del Derecho de Preferencia establecido a favor del Fideicomitente: i) Si el valor ofertado por el tercero interesado es inferior al ochenta y cinco por ciento (85%) del Valor de Disposición de los Activos Inmobiliarios objeto de la oferta, la Fiduciaria podrá comunicar la oferta al Representante de la Masa de Tenedores para que la Asamblea de Tenedores decida si autoriza o no la disposición; ii) Si el valor ofertado por el tercero interesado es entre el ochenta y cinco por ciento (85%) y el cien por ciento (100%) del Valor de Disposición de los Activos Inmobiliarios objeto de la oferta, la Fiduciaria tendrá la facultad de decidir si dispone o no de los mismos, sin necesidad de autorización de la Asamblea de Tenedores pero con el visto bueno por escrito del Representante de Tenedores; Si el valor ofertado por el tercero interesado es igual o superior al cien por ciento (100%) del Valor de Disposición de los Activos Inmobiliarios objeto de la oferta, la Fiduciaria deberá proceder a la disposición de dichos Activos Inmobiliarios.

ARTÍCULO ONCE PUNTO TRES PUNTO DOS (11.3.2). Nombramiento del Síndico. El Comité Técnico recomendará a La Fiduciaria designar como liquidador del Fideicomiso a una institución financiera o firma especializada en República Dominicana, que tenga experiencia en la disolución y liquidación de compañías o patrimonios (en lo adelante el “Síndico”) y delegar en el Síndico cualquier facultad que sea necesaria o conveniente para que este lleve a cabo la liquidación del Fideicomiso de conformidad con la presente cláusula. Alternativamente, la Fiduciaria podrá optar por efectuar la liquidación directamente, en cuyo caso La Fiduciaria fungirá adicionalmente como Síndico, a los fines de la liquidación del Fideicomiso y de lo establecido en el presente Acto Constitutivo **ARTÍCULO ONCE PUNTO TRES PUNTO TRES (11.3.3). Información.** La Fiduciaria proporcionará al Síndico toda la información, documentos y registros que estén en su posesión y que sean necesarios o convenientes para que el Síndico lleve a cabo la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso. **ARTÍCULO ONCE PUNTO TRES PUNTO CUATRO (11.3.4). Acciones del Síndico.** El Síndico deberá llevar a cabo todas las acciones que sean necesarias o convenientes para salvaguardar los derechos de los Tenedores como Beneficiarios y para preservar el Patrimonio del Fideicomiso para su liquidación. La Fiduciaria deberá llevar a cabo cualesquier acciones que sean necesarias ante cualesquier Autoridades Gubernamentales u otras entidades públicas y privadas, que sean necesarias o convenientes para cancelar la inscripción de cualesquiera Valores en el **RMV** y ante cualquier otra entidad. **ARTÍCULO ONCE PUNTO TRES PUNTO CINCO (11.3.5). Pago de Obligaciones.** El Síndico deberá aplicar el Patrimonio del Fideicomiso al pago de todas las obligaciones del Fideicomiso, en el entendido que liquidará primeramente los activos existentes en el Fideicomiso, luego pagará los pasivos que fueren a cargo del Fideicomiso y con el remanente distribuirá el pago entre los valores de fideicomiso emitidos y que se encuentren en vigencia a los Tenedores de Valores. Si restare algún remanente o bienes en el Patrimonio del

Fideicomiso, estos serán transferidos a los Fideicomisarios. **ARTÍCULO ONCE PUNTO TRES PUNTO SEIS (11.3.6). Facultad del Representante de Tenedores.** Si se encontrare vigente algún Valor con cargo al Fideicomiso, el correspondiente Representante de Tenedores de Valores podrá solicitar en cualquier momento la remoción del Síndico; en el entendido, que, en ese caso, es facultad de la Asamblea General Extraordinaria de Tenedores la remoción del Síndico o liquidador del Fideicomiso. **ARTICULO ONCE PUNTO TRES PUNTO SIETE (11.3.7). Opción de Compra.** Se realizará de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo Once punto Dos punto Dos (11.3.1) sobre Disposición de Activos del presente Acto. **ARTICULO ONCE PUNTO TRES PUNTO OCHO (11.3.8). Derecho de Preferencia.** Expirada la Opción de Compra, el Fideicomitente gozará de un derecho de preferencia para adquirir los Activos Inmobiliarios en caso de que la Fiduciaria se proponga disponer de todos o parte de estos en provecho de terceros, cuyo derecho de preferencia se regirá por los términos y condiciones descritos a continuación (el "Derecho de Preferencia"): (a) En caso de recibir una oferta de un tercero, la cual debe ser acompañada de un depósito del treinta (30) por ciento del monto ofertado en una Cuenta Escrow y si la Fiduciaria estima que en principio dicha oferta se encuentra acuerdo a las condiciones del mercado inmobiliario al momento de recibir la oferta; (b) Dentro de los cinco (5) días laborables que sigan a la determinación del Valor de Disposición o a la aprobación de la Asamblea de Tenedores, según corresponda, y en caso de que la Fiduciaria proceda con la disposición, la Fiduciaria otorgará al Fideicomitente un plazo de treinta (30) días calendario para manifestar si desea adquirir preferentemente los Activos Inmobiliarios de que se trate, al mismo precio y forma de pago que ofrece el tercero interesado, mediante comunicación dirigida al Fideicomitente. Dicha comunicación deberá contener: (i) el nombre del tercero interesado; (ii) descripción de los Activos Inmobiliarios objeto de la oferta; (iii) el precio y forma de pago que ofrece el tercero interesado; (iv) copia de los informes de valoración vigente; y (v) otras condiciones bajo las cuales el tercero interesado ofrece comprar, si fuere el caso; (c) No se admitirán adquisiciones parciales de Activos Inmobiliarios por parte del Fideicomitente en ejercicio del Derecho de Preferencia. Por tanto, en caso de ejercer este derecho, el Fideicomitente deberá adquirir la totalidad de los Activos Inmobiliarios por los cuales la Fiduciaria haya recibido la oferta de compra de un tercero, sin poder optar por adquirir solo una parte de los mismos; (d) Si el Fideicomitente manifiesta por escrito a la Fiduciaria que no le interesa adquirir preferentemente los Activos Inmobiliarios de que se trate, o si deja transcurrir el plazo de treinta (30) días otorgado a esos fines sin manifestar por escrito su intención de adquirirlos preferentemente, la Fiduciaria quedará en libertad de disponer de los Activos Inmobiliarios de que se trate a favor del tercero ofertante. En caso de que el Fideicomitente manifieste su deseo de adquirir los Activos Inmobiliarios, deberá completar la adquisición y saldar el Valor de Disposición correspondiente dentro de los sesenta (60) días calendario que sigan a la fecha en que el mismo le haya sido comunicado, a falta de lo cual perderá automáticamente el Derecho de Preferencia, sin necesidad de requerimiento ni intervención judicial, y la Fiduciaria quedará en libertad de disponer de los Activos Inmobiliarios a favor del tercero ofertante. En caso de que el tercero ofertante durante el proceso descrito con anterioridad, Derecho de Preferencia del Fideicomitente o después de enterado que el Fideicomitente no le interesa adquirir preferentemente los Activos Inmobiliarios, este, es decir, el tercero ofertante retire su propuesta perderá el treinta (30%) por ciento del monto ofertado colocado en la Cuenta Escrow. **ARTICULO ONCE PUNTO TRES PUNTO NUEVE (11.3.9). Cesión de Derechos de Opción de Compra y de Preferencia.** El Fideicomitente podrá ceder su derecho de Opción de Compra y su Derecho de Preferencia a cualquier subsidiaria o filial en la República Dominicana controlada por el Fideicomitente, sin el consentimiento previo de la Fiduciaria, entendiéndose por control (i) la propiedad de más del cincuenta y un por ciento (51%) del poder de voto con respecto al capital social; o (ii) el poder, directo o indirecto, de dirigir o causar la dirección de la administración o políticas de una entidad, sea a través de la propiedad de acciones de su capital social, o por efecto de un acuerdo, o a través de cualquier otro medio. En caso de cesión, la validez de la misma y su oponibilidad a la Fiduciaria estarán condicionados a que (i) previamente el Fideicomitente entregue a la Fiduciaria evidencia de que el cesionario es una entidad subsidiaria o filial controlada por el Fideicomitente y dicho control se mantenga; (ii) en el acto de cesión, el cesionario acuerde expresamente someterse a los términos y condiciones pactados en el presente Acto Constitutivo en relación con la Opción de Compra y del Derecho de Preferencia, sin limitaciones ni reservas; y (iii) copia del acto de cesión sea entregada a la Fiduciaria. **ARTICULO ONCE PUNTO TRES PUNTO DIEZ (11.3.10). Inscripción de Derechos de Opción de Compra y de Preferencia.** Si así lo solicita el Fideicomitente para hacer oponible a los terceros la Opción de Compra y el Derecho de Preferencia otorgados a favor del Fideicomitente, la Fiduciaria autoriza al Registrador de Títulos del Distrito Nacional a que proceda al registro e inscripción de tales derechos, los cuales tendrán la

vigencia indicada en el Artículo once punto tres punto dos (11.3.2) del presente Acto Constitutivo.

ARTICULO ONCE PUNTO TRES PUNTO ONCE (11.3.11). Radiación de Derechos de Opción de Compra y de Preferencia. Una vez llegada la fecha de expiración de la Opción de Compra y el Derecho de Preferencia, el Registrador de Títulos procederá a radiar las inscripciones de derecho de Opción de Compra y Derecho de Preferencia que existan a favor del Fideicomitente sobre Inmuebles descritos en el Artículo dos punto cinco (2.5) del presente Acto Constitutivo que en ese momento se encuentren registrados a favor del Fideicomiso. La radiación será efectuada sobre simple requerimiento de la Fiduciaria y sin necesidad de ninguna otra autorización o consentimiento adicional del Fideicomitente, sobre simple presentación de la solicitud de radiación suscrita por la Fiduciaria, acompañada de una copia del Prospecto. La expiración de la Opción de Compra y del Derecho de Preferencia serán evidenciadas y constatadas simplemente verificando que han transcurrido más de dos (2) años entre la fecha de la solicitud de radiación sometida por la Fiduciaria y el inicio del Período de Liquidación. **SECCIÓN DECIMA SEGUNDA (XII).**

INDEMNIZACIÓN. ARTÍCULO DOCE PUNTO UNO (12.1). Ausencia de Responsabilidad.

(a) En la medida más amplia permitida por la ley, ni El Fideicomitente, ni el Representante de la Masa de Tenedores, ni cualquier director, funcionario, accionista, socio, miembro o empleado, fiduciario, representante o agente de cualquiera de ellos (cada uno, una “Persona Exculpada”) será responsable ante el Fideicomiso, la Fiduciaria o cualquier Tenedor por cualquier acto u omisión de dicha Persona Exculpada en relación con el Fideicomiso o que de cualquier otra manera sea derivada de o relacionada con el presente Acto Constitutivo, salvo que dicha responsabilidad sea determinada por un tribunal competente mediante sentencia definitiva con autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada. Adicionalmente, ninguna Persona Exculpada será responsable frente al Fideicomiso, la Fiduciaria o cualquier Tenedor por algún error, negligencia, deshonestidad o mala fe de cualquier asesor o tercero designado por la Fiduciaria que haya actuado en calidad de agente o encargado de ésta, con cuidado razonable y como buen padre de familia. Sin limitar la generalidad de lo anterior, cada Persona Exculpada estará completamente protegida si su actuación ha estado basada en los registros del Fideicomiso y/o en información, opiniones, reportes o declaraciones preparados por profesionales, expertos u otros terceros que hayan sido seleccionados de manera razonable por la Fiduciaria; (b) La Fiduciaria será responsable ante cualquier parte y/o tercero, única y exclusivamente con el Patrimonio del Fideicomiso, sin tener responsabilidad personal alguna en caso de que el Patrimonio del Fideicomiso no sea suficiente para el cumplimiento de las obligaciones o responsabilidades establecidas conforme al presente Acto Constitutivo o la ley aplicable, con la única excepción de aquellos casos en que exista dolo o mala fe de la Fiduciaria, de sus agentes o delegados, declarados mediante sentencia definitiva con autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada; (c) La Fiduciaria no estará obligada a pagar gastos con su propio patrimonio, ni a incurrir en cualquier responsabilidad financiera que no sean aquellas asumidas en su carácter como Fiduciaria para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, excepto en los casos en los que exista dolo o mala fe, incumplimiento contractual o negligencia la Fiduciaria, de sus agentes o delegados, declarados mediante sentencia definitiva con autoridad de cosa irrevocablemente juzgada; (d) La Fiduciaria no será responsable de acciones, hechos u omisiones de El Fideicomitente, el Representante de la Masa de Tenedores, los Fideicomisarios, o terceras personas que actúen conforme al presente Acto Constitutivo, excepto en los casos en los que exista mala fe o dolo de la Fiduciaria; (e) Salvo que exista dolo, negligencia o mala fe de su parte o de parte del Gestor Fiduciario, la Fiduciaria no será responsable, por: actos que lleve a cabo de conformidad con las disposiciones expresas del presente Acto Constitutivo; actos que lleve a cabo de conformidad con las disposiciones expresas de cualesquiera otros contratos o documentos celebrados u otorgados conforme a lo expresamente contemplado en el presente Acto Constitutivo; cualquier declaración hecha por las otras partes del presente Acto Constitutivo o cualquier otro Documento de la Operación; cualquier mora o incumplimiento de pago, salvo en aquellos casos en que dicha mora o incumplimiento derive de un incumplimiento de la Fiduciaria de las obligaciones establecidas en el presente Acto Constitutivo; o cualquier hecho, acto y omisión de EL FIDEICOMITENTE, los cuales impidan o dificulten el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso; (f) la Fiduciaria no tendrá más obligaciones que las establecidas expresamente en el presente Acto Constitutivo o cualquier otro Documento de la Operación de los que sea parte. En caso de que la Fiduciaria reciba cualquier aviso, demanda o cualquier otra reclamación en relación con el Patrimonio del Fideicomiso, notificará dicha situación inmediatamente al Representante de la Masa de Tenedores, a efecto de que dichas personas puedan llevar a cabo cualquier acción necesaria para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso por la Fiduciaria; (g) Las Partes convienen en que la Fiduciaria únicamente actuará en los términos del presente Acto Constitutivo que sean aplicables a la Fiduciaria; (h) Además de las

otras obligaciones de la Fiduciaria de conformidad con este Acto Constitutivo, la Fiduciaria deberá cumplir con sus obligaciones mientras se encuentre vigente alguna Emisión de Valores deberá cumplir lo dispuesto en el artículo treinta y nueve (39) de la Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores letra R guion letras CNV guion dos mil trece guion veintiséis guion letras MV (R-CNV-2013-26-MV), en el entendido, que en cualquier supuesto que no esté expresamente previsto en el presente Acto Constitutivo, la Fiduciaria podrá actuar estrictamente de conformidad con las instrucciones que reciba del Representante de Tenedores Valores o de cualquier persona con facultad para darle instrucciones de conformidad con lo previsto en el presente Acto Constitutivo. La Fiduciaria tendrá el derecho a solicitar que se aclare el contenido de dichas instrucciones, en el supuesto de que las mismas no fueren precisas. **ARTÍCULO DOCE PUNTO DOS (12.2). Indemnización de la Fiduciaria.** (a) Las Partes en este acto acuerdan, que el Patrimonio del Fideicomiso será utilizado para indemnizar y mantener a salvo y libre de cualquier daño a la Fiduciaria, así como a su Gestor Fiduciario, directores, y empleados, de y contra todas las reclamaciones, demandas, responsabilidades, costos, gastos razonables, daños, pérdidas, perjuicios, procedimientos judiciales, o acciones, ya sean administrativas, laborales, de investigación o cualquier otra naturaleza, conocida o desconocida, determinada o determinable, que exista, o que pudiera existir, o en la que pudiera incurrir cualquier persona mencionada anteriormente, derivada de, o relacionada con, las actividades que sean realizadas en relación con este Acto Constitutivo, excepto en los casos en los que exista dolo o mala fe o negligencia o sea por causa de la Fiduciaria o de cualquiera de dichas personas, declarado mediante sentencia definitiva con autoridad de cosa irrevocablemente juzgada; (b) Las Partes en este acto acuerdan que el Patrimonio del Fideicomiso sea utilizado para indemnizar y mantener a salvo y libre de cualquier daño a la Fiduciaria cuando se presente una contingencia fiscal relacionada con las operaciones del Fideicomiso y las operaciones incluidas en los demás Documentos de la Operación. La Fiduciaria tendrá el derecho de ser representada por sus propios asesores en dichos procedimientos. El Patrimonio del Fideicomiso se utilizará para cubrir los costos y honorarios directos, razonables y de mercado razonables y documentados relacionados con dichos procedimientos, en la fecha que la Fiduciaria lo requiera en forma escrita, excepto en los casos en que exista dolo o mala fe o negligencia o sea por causa de parte de la Fiduciaria. **ARTÍCULO DOCE PUNTO TRES (12.3). Actividades que Resulten en Responsabilidades.** La Fiduciaria no está obligada a realizar actividad alguna en relación con el presente Acto Constitutivo si dicha actividad podría tener como consecuencia que un delegado de la Fiduciaria o esta última quede (n) sujeto (s) a responsabilidades o riesgos relacionados con sus activos, o si dicha actividad contraviene el presente Acto Constitutivo o la legislación aplicable. La Fiduciaria en ningún caso hará desembolso o incurrirá en gasto alguno relacionado con el Fideicomiso, con recursos que no sean del Patrimonio del Fideicomiso. **SECCIÓN DÉCIMO TERCERA (XIV). DISPOSICIONES FINALES. ARTÍCULO TRECE PUNTO UNO (13.1). Prohibiciones Legales.** (a) Mientras exista alguna Emisión de Valores vigente con cargo al Fideicomiso, en adición a las demás prohibiciones contempladas en la Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores letra R guion letras CNV guion dos mil trece guion veintiséis guion letras MV (R-CNV-2013-26-MV) en la Ley número ciento ochenta y nueve, guion, once (189-11), el Reglamento número noventa y cinco, guion, doce (95-12), y demás disposiciones aplicables, las siguientes son actividades no permitidas a la Fiduciaria de conformidad con en el artículo cuarenta (40) de la Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores letra R guion letras CNV guion dos mil trece guion veintiséis guion letras MV (R-CNV-2013-26-MV): (i) Apartarse o incumplir lo establecido por la Ley y demás normativas aplicables así como en el Contrato del Programa de Emisiones el prospecto correspondientes a las Emisiones de Valores que realice el Fideicomiso; (ii) Pagar los Valores de Fideicomiso de Renta Variable o los gastos de los fideicomisos con cargo a sus propios recursos; (iii) Cobrar al fideicomiso los gastos que no se encuentren expresamente previstos en el Contrato del Programa de Emisiones, el Prospecto de Emisión o en sus contratos por servicios; (iv) Traspasar el Fideicomiso a un fiduciario no autorizado por la SIMV a administrar ese tipo de fideicomisos; (v) Realizar operaciones de compra y venta de entre los fideicomisos que administre, salvo que los mismos tengan gestores fiduciarios diferentes y cada transacción que se realice en la bolsa de valores mediante intermediarios de Valores diferentes; (b) Adicionalmente, de conformidad con el Artículo treinta y uno (31) de la Ley número ciento ochenta y nueve, guion, once (189-11) se considerarán operaciones prohibidas a los fiduciarios las siguientes: (i) Mezclar activos de un patrimonio fideicomitado con los propios; (ii) Mezclar activos de un fideicomiso con los de otros fideicomisos; (iii) Afianzar, avalar o garantizar de algún modo al o a El Fideicomitente o Fideicomisarios el resultado del fideicomiso o las operaciones, actos y contratos que realice con los bienes

fideicomitidos; (iv) 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 El Fideicomitente y del o de los Fideicomisarios; (v) Otorgar préstamos con fondos provenientes de los fideicomisos en provecho propio o a sus directores, accionistas, empleados, así como sus parientes hasta el segundo grado inclusive, o de las personas jurídicas donde cualquiera de éstos tenga una posición de dirección o control, salvo autorización conjunta y expresa en el acto constitutivo del o de El Fideicomitente y del o de los Fideicomisarios; (vi) Adquirir para su beneficio por sí o por interpósita persona, los bienes dados en fideicomiso; (vii) Realizar cualquier otro acto o negocio jurídico con los bienes fideicomitidos respecto del cual tenga un interés propio, salvo autorización conjunta y expresa del o de El Fideicomitente y del o de los Fideicomisarios; (viii) Delegar sus funciones, salvo en los casos expresamente indicados en la presente ley. No obstante, podrá designar bajo su responsabilidad a los auxiliares y apoderados que demande la ejecución de determinados actos del fideicomiso; (ix) no podrán realizar las operaciones contenidas el artículo ciento cincuenta uno (151) de la Ley número dos cuatro nueve, guion, uno siete (249-17) **Párrafo Primero (I)**: Los fiduciarios no podrán estipularse como Fideicomisarios, en este sentido, de acuerdo al Artículo ciento cuarenta y seis (146) de la Ley número dos cuatro nueve, guion, uno siete (249-17) párrafo dos (II), en ningún caso el fiduciario podrá adquirir la condición de fideicomitente. **Párrafo Segundo (II)**: Serán consideradas como nulas las operaciones que se realicen en contravención de estas prohibiciones expresas, sin detrimento de las acciones por daños y perjuicios que pudieren resultar de la contravención de las mismas. **Párrafo Tercero (III)**: Con el propósito de evitar la utilización del Fideicomiso por parte de los fiduciarios, para defraudar los intereses de terceros o con fines de evasión fiscal, los fiduciarios de que se traten deberán observar los aspectos siguientes: (a) Abstenerse de realizar cualquier acto, operación o negocio con cargo al patrimonio fideicomitado que lo coloque en situación de conflicto de interés con respecto al fideicomisario. A este fin, se entenderá como conflicto de interés toda situación o evento en que los intereses personales, directos o indirectos del fiduciario, sus accionistas y controladores, administradores, funcionarios, filiales y subsidiarias, se encuentren en oposición o competencia con los del Fideicomiso, interfieran con sus deberes como administrador del patrimonio fideicomitado, o lo lleven a actuar por motivaciones diferentes al verdadero cumplimiento de sus obligaciones conforme a lo establecido en el acto constitutivo del Fideicomiso; SIMV (b) Acogerse al régimen fiscal establecido en la Ley 189-11. Asimismo, de conformidad con los Artículos cuarenta y uno (41) y cuarenta y cuatro (44) de la de la Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores letra R guion letras CNV guion dos mil trece guion veintiséis guion letras MV (R-CNV-2013-26-MV), y el Artículo doscientos diecinueve (219) de la Ley del Mercado de Valores, mientras exista alguna Emisión de Valores vigente con cargo al Fideicomiso, las siguientes son actividades no permitidas a los ejecutivos, empleados y miembros del Consejo de Administración de la Fiduciaria o participante del Mercado de Valores: (i) Adquirir, arrendar, usufructuar, utilizar o explotar, en forma directa o indirecta los activos de los Fideicomisos de oferta pública que administren; (ii) Ser ejecutivo o empleado, asesor, gerente, administrador o miembro del consejo de administración de otra fiduciaria y cualquier otro participante del mercado de valores; (iii) Utilizar información confidencial en beneficio propio o de terceros, o en perjuicio de sus clientes o de los Tenedores de Valores de Fideicomiso de Renta Variable; (iv) No encontrarse en pleno ejercicio de sus derechos civiles; (v) Ser asesor, funcionario o empleado de la SIMV, de Bancos, Seguros, Pensiones, Junta Monetaria, CNMV u otras instituciones de similares competencias; (vi) Ser sujeto de un auto de emplazamiento o sentencia condenatoria por la comisión de delitos comunes; (vii) Ser miembro del consejo de administración, gerente general, ejecutivo o empleado de otro participante del Mercado de Valores; (viii) encontrarse subjujice o haya sido condenado por la comisión de cualquier hecho de carácter penal o por delitos contra la propiedad, el orden público y la administración tributaria; (ix) Haber sido declarado en estado de quiebra o bancarrota, insolvencia o cesación de pagos, aun cuando posteriormente haya sido rehabilitado; (x) Ser responsable de quiebras, por culpa o dolo, en sociedades en general y que hubiera ocasionado la intervención de sociedades del sistema financiero; (xi) Haber cometido una falta grave o negligencia en contra de las disposiciones de la Junta Monetaria, de las SIMV, de Bancos, de Seguros, de Pensiones u otras instituciones de similares competencias; (xii) Estar impedido de manera expresa por cualquier ley, reglamento o resolución emanada de cualquier Poder del Estado u organismo autónomo descentralizado; (xiii) Ser deudor con créditos castigados del sistema de intermediación financiera; (xiv) Haber sido declarado, conforme a procedimientos legales, culpable de delitos económicos contra el orden financiero o en la

administración monetaria y financiera; (xv) Tener conflicto de interés de acuerdo con lo definido en la ley, el Reglamento y la normativa vigente establecida por la SIMV o el CNMV, según corresponda. **Párrafo Cuarto (IV):** Las prohibiciones establecidas en este Artículo son sin perjuicio de la facultad que posee la SIMV de establecer actividades no permitidas adicionales o complementarias mediante norma de carácter general aplicables a los emisores de valores, según lo previsto en el Artículo cuarenta y dos (42) de la Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores letra R guion letras CNV guion dos mil trece guion veintiséis guion letras MV (R-CNV-2013-26-MV). **Párrafo Quinto (V):** Las prohibiciones legales de la Fiduciaria precedentemente indicadas en este Artículo constituyen causas de incumplimiento que podrían conllevar la sustitución, remoción o destitución de la Fiduciaria por parte de la Asamblea de Tenedores de Valores de Fideicomiso de Renta Variable, de conformidad con lo establecido en este Acto Constitutivo de Fideicomiso, el Prospecto de Emisión y el Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso de Renta Variable. **ARTÍCULO TRECE PUNTO DOS (13.2). Defensa del Patrimonio del Fideicomiso.** (a) La Fiduciaria acuerda administrar el Patrimonio del Fideicomiso y cumplir con todas sus obligaciones y ejercer todos sus derechos contenidos en el presente Acto Constitutivo, actuando como un buen padre de familia de conformidad a las disposiciones del presente Acto Constitutivo y la legislación aplicable; (b) La Fiduciaria deberá notificar inmediatamente y por escrito al Representante de Tenedores de Valores y a El Fideicomitente de cualquier amenaza al Patrimonio del Fideicomiso de la cual tenga conocimiento; (c) En caso de que La Fiduciaria reciba una orden judicial o administrativa o reclarnación en relación con el presente Acto Constitutivo a requerimiento de cualquier tercero, la Fiduciaria inmediatamente deberá remitir copia de la misma al Representante de la Masa de Tenedores; (d) En caso de que sea necesario tomar acciones inmediatas o cuando cualquier circunstancia impredecible ocurra la cual, de no ser atendida, pudiese causar un efecto adverso en el Patrimonio del Fideicomiso, la Fiduciaria deberá notificar inmediatamente dicha circunstancia a las partes del presente Acto Constitutivo, y estará facultada a actuar a fin de proteger el Patrimonio del Fideicomiso. La Fiduciaria podrá deducir del Patrimonio del Fideicomiso cualesquiera cantidades razonables y documentadas incurridas en relación con cualquier acción tomada de conformidad con lo anterior; (e) Coadyuvar en la defensa del patrimonio fideicomitado, cuando así se le requiera, y respetar las estipulaciones acordadas en el presente Acto Constitutivo. **ARTÍCULO TRECE PUNTO TRES (13.3). Modificaciones.** (a) Salvo que se prevea lo contrario en el presente Acto Constitutivo, el mismo únicamente podrá ser modificado como sigue: (i) mientras no exista alguna Emisión de Valores vigente con cargo al Fideicomiso, la modificación podrá ser efectuada mediante un convenio por escrito firmado por la Fiduciaria y El Fideicomitente; y (ii) mientras exista alguna Emisión de Valores vigente con cargo al Fideicomiso, la modificación deberá ser efectuada mediante un convenio por escrito firmado por la Fiduciaria y el Representante de Tenedores de Valores y la aprobación de la SIMV con el voto favorable de los Tenedores que representen cuando menos el ochenta por ciento (80%) de los Valores en circulación; en el entendido, que el consentimiento de los Tenedores no será requerido si el objeto de dicha modificación es para (iii) reflejar un cambio cuya naturaleza no tenga consecuencias o no afecte significativamente los derechos de cualquier Tenedor conforme a los Valores o el presente Acto Constitutivo, o (iv) subsanar cualquier ambigüedad, corregir o complementar cualquier disposición, o llevar a cabo otras modificaciones al presente Acto Constitutivo que no sean inconsistentes con la ley o con cualquier obligación establecida en el presente Acto Constitutivo que no afecten adversamente a cualquier Tenedor, o bien para (v) satisfacer cualquier requerimiento, condición o lineamiento contenido en una orden, opinión, sentencia, o regulación de cualquier ente judicial o administrativo competente de la República Dominicana. De conformidad con lo establecido en el Artículo ochenta y nueve (89), párrafo Tercero (III) de la Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores letra R guion letras CNV guion dos mil trece guion veintiséis guion letras MV (R-CNV-2013-26-MV) si la decisión de la Asamblea de Tenedores afecta negativamente los intereses de El Fideicomitente, deberá contar con la aprobación de éste; (b) Salvo que se prevea lo contrario en el presente Acto Constitutivo, mientras exista alguna Emisión de Valores vigente con cargo al Fideicomiso, la Fiduciaria únicamente podrá modificar cualesquiera de los demás Documentos de la Operación de los que sea parte con el voto favorable de los Tenedores que representen cuando menos el ochenta por ciento (80%) de los Valores en circulación; en el entendido, que podrá celebrar convenios modificatorios al resto de los Documentos de la Operación sin el consentimiento de los Tenedores si el objeto de dicha modificación es para (i) reflejar un cambio cuya naturaleza no tenga consecuencias o no afecte significativamente los derechos de cualquier Tenedor conforme a los Valores o el presente Acto Constitutivo, o (ii) subsanar cualquier ambigüedad, corregir o

complementar cualquier disposición, o llevar a cabo otras modificaciones al presente Acto Constitutivo que no sean inconsistentes con la ley o con cualquier obligación establecida en el presente Acto Constitutivo que no afecten adversamente a cualquier Tenedor, o bien para (iii) ~~satisfacer~~ cualquier requerimiento, condición o lineamiento contenido en una orden, opinión, sentencia, o regulación de cualquier ente judicial o administrativo competente de la República Dominicana; (c) mientras exista alguna Emisión de Valores vigente con cargo al Fideicomiso, la Fiduciaria deberá informar a la SIMV como hechos relevantes las modificaciones establecidas en los incisos a) y b) anteriores, de acuerdo a lo estipulado al Artículo cuarenta y siete (47) de la Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores letra R guion letras CNV guion dos mil trece guion veintiséis guion letras MV (R-CNV-2013-26-MV). **Párrafo:** Las modificaciones a que se refiere el presente Artículo y aquellas que no estén enunciadas aquí serán realizadas respetando los límites de modificación establecidos de manera particular por el artículo veinticuatro (24) del Reglamento número noventa y cinco, guion, doce (95-12) el cual dispone que: “*en virtud del artículo quince (15), de la Ley número ciento ochenta y nueve guion once (No. 189-11), el o los Fideicomitentes podrán redactar en cualquier momento durante la vigencia del fideicomiso, un memorándum adicional de voluntad o carta de deseos mediante un acto bajo firma privada, sólo con indicación y orientaciones que complementen el manejo y operación del Fideicomiso, sin modificar el objeto, los términos y condiciones del acto constitutivo que dio origen al mismo*”. Este documento no estará sujeto a los requisitos de publicidad exigidos para el fideicomiso, en virtud de lo contemplado en el artículo quince (15) del Reglamento Sobre Fideicomiso número noventa y cinco guion doce (No. 95-12). **ARTÍCULO TRECE PUNTO CUATRO (13.4). Confidencialidad.** Las Partes convienen y aceptan que cualquier Tenedor que adquiera Valores así como cualquier acreedor del Fideicomiso se considerará que conviene en mantener la confidencialidad y no revelar cualquier información relacionada con el Fideicomiso o los Activos Inmobiliarios; en el entendido, que dichas Personas podrán revelar cualquier tipo de información que (i) se haya puesto a disposición del público en general sin que haya ocurrido violación del presente Artículo; (ii) sea requerida para ser incluida en cualquier reporte, declaración o testimonio que deba ser presentado ante cualquier Autoridad Gubernamental, (iii) pueda ser requerida como respuesta a cualesquiera emplazamientos o demandas en relación con algún litigio, (iv) sea necesaria para cumplir con cualquier ley aplicable o con las obligaciones de las partes conforme al presente Acto Constitutivo, o para exigir el cumplimiento de las mismas, (v) sea proporcionada a empleados y asesores profesionales de dichas Personas, siempre y cuando dichas Personas sean advertidas respecto de las obligaciones de confidencialidad contenidas en este Acto Constitutivo (en el entendido que dichas Personas serán responsables por las violaciones a la obligación de confidencialidad cometidas por sus empleados y funcionarios), o (vi) sea requerida en relación con una auditoría realizada por cualquier Autoridad Gubernamental. **ARTÍCULO TRECE PUNTO CINCO (13.5). Direcciones para Notificaciones.** (a) Todas las notificaciones, requerimientos y solicitudes realizados o requeridos por, otorgados de conformidad, o relacionados, con el presente Acto Constitutivo deberán ser por escrito. Todos los avisos y notificaciones se considerarán debidamente efectuados si son realizados: (i) personalmente, con acuse de recibo; o (ii) por mensajería con acuse de recibo; o (iii) en archivo electrónico adjunto a un correo electrónico, A El Fideicomitente: e.melendez@paticolombia.com.do, Al Representante de Tenedores de Valores: jsalas@salaspiantini.com y A la Fiduciaria: arivas@fiduciariapopular.do. Todos los avisos y notificaciones serán hechos en los siguientes domicilios y direcciones de correo electrónico, y surtirán efectos al ser recibidos o bien al momento de ser rechazada la entrega según se indique en el acuse de recibo: A El Fideicomitente: i) Avenida Roberto Pastoriza Esquina Calle Federico Geraldino número trescientos sesenta (360), Segundo (2do) Piso, ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana; Al Representante de Tenedores: Calle Pablo Casals número nueve (9), Ensanche Piantini, ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana; A la Fiduciaria: Avenida Abraham Lincoln número mil cincuenta y siete (1057), Piso Cinco (5) , Ensanche Piantini, Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana; (b) Las Partes del presente Acto Constitutivo convienen que cualesquiera y todas las instrucciones que deban darse a la Fiduciaria conforme al presente Acto Constitutivo podrán ser entregadas por medio de un formato letra “P”, letra “D”, letra “F” (PDF) o formato similar, enviado como archivo adjunto vía correo electrónico, o por medio de entrega mediante mensajería de la carta de instrucciones, y la Fiduciaria en este acto está autorizada para actuar de conformidad con las instrucciones que le sean entregadas por dichos medios y es liberada de cualquier riesgo o responsabilidad que pudiera derivarse por la transmisión de dichas instrucciones; (c) La Fiduciaria no estará obligada a verificar la autenticidad de dichas instrucciones o comunicaciones o a verificar la identidad de la persona que las envía o las

confirme. El Fideicomitente y el Representante de Tenedores de Valores aceptan expresamente que estarán obligados en los términos de cualquier instrucción o comunicación que sea enviada en su nombre, suscrita por un representante autorizado y aceptada por la Fiduciaria. No obstante lo anterior, la Fiduciaria tendrá facultades discrecionales, en caso de sospecha o justificación razonable, para actuar o abstenerse de actuar y/o solicitar confirmación de cualquier instrucción recibida conforme al presente Acto Constitutivo; en el entendido, que la Fiduciaria deberá dar aviso al Representante de la Masa de Tenedores, lo antes posible, en caso que la Fiduciaria no esté de acuerdo en actuar conforme a dichas instrucciones hasta tanto reciba confirmación de la misma; (d) El Representante de Tenedores de Valores deberá nombrar a sus firmantes autorizados, cuyos nombres y muestra de firmas serán notificadas por escrito a la Fiduciaria. La Fiduciaria en este acto está autorizada para actuar conforme a las instrucciones transmitidas en los términos establecidos en la presente Artículo. En caso de que cualquier instrucción no esté firmada de conformidad con lo previsto en la presente Artículo o no pueda ser confirmada, las partes instruyen expresa e irrevocablemente a la Fiduciaria a no actuar conforme a dichas instrucciones; (e) Las partes acuerdan que la Fiduciaria será instruida por quien esté facultada a ello en términos del presente Acto Constitutivo, mediante el envío de cartas de instrucción, las cuales deberán estar dirigidas a Fiduciaria Popular, S.A., y ser enviadas al domicilio de elección de la Fiduciaria en original debidamente firmado por quien se encuentre facultado, o por correo electrónico, o en caso de que se prevea expresamente en el presente Acto Constitutivo y en los demás Documentos de la Operación, vía correo electrónico. Queda establecido que la Fiduciaria no estará obligada a cumplir instrucción alguna que sea remitida vía correo electrónico o por cualquier medio electrónico, salvo por lo expresamente previsto en el presente Acto Constitutivo y en los demás Documentos de la Operación. Las Instrucciones y comunicaciones remitidas a la Fiduciaria deberán incluir los siguientes requisitos: (i) estar dirigidas a Fiduciaria Popular, S.A.; (ii) hacer referencia al número y denominación de Fideicomiso asignado por la Fiduciaria al presente Acto Constitutivo; (iii) estar firmadas por cualesquier personas autorizadas designadas por la parte correspondiente como se establece previamente, cuyos nombres y firmas hayan sido certificadas y aprobadas ante la Fiduciaria, así como una copia de una identificación oficial con fotografía y firma la cual debe coincidir con la firma plasmada en la instrucción; (iv) deberá incluir una clara y expresa descripción del contenido de la notificación o solicitud de actividad hecha a la Fiduciaria; (v) en el caso de solicitudes o instrucciones relativas a pagos, se deberá indicar la Cuenta del Fideicomiso a través de la cual habría de realizarse el pago, así como la cuenta a la cual habría de realizarse el pago requerido, detallando: (i) número de cuenta, (ii) institución bancaria en la que se tiene aperturada dicha cuenta, (iii) beneficiario, (iv) sucursal y (v) referencia; en caso de pagos a realizarse en cuentas en dólares se deberá de indicar puntualmente: (vi) clave letras "SWIFT" (SWIFT), y (ii) datos de banco intermediario; (vi) en caso de que el Acto Constitutivo no prevea un término distinto, la instrucción respectiva debe entregarse a la Fiduciaria con por lo menos (dos) días hábiles de anticipación a la fecha en la que se requiere que la instrucción sea ejecutada; (f) La omisión o deficiencia en alguno de los requisitos o informaciones señalados anteriormente liberará a la Fiduciaria de cualquier necesidad u obligación de acatar la instrucción o dar por recibida la notificación de que se trate, y la Fiduciaria no será responsable de las consecuencias de su inactividad hasta tanto sean subsanados los errores o deficiencias según corresponda. **ARTÍCULO TRECE PUNTO SEIS (13.6). Cesión.** Excepto por los Tenedores de los Valores, ninguna parte del presente Acto Constitutivo podrá ceder, transferir o gravar sus derechos o delegar sus obligaciones conforme a este Acto Constitutivo. En caso de que se lleve a cabo cualquier cesión, el cesionario deberá entregar a la Fiduciaria la información y documentación que le sea requerida conforme a la ley y la regulación aplicable con el objeto de cumplir con las políticas de "Conoce tu Cliente" de la Fiduciaria y otros requerimientos similares de la Fiduciaria conforme a la ley aplicable. **ARTÍCULO TRECE PUNTO SIETE (13.7). Anexos y Encabezados.** Todos los documentos que se adjuntan al presente o respecto de los cuales se haga referencia en el presente Acto Constitutivo, es decir, el Contrato de Administración como Anexo letra "A", Copia de los Certificados de Títulos de los Inmuebles que se aportan al Fideicomiso como Anexo letra "E", el Listado de los Contratos de Arrendamiento como Anexo letra "F", el Prospecto de Emisión como anexo letra "C", Cuadro Resumen de los Inmuebles como anexo letra "D", el Contrato de Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso de Renta Variable como Anexo letra "B" y Listado de Riesgos Necesarios Asociados al Fideicomiso y los Valores del Fideicomiso como Anexo letra "G", se incorporan por referencia a, y se considerará que forman parte del presente Acto Constitutivo. Los títulos y encabezados incluidos en el presente Acto Constitutivo se utilizan únicamente con fines de conveniencia y no definirán en manera alguna, limitarán o describirán el alcance o la intención (o de cualquier otra manera afectarán la

interpretación) de cualquier disposición del presente Acto Constitutivo. **ARTÍCULO TRECE PUNTO OCHO (13.8). Divisibilidad.** Si cualesquier Artículos, acuerdos o términos de este Acto Constitutivo son declarados inválidos, ilegales o inejecutables, se entenderán excluidos del resto de las obligaciones, acuerdos o términos del presente Acto Constitutivo y no afectarán la validez, legalidad o ejecución del resto del Acto Constitutivo. **ARTÍCULO TRECE PUNTO NUEVE (13.9). Renuncias.** Ningún incumplimiento o retraso de cualquiera de las partes del presente Acto Constitutivo en el ejercicio de cualquier poder, derecho o recurso en términos del presente Acto Constitutivo operará como una renuncia. Ningún ejercicio total o parcial de cualquier poder, derecho o recurso excluye cualquier ejercicio de dicho poder, derecho o recurso posterior o el ejercicio de cualquier otro poder, derecho o recurso. Los poderes, derechos y recursos establecidos en el presente Acto Constitutivo son adicionales a cualesquier poder, derechos y recursos previstos en la ley. **ARTÍCULO TRECE PUNTO DIEZ (13.10). Obligaciones Adicionales.** Cada Tenedor deberá tener conocimiento del presente Acto Constitutivo y de los documentos relacionados con los Valores, y tomar todas las acciones que puedan razonablemente solicitar a la Fiduciaria en relación con el Fideicomiso y el cumplimiento de sus fines o para dar efecto a las disposiciones establecidas en el presente Acto Constitutivo. **ARTÍCULO TRECE PUNTO ONCE (13.11). Intercambio de información.** La Fiduciaria queda expresamente autorizada para dar a conocer, compartir y/o proporcionar información relativa a las Partes del presente Fideicomiso, tanto sus datos personales y/o documentos de identificación, con la casa matriz, subsidiarias, oficinas de representación, filiales, agentes, comisionistas, autoridades y terceras personas con las que esté relacionada la propia Fiduciaria, en cualquier lugar en los que estén situadas cada una de las personas referidas, incluso aquella información relativa a la prestación de servicios para el cumplimiento de obligaciones conforme a la legislación que resulte aplicable, políticas internas, fines estadísticos, procesamiento de datos y análisis de riesgo. **ARTÍCULO TRECE PUNTO DOCE (13.12). Legislación Aplicable; Tribunales Competentes, Jurisdicción.** Para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento del presente Acto Constitutivo las Partes se someten, de manera expresa e irrevocable, a las leyes aplicables de la República Dominicana, y a la jurisdicción de los tribunales competentes del Distrito Nacional, y las Partes en este acto renuncian, expresa e irrevocablemente, a sus derechos respecto de cualquier otra jurisdicción que pudiere corresponderles en virtud de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otro motivo. El Presente Acto ha sido hecho y pasado en mi estudio profesional en la fecha arriba indicada, del cual he procedido a dar lectura en alta voz a todo su contenido, y ha sido reconocido y aprobado conforme por los declarantes, quienes en señal de aceptación han firmado al margen de las primeras páginas y al pie de la última, por ante mí y conjuntamente conmigo, Notario Público que **CERTIFICO Y DOY FE.**

DECLARANTES: PATIO DE LA COLOMBIA, S.A.S. debidamente representada por los señores JOSÉ MANUEL DIEZ CABRAL, y LUIS DE JESÚS RODRÍGUEZ GUTIÉRREZ, FIDUCIARIA POPULAR, S.A. debidamente representada por los señores JOSÉ MANUEL CUERVO AYBAR, y ANDRES IGNACIO RIVAS y DRA. CANDIDA RITA NUÑEZ LOPEZ (NOTARIO PÚBLICO ACTUANTE). Registrado en la Dirección de Registro Civil y Conservaduría de Hipoteca del Ayuntamiento del Distrito Nacional, el día dieciocho (18) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), bajo el Registro número de 2023-02156, Letra DG-AC percibiéndose por derecho la suma de Quinientos Pesos Dominicanos con 00/100 (RD\$500.00) Visado: Firma Legible: Director de Registro. Certifico y Doy fe que la presente es la Primera copia fiel y conforme a su original, a la cual me remito y que reposa en mi protocolo notarial, la que expido, firmo y sello; a solicitud de la parte interesada, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, a los veinte (20) días del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023).

DRA. CANDIDA RITA NUÑEZ LOPEZ
Notario Público

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



ACTO NÚMERO ONCE/DOS MIL VEINTITRÉS (11/2023). En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, hoy día nueve (09) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023); por ante mí, **DOCTORA CANDIDA RITA NUÑEZ**, Notario Público inscrita en el Colegio Dominicano de Notarios bajo el número tres mil ochocientos cuarenta y dos (3842), titular de la Cédula de Identidad y Electoral número cero, cero, uno, guion, cero, uno, cinco, tres, tres, uno, uno, guion, cinco (001-0153311-5), domiciliada y residente en esta ciudad, con estudio profesional abierto en la calle Respaldo Diecisiete (17), casa número trece (13), Ensanche Quisqueya, de esta misma ciudad, comparecieron personalmente, libre y voluntariamente, de una parte, los señores a) **JOSÉ MANUEL DIEZ CABRAL**, dominicano, mayor de edad, casado, 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 esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, República Dominicana, y b) **LUIS DE JESÚS RODRÍGUEZ GUTIÉRREZ**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral número cero cero uno guion uno cero uno cinco uno tres seis guion dos (001-1015136-2), domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, República Dominicana, ambos actuando en nombre y representación de la sociedad comercial **PATIO DE LA COLOMBIA, S.A.S.**, sociedad anónima simplificada, con domicilio social en la Avenida Erik Leonard Ekman número treinta y cuatro (34), Segundo (2do) Piso, ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, titular del Registro Mercantil uno cero cero tres siete siete letra "S", letra "D" (100377SD), y del Registro Nacional de Contribuyente número uno guion tres uno guion cero cinco cinco dos cinco guion siete (1-31-05525-7), correo electrónico: e.melendez@paticolombia.com.do página web: www.paticolombia.com.do, quienes actúan según poder mediante asamblea de fecha veintiséis (26) de enero de dos mil veinte y dos (2022), y b) a cuya sociedad en lo adelante nos referiremos indistintamente por su razón social o como el "**Fideicomitente**"; y de la otra parte, el señor **ANDRES IGNACIO RIVAS**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad número cuatro cero dos guion dos dos seis seis cinco cuatro seis guion uno (402-2266546-1), domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, República Dominicana y el señor **JOSÉ MANUEL CUERVO AYBAR**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de Identidad y Electoral número cero cero uno guion uno cero uno cinco cero tres uno guion cinco (001-1015031-5), domiciliado en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, , ambos actuando en nombre y representación de la sociedad comercial **FIDUCIARIA POPULAR, S.A.**, sociedad debidamente constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, que tiene por objeto ofrecer servicios fiduciarios dentro del marco de la legislación dominicana, con su domicilio social y principal establecimiento ubicada en la Avenida Abraham Lincoln número mil cincuenta y siete (1057), Torre Mil57, piso quinto (5), Sector Piantini, de la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) bajo el número uno, guion, tres cero nueve cinco cuatro uno cero guion dos (1-3095410-2), con Registro Mercantil número nueve, dos, nueve, uno, cuatro, letra "S", letra "D" (92914SD), página Web www.fiduciariapopular.do, correo electrónico: fiduciariapopular@bpd.com.do , a cuya sociedad en lo adelante nos referiremos indistintamente por su razón social completa o como la "**Fiduciaria**", quienes actúan en representación de la Fiduciaria en el presente acto conforme la Décima Segunda Resolución del acta de la reunión ordinaria del Consejo de Administración celebrada el veintinueve (29) de julio de dos mil veintiuno (2021). A los fines del presente Acto nos referiremos al Fideicomitente y a la Fiduciaria conjuntamente como "**las Partes**". Acto seguido, los comparecientes, actuando respectivamente a nombre de las Partes en la forma antes señalada, me han declarado y requerido hacer constar en el presente acto auténtico, el siguiente acuerdo pactado por las Partes, declarándome a continuación, el contenido, objeto y alcance de dicho acuerdo, el cual hago constar textualmente, y es el siguiente: **PRIMERO (1)**: Que en fecha once (11) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), las Partes pactaron el Acto Constitutivo del Fideicomiso denominado: Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario letra "G" guion Patio cero dos guion Patio Colombia guion letra "N" letra "o" cero cinco guion letra "F" letra "P" (**Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario G-Patio02 - Patio Colombia - No. 05-FP**) (en lo adelante del presente acto se hará referencia a dicho Acto Constitutivo del Fideicomiso como el "**Acto Constitutivo**" o el "**Acto Constitutivo del Fideicomiso**");

SEGUNDO (2): Que el Acto Constitutivo del Fideicomiso consta en el Acto Auténtico número uno (1) del año dos mil dos mil veintitrés (2023), instrumentado por la suscrita como Notario Público actuante; Registrado en la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, Registro Mercantil, el día veinticuatro (24) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), bajo el Libro uno (01) Folio cuarenta y dos (42) número del documento veintidós(22); **TERCERO (3):** Que Las Partes han acordado modificar, y al efecto modifican mediante el presente Acto el artículo dos punto seis (2.6) del Acto Constitutivo, en la forma y a los fines indicados a continuación: **CUARTO (4): Modificación del Artículo dos punto seis (2.6) del Acto Constitutivo del Fideicomiso.-** Las Partes acuerdan modificar y al efecto modifican el artículo dos punto seis (2.6), del Acto Constitutivo del Fideicomiso, para que dicho Artículo en lo adelante se lea y rija de la siguiente manera: **“(2.6). Valor de los Inmuebles Iniciales.** El Valor de los Inmuebles Iniciales y sus derechos y mejoras correspondientes descritos en el Artículo Dos punto Cinco (2.5), transferidos al Fideicomiso por El Fideicomitente, asciende a la suma de Veintiún Millones Ciento Treinta y Nueve Mil Trescientos Cincuenta y Siete Dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (USD21,139,357.00), conforme a la valoración realizada en el mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022) por la firma Xolver, S.A.S. **Párrafo Primero (I) Valuador Independiente:** La firma Xolver, S.A.S. es un empresa de jurisdicción dominicana, registrada con el Registro Nacional de Contribuyentes número uno tres dos guion cero siete ocho cero ocho guion uno (132-07808-1). Copia de dicho ejercicio de valoración será suministrado por la Fiduciaria al Representante de Tenedores de Valores, la Calificadora de Riesgo, los Auditores Externos, a la SIMV y a cualquier autoridad competente que lo requiera en relación con el presente Acto Constitutivo o con cualquier propósito del Fideicomiso.”; **QUINTO (5):** Las Partes han acordado que las modificaciones al Acto Constitutivo del Fideicomiso indicadas en el numeral Cuarto entrarán en vigencia y serán oponibles a terceros a partir de la inscripción del presente Acto Auténtico en el Registro Mercantil; **SEXTO (6): RATIFICACIÓN del Acto Constitutivo del Fideicomiso.-** Las Partes suscribientes ratifican en todas sus partes el Acto Constitutivo del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIO G-PATIO02 - PATIO COLOMBIA - NO. 05-FP de fecha once (11) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), contenido en el Acto Auténtico número uno (1) del año dos mil dos mil veintitrés (2023) instrumentado por la suscrita Notario Público, con las modificaciones que han sido hechas a dicho Acto Constitutivo mediante el presente Acto contentivo de modificaciones o Addendum; **SÉPTIMO (7):** A los fines de la aplicación y efectividad del presente Acto, el mismo deberá ser anexado al Acto Auténtico número uno (1) del año dos mil dos mil veintitrés (2023), del cual es accesorio. 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.-**

DECLARANTES: PATIO DE LA COLOMBIA, S.A.S. debidamente representada por los señores **JOSÉ MANUEL DIEZ CABRAL, y LUIS DE JESÚS RODRÍGUEZ GUTIÉRREZ, FIDUCIARIA POPULAR, S.A.** debidamente representada por los señores **JOSÉ MANUEL CUERVO AYBAR, y ANDRES IGNACIO RIVAS y DRA. CANDIDA RITA NUÑEZ LOPEZ (NOTARIO PÚBLICO ACTUANTE).** Registrado en la Dirección de Registro Civil y Conservaduría de Hipoteca del Ayuntamiento del Distrito Nacional, el día diecisiete (17) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), bajo el Registro número de 2023-14531, Letra DG-AC percibiéndose por derecho la suma de Quinientos Pesos Dominicanos con 00/100 (RD\$500.00) Visado: Firma Legible: Director de Registro. Certifico y Doy fe que la presente es la Primera copia fiel y conforme a su original, a la cual me remito y que reposa en mi protocolo notarial, la que expido, firmo y sello; a solicitud de la parte interesada, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, a los diecisiete (17) días del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023).

DRA. CANDIDA RITA NUÑEZ LOPEZ
Notario Público



SEGUNDA ADENDA AL ACTO CONSTITUTIVO DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIO G-PATIO02 - PATIO COLOMBIA - NO. 05-FP SUSCRITO EN FECHA ONCE (11) DEL MES DE ENERO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS (2023)

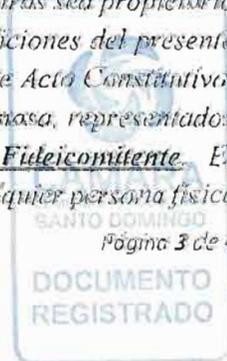
ACTO NÚMERO CIENTO ONCE/DOS MIL VEINTITRÉS (111/2023). En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, hoy día veintiséis (26) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023); por ante mí, **DOCTORA CANDIDA RITA NÚÑEZ**, Notario Público inscrita en el Colegio Dominicano de Notarios bajo el número tres mil ochocientos cuarenta y dos (3842), titular de la Cédula de Identidad y Electoral número cero, cero, uno, guion, cero, uno, cinco, tres, tres, uno, uno, guion, cinco (001-0153311-5), domiciliada y residente en esta ciudad, con estudio profesional abierto en la calle Respaldo Diecisiete (17), casa número trece (13), Ensanche Quisqueya, de esta misma ciudad, comparecieron personalmente, libre y voluntariamente, de una parte, los señores a) **JOSÉ MANUEL DIEZ CABRAL**, dominicano, mayor de edad, casado, 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 esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, República Dominicana, y b) **LUIS DE JESÚS RODRÍGUEZ GUTIÉRREZ**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral número cero cero uno guion uno cero uno cinco uno tres seis guion dos (001-1015136-2), domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, República Dominicana, ambos actuando en nombre y representación de la sociedad comercial **PATIO DE LA COLOMBIA, S.A.S.**, sociedad anónima simplificada, con domicilio social en la Avenida Erik Leonard Ekman número treinta y cuatro (34), Segundo (2do) Piso, ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, titular del Registro Mercantil uno cero cero tres siete siete letra "S", letra "D" (100377SD), y del Registro Nacional de Contribuyente número uno guion tres uno guion cero cinco cinco dos cinco guion siete (1-31-05525-7), correo electrónico: e.melendez@paticolombia.com.do página web: www.paticolombia.com.do, quienes actúan según poder mediante asamblea de fecha veintiséis (26) de enero de dos mil veinte y dos (2022), y b) a cuya sociedad en lo adelante nos referiremos indistintamente por su razón social o como el "**Fideicomitente**"; y de la otra parte, el señor **ANDRES IGNACIO RIVAS**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad número cuatro cero dos guion dos dos seis seis cinco cuatro seis guion uno (402-2266546-1), domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, República Dominicana y el señor **JOSÉ MANUEL CUERVO AYBAR**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de Identidad y Electoral número cero cero uno guion uno cero uno cinco cero tres uno guion cinco (001-1015031-5), domiciliado en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, , ambos actuando en nombre y representación de la sociedad comercial **FIDUCIARIA POPULAR, S.A.**, sociedad debidamente constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, que tiene por objeto ofrecer servicios fiduciarios dentro del marco de la legislación dominicana, con su domicilio social y principal establecimiento ubicado en la Avenida Abraham Lincoln número mil cincuenta y siete (1057), Torre Mil57, piso quinto (5), Sector Piantini, de la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) bajo el número uno, guion, tres cero nueve cinco cuatro uno cero guion dos (1-3095410-2), con Registro Mercantil número nueve, dos, nueve, uno, cuatro, letra "S", letra "D" (92914SD), página Web www.fiduciariapopular.do, correo electrónico: fiduciariapopular@bpd.com.do , a cuya sociedad en lo adelante nos referiremos indistintamente por su razón social completa o como la "**Fiduciaria**", quienes actúan en representación de la Fiduciaria en el presente acto conforme la Décima Segunda Resolución del acta de la reunión ordinaria del Consejo de Administración celebrada el veintinueve (29) de julio de dos mil veintiuno (2021). A los fines del presente Acto nos referiremos al Fideicomitente y a la Fiduciaria conjuntamente como "**las Partes**".

Acto seguido, los comparecientes, actuando respectivamente a nombre de las Partes en la forma antes señalada, me han declarado y requerido hacer constar en el presente acto auténtico, el siguiente acuerdo pactado por las Partes, declarándome a continuación, el contenido, objeto y alcance de dicho acuerdo, el cual hago constar textualmente, y es el siguiente: **PRIMERO (1)**: Que en fecha once (11) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), las Partes pactaron el Acto Constitutivo del Fideicomiso denominado: Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario letra "G" guion Patio cero dos guion Patio Colombia guion letra "N" letra "o" cero cinco guion letra "F" letra "P" (Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario G-Patio02 - Patio Colombia - No. 05-FP) (en lo adelante del presente acto se hará referencia a dicho Acto Constitutivo del Fideicomiso como el "**Acto Constitutivo**" o el "**Acto Constitutivo del Fideicomiso**"); **SEGUNDO (2)**: Que el Acto Constitutivo del Fideicomiso consta en el Acto Auténtico



número uno (1) del año dos mil dos mil veintitrés (2023), instrumentado por la suscrita como Notario Público actuante; Registrado en la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, Registro Mercantil, el día veinticuatro (24) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), bajo el Libro uno (01) Folio cuarenta y dos (42) número del documento veintidós(22); **TERCERO (3):** Que el Acto Auténtico número once (11) del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por la suscrita como Notario Público actuante y debidamente registrado ante la Procuraduría General de La República Dominicana, realiza modificaciones al Artículo dos unto seis (2.6) del Acto Constitutivo del Fideicomiso; **CUARTO (4):** Que Las Partes han acordado modificar, y al efecto modifican mediante el presente Acto Constitutivo, en la forma y a los fines indicados a continuación: **QUINTO (5):** **Modificación del Artículo dos punto cinco (2.5) del Acto Constitutivo del Fideicomiso "ARTÍCULO DOS PUNTO CINCO (2.5). De los activos que conforman el patrimonio del fideicomiso. ARTÍCULO DOS PUNTO CINCO PUNTO UNO (2.5.1). Aporte de Inmuebles Iniciales al Fideicomiso y Justificación del Derecho de Propiedad. EL FIDEICOMITENTE, por el presente acto al momento de la suscripción del mismo, aporta en propiedad al Fideicomiso, con las cargas y gravámenes descritas en la letra (A) del presente artículo, en plena propiedad y dominio, los Inmuebles Iniciales descritos a continuación: i) "Inmueble identificado como 309466056802, que tiene una superficie de 10,331.05 metros cuadrados, matrícula No. 0100260896, ubicado en el Distrito Nacional. Amparado por el certificado de título matrícula 0100260896, expedida en fecha 9 de mayo del 2014 por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en favor de Patio de la Colombia, SAS"; y ii) "Inmueble identificado como 309456965029, que tiene una superficie de 8,086.70 metros cuadrados, matrícula No. 0100332011, ubicado en el Distrito Nacional. Amparado por el certificado de título matrícula No 0100332011, expedida en fecha 25 de noviembre del 2019 por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en favor de Patio de la Colombia, SAS.", el inmueble consiste en una plaza comercial con una edificación de dos niveles, ubicada en la Avenida República de Colombia, entre la Avenida de la Realeza y la calle Paseo Del Rey, página web [www. patriocolombia.com.do](http://www.patiocolombia.com.do). Dicha plaza consta de treinta y tres (33) locales comerciales alquilables. El centro comercial cuenta además con un total de 275 parqueos, por cuyo uso, a la fecha de elaboración del presente acto, no se realiza ningún tipo de cobro ni a los inquilinos ni a los usuarios de la plaza comercial. (A) El Inmueble identificado como 309466056802, que tiene una superficie de 10,331.05 metros cuadrados, matrícula No. 0100260896, ubicado en el Distrito Nacional. Amparado por el certificado de título matrícula 0100260896, expedida en fecha 9 de mayo del 2014 por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a la fecha de elaboración del presente acto contiene las siguientes cargas y gravámenes: (i) Hipoteca convencional de primer rango a favor del Banco Popular Dominicano, S.A. -- Banco Múltiple por un monto de US\$4,550,000.00 con un balance a la fecha de este acto de US\$1,978,975.84. Inscrito en el Registro de Títulos el 5 de junio de 2015, (ii) Hipoteca convencional de segundo rango a favor del Banco Popular Dominicano, S.A. -- Banco Múltiple por un monto de US\$4,000,000.00 con un balance a la fecha de este acto de US\$2,200,011.07. Inscrito en el Registro de Títulos el 21 de junio de 2016 y (iii) Hipoteca convencional de tercer rango a favor del Banco Popular Dominicano, S.A. -- Banco Múltiple por un monto de US\$1,440,000.00 con un balance a la fecha de este acto de US\$462,623.47. Inscrito en el Registro de Títulos el 1ro. de junio de 2017. El Inmueble identificado como 309456965029, que tiene una superficie de 8,086.70 metros cuadrados, matrícula No. 0100332011, ubicado en el Distrito Nacional. Amparado por el certificado de título matrícula No. 0100332011, expedida en fecha 25 de noviembre del 2019 por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a la fecha de elaboración del presente acto contiene las siguientes cargas y gravámenes: (iv) Hipoteca convencional de primer rango a favor del Banco Popular Dominicano, S.A. -- Banco Múltiple por un monto de US\$4,000,000.00. Inscrito en el Registro de Títulos el 21 de junio de 2016 y (v) Hipoteca convencional de segundo rango a favor del Banco Popular Dominicano, S.A. -- Banco Múltiple por un monto de US\$1,440,000.00. Inscrito en el Registro de Títulos el 1ro. de junio de 2017. **ARTÍCULO DOS PUNTO CINCO PUNTO DOS (2.5.2) Aporte de Bienes Muebles y Otros Activos que forman parte del patrimonio del Fideicomiso:** en adición a los bienes inmuebles descritos en el artículo 2.5.1, forman parte de los activos que conforman el patrimonio del Fideicomiso: (i) todos y cada uno de los activos, propiedades, pagos o derechos que reciba el Fideicomiso, que resulten de todos y cada uno de los Activos del Fideicomiso, en especial las rentas recibidas por concepto de alquiler de los locales comerciales que componen la plaza; (ii) todas y cada una de las cantidades depositadas de tiempo en tiempo en las cuentas del fideicomiso, (iii) todos los derechos y pagos derivados de o relacionados con todas y cada una de las operaciones con derivados que puedan formar parte del Patrimonio del Fideicomiso en cualquier momento de conformidad con los términos del Acto Constitutivo; (iv) todos y cada uno de los rendimientos obtenidos con los recursos líquidos existentes en cualquier momento en las cuentas del Fideicomiso, por concepto de inversión de los mismos; (v) todos y cada uno de los demás activos y/o adquiridos por la Fiduciaria para los Fines del Fideicomiso de conformidad con el Acto Constitutivo; y (vi) todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los**

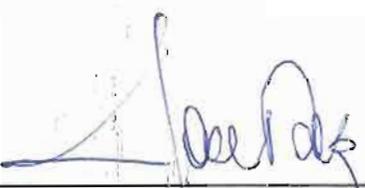
bienes inmuebles: (vii) todas y cada una de las licencias, permisos y autorizaciones necesarias para mantener, obtener, operar y construir los inmuebles; (viii) todos los derechos sobre los contratos de arrendamiento sobre los inmuebles, si lo hubieren, incluyendo las prerrogativas de la sociedad sobre dichos contratos de arrendamiento en especial los derechos a obtener y percibir ingresos por rentas o por cualquier otro concepto; (ix) cualesquiera contratos celebrados en relación con los inmuebles respecto a la operación, desarrollo y construcción de los inmuebles, (x) todos los muebles y equipos propiedad de Patio De La Colombia, S.A.S. localizados en los Inmuebles, los cuales se refieren a aquellos muebles y equipos para el funcionamiento de la plaza comercial, entre los cuales se encuentran: i) dos plantas Cummins, modelo C500 D6E, con capacidad de 625 Kva/500kw, 1.800 Rpm, generador marca Stanford, series A15L518645 y A15L518628, y ii) dos bombas marca Goulds, modelo 5A1KJ, con motor marca Baldor Reliance con potencia de 10Hp, 208-230-460 Voltios, iii) Motobomba para sistema contra incendios marca Clarke, modelo JUAH-UF40, serie PE4045T980464, potencia de 100 Hp, capacidad 94 BHP a 1,760 Rpm, iv) Bomba Jockey, modelo FPJPC34160230, serie A44468696, capacidad 0.75 Hp 230 Voltios. **Párrafo primero (I): Autorización al Registro de Títulos.** El Fideicomitente autoriza al Registrador de Títulos del Distrito Nacional a expedir nuevos Certificados de Títulos sobre los Inmuebles Iniciales a favor de la Fiduciaria con cargo al Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario letra "G" guion Patio cero dos guion Patio Colombia guion letra "N" letra "o" cero cinco guion letra "F" letra "P" (Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario G-Patio02 - Patio Colombia - No. 05-FP), sobre solicitud de la Fiduciaria, mediante depósito del presente Acto Constitutivo y previo cumplimiento de los requisitos legales que correspondan. **Párrafo Segundo (II):** Una vez constituido el fideicomiso, El Fideicomitente podrá incluir nuevos bienes al fideicomiso a los fines de respaldar nuevas aumentos de la emisión, para cubrir cualquier pérdida de valor que hayan sufrido los Inmuebles Iniciales al momento de la constitución del Fideicomiso. Para dicha inclusión se deberá contar con la anuencia de la Fiduciaria y la debida autorización por parte de la SIMV y de los Tenedores de Valores de Fideicomiso. : **SEXTO (6):** Modificación del Artículo dos punto seis del Acto Constitutivo del Fideicomiso.- **ARTÍCULO DOS PUNTO SEIS (2.6). Valor de los Inmuebles Iniciales:** Para los efectos fiscales como aporte al fideicomiso, el Valor de los Inmuebles Iniciales y sus derechos y mejoras correspondientes descritos en el Artículo Dos punto Cinco (2.5), aportados al Fideicomiso por El Fideicomitente, asciende a la suma de Diecinueve Millones Cuatrocientos Cuarenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (USD 19,440,000.00) conforme al informe de avalúo realizado por el ingeniero Eddy Valeriano, registrado en el Instituto de Tasadores Dominicanos, Inc., bajo el número ITADO 249 de la firma Tasaciones Exactas, S.R.L., inscrita en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) bajo el número uno cero uno guion cinco cuatro cinco uno ocho guion seis (101-54518-6) de fecha veintidós (22) de marzo del año dos mil veintitrés (2023). Sin embargo, para los efectos de la oferta pública de valores, la valoración de los Inmuebles del Programa de Emisión de Valores del Fideicomiso, es el valor indicado en el informe de valoración realizado por la empresa Xolver, S.A.S. inscrita en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) bajo el número uno tres dos guion cero siete ocho cero ocho guion uno (132-07808-1) de fecha de noviembre del año dos mil veintidós (2022) ascendente a la suma de Veintiún Millones Ciento Treinta Nueve Mil Trescientos Cincuenta y Siete Dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (USD 21,139,357.00) **Párrafo Primero (I) Valuador Independiente:** La firma Xolver, S.A.S. es una empresa de jurisdicción dominicana, registrada con el Registro Nacional de Contribuyentes número uno tres dos guion cero siete ocho cero ocho guion uno (132-07808-1). Copia de dicho ejercicio de valoración será suministrado por la Fiduciaria al Representante de Tenedores de Valores, la Calificadora de Riesgo, los Auditores Externos, a la SJMV y a cualquier autoridad competente que lo requiera en relación con el presente Acto Constitutivo o con cualquier propósito del Fideicomiso. **SEPTIMO (7):** Modificación del Artículo dos punto ocho párrafo uno (2.8 Párrafo I) del Acto Constitutivo del Fideicomiso.- **ARTÍCULO DOS PUNTO OCHO (2.8). Partes del Fideicomiso.** Las partes de este Acto Constitutivo son las siguientes: (a) El Fideicomitente: PATIO DE LA COLOMBIA, S.A.S.; (b) la Fiduciaria: FIDUCIARIA POPULAR, S.A.; y (c) Los Fideicomisarios o Beneficiarios: Los Tenedores de Valores de Fideicomiso, quienes deberán estar en todo momento representados por el correspondiente Representante de la Masa de Tenedores. **Párrafo Primero (I): Fideicomisarios o Beneficiarios.** La adquisición de Valores de Fideicomiso de los que integren las Emisiones que realice el Fideicomiso a través de la Fiduciaria, a cualquier título o de cualquier forma, conlleva adquisición automática de la condición de Fideicomisario por parte del adquirente o Tenedor de tales Valores, que para los fines del presente acto será el propio Fideicomitente, mientras sea propietario o Tenedor de los mismos, e implica sometimiento y aceptación a los términos y condiciones del presente Acto Constitutivo, sin limitaciones ni reservas. A todos los fines legales y del presente Acto Constitutivo, los Fideicomisarios deberán actuar frente a la Fiduciaria en forma conjunta y como masa, representados por el Representante de la Masa de Tenedores. **Párrafo Segundo (II): El Fideicomitente.** El Fideicomitente podrá adquirir Valores de Fideicomiso en iguales condiciones que cualquier persona física

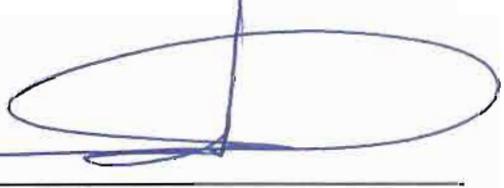


Handwritten initials and signatures in blue ink, including 'LPG', 'e', and a large signature.

o jurídica a la cual va dirigido el Programa de Oferta Pública de Valores del presente Fideicomiso. OCTAVO (8): Modificación del Artículo ocho punto dos del Acto Constitutivo del Fideicomiso.- **ARTICULO OCHO PUNTO DOS (8.2). Impuesto sobre Transferencia de Inmuebles.** En relación con los Activos Inmobiliarios que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso o que sean aportados por El Fideicomitente a la Fiduciaria o adquiridos por esta última para ser incorporados al Patrimonio del Fideicomiso, cualquier impuesto, tasa o costo que corresponda de conformidad con la ley aplicable o las disposiciones vigentes en la República Dominicana, si los hubiere, será pagado por la Fiduciaria con los fondos del Patrimonio del Fideicomiso, sin responsabilidad para la Fiduciaria. NOVENO (9): Modificación del Artículo nueve punto dos letra f del Acto Constitutivo del Fideicomiso.- **ARTICULO NUEVE PUNTO DOS (9.2). Declaraciones, representaciones y Garantías de la Fiduciaria.** La Fiduciaria declara bajo la fe del juramento, a través de su representante legal que suscribe el presente Acto Constitutivo, que: f) asume la obligación de registrar o transcribir a favor del Fideicomiso la cesión o aporte de los Activos Inmobiliarios o cualesquier otros bienes registrables que pasen a conformar el patrimonio fideicomitado, cumpliendo con las formalidades indicadas para ello en la ley; DÉCIMO (10): Las Partes han acordado que las modificaciones al Acto Constitutivo del Fideicomiso indicadas en los numerales anteriores entrarán en vigencia y serán oponibles a terceros a partir de la inscripción del presente Acto Auténtico en el Registro Mercantil; UNDÉCIMO (11): RATIFICACIÓN del Acto Constitutivo del Fideicomiso.- Las Partes suscribientes ratifican en todas sus partes el Acto Constitutivo del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIO G-PATIO02 - PATIO COLOMBIA - NO. 05-FP de fecha once (11) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), contenido en el Acto Auténtico número uno (1) del año dos mil dos mil veintitrés (2023) instrumentado por la suscrita Notario Público, con las modificaciones que han sido hechas a dicho Acto Constitutivo mediante el presente Acto contentivo de modificaciones o Addendum; DUODÉCIMO (12): A los fines de la aplicación y efectividad del presente Acto, el mismo deberá ser anexado al Acto Auténtico número uno (1) del año dos mil dos mil veintitrés (2023), del cual es accesorio. 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.-

DECLARANTES:


 PATIO DE LA COLOMBIA, S.A.S
 JOSÉ MANUEL DIEZ CABRAL


 PATIO DE LA COLOMBIA, S.A.S.
 LUIS DE JESÚS RODRÍGUEZ GUTIÉRREZ


 FIDUCIARIA POPULAR, S.A.
 JOSÉ MANUEL CUERVO AYBAR
 Vicepresidente Consejo


 FIDUCIARIA POPULAR, S.A.
 ANDRÉS IGNACIO RIVAS
 Gerente General


 DOCTORA CÁNDIDA RITA NÚÑEZ LÓPEZ
 Notario Público



AYUNTAMIENTO DEL DISTRITO NACIONAL
 Conservaduría del Distrito Nacional
 Dirección de Registro Civil y Conservaduría de Hipotecas
 Registrado en Santo Domingo, D.N.
 En Fecha: 24/08/2023
 Letra: DG-81
 Registro No.: 2023-44424
 Documento: REGISTRO CIVILES
 Percebiendo por derecho y honorario:
 RD\$ 500.00

ORIGINAL
 Fecha: 25/08/23 Hora: 11:06 AM
 Servicio: Registro Fideicomiso
 NO. EXP.: 1141062 LIBRO: 1
 FOLIO: 46 NO. Doc: 166
 DOC: AC38. AUTENTICO/ADN: FIDUCIARIA POPULAR, S.A.
 Fiduciaria
 P. M.: 8258 BSD
 Nombre: FIDUCIARIA POPULAR, S.A.
 Fideicomiso
 No: F00152480
 Descripción: SEGUNDA ADENDUM AL ACTO CONSTITUTIVO DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS G-PATIO02-PATIO COLOMBIA NO.05FP





Miércoles 2 octubre 2024

Señor
Ernesto Bournigal Read
Superintendencia del Mercado de Valores de la
República Dominicana
Av. César Nicolás Penson, No.66
Sector Gazcue

Atención: Dirección Oferta Pública

Ref.: Remisión Tercera Adenda al Acto Constitutivo del **FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIO G-Patio02 – Patio Colombia – No. 05-FP firmada.**

Distinguidos Señores:

Por medio de la presente tenemos a bien remitirles la tercera adenda al Acto Constitutivo del **FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIO G-Patio02 – Patio Colombia – No. 05-FP** debidamente firmada y registrada en la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo (CCPSD) en febrero del 2024.

Sin otro particular por el momento, nos reiteramos a sus gratas órdenes,

Atentamente,

ANDRES
IGNACIO
RIVAS PEREZ
RIVAS PEREZ
Digitally signed by
ANDRES IGNACIO
RIVAS PEREZ
Date: 2024.10.02
17:15:55 -04'00'



Andrés I. Rivas
Gerente General
Fiduciaria Popular, S. A.

Anexos citados

Yo, **DOCTORA CÁNDIDA RITA NÚÑEZ LÓPEZ**, Abogada Notario Público del Distrito Nacional, inscrita en el Colegio Dominicano de Notarios bajo el número tres mil ochocientos cuarenta y dos (3842), CERTIFICO: que por ante mí pasó el siguiente acto, el cual se encuentra contenido en mi protocolo para el año dos mil veinticuatro (2024);

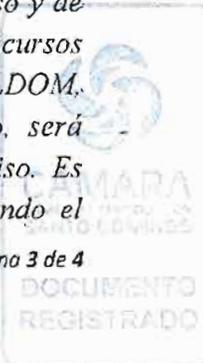
TERCERA ADENDA AL ACTO CONSTITUTIVO DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIO G-PATIO02 - PATIO COLOMBIA - NO. 05-FP (NO. 01/2023) SUSCRITO EN FECHA ONCE (11) DEL MES DE ENERO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS (2023). -----

ACTO NÚMERO NUEVE (9/2024). 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 veinticuatro (2024); por ante mí, **DOCTORA CÁNDIDA RITA NÚÑEZ**, Notario Público inscrita en el Colegio Dominicano de Notarios bajo el número tres mil ochocientos cuarenta y dos (3842), titular de la Cédula de Identidad y Electoral número cero, cero, uno, guion, cero, uno, cinco, tres, tres, uno, uno, guion, cinco (001-0153311-5), domiciliada y residente en esta ciudad, con estudio profesional abierto en la calle Respaldo Diecisiete (17), casa número trece (13), Ensanche Quisqueya, de esta misma ciudad, comparecieron personalmente, libre y voluntariamente, de una parte, los señores a) **JOSÉ MANUEL DIEZ CABRAL**, dominicano, mayor de edad, casado, 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 esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, República Dominicana; y b) **LUIS DE JESÚS RODRÍGUEZ GUTIÉRREZ**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral número cero, cero, uno, guion, uno, cero, uno, cinco, uno, tres, seis, guion, dos (001-1015136-2), domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, República Dominicana, ambos actuando en nombre y representación de la sociedad comercial **PATIO DE LA COLOMBIA, S.A.S.**, sociedad anónima simplificada, con domicilio social en la Avenida República De Colombia, esquina Avenida De La Realeza, Arroyo Hondo, Centro Comercial Patio Colombia, en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, titular del Registro Mercantil uno, cero, cero, tres, siete, siete, letra "S", letra "D" (100377SD), y del Registro Nacional de Contribuyente número uno, guion, tres, uno, guion, cero, cinco, cinco, dos, cinco, guion, siete (1-31-05525-7), correo electrónico: e.melendez@paticolombia.com.do, página web: www.paticolombia.com.do, quienes actúan según poder mediante asamblea de fecha veintiséis (26) de enero de dos mil veinte y dos (2022), a cuya sociedad en lo adelante nos referiremos indistintamente por su razón social o como el "**Fideicomitente**"; y de la otra parte, a) el señor **ANDRES IGNACIO RIVAS**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad número cuatro, cero, dos, guion, dos, dos, seis, seis, cinco, cuatro, seis, guion, uno (402-2266546-1), domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, República Dominicana; y b) el señor **JOSÉ MANUEL CUERVO AYBAR**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral número cero, cero, uno, guion, uno, cero, uno, cinco, cero, tres, uno, guion, cinco (001-1015031-5), domiciliado en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, ambos actuando en nombre y representación de la sociedad comercial **FIDUCIARIA POPULAR, S.A.**, sociedad debidamente constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, que tiene por objeto ofrecer servicios fiduciarios dentro del marco de la legislación dominicana, con su domicilio social y principal establecimiento ubicado en la Avenida Abraham Lincoln número mil cincuenta y siete (1057), Torre Mil57, piso quinto (5), Sector Piantini, de la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) bajo el número uno, guion, tres, cero, nueve, cinco, cuatro, uno, cero, guion, dos (1-3095410-2), con Registro Mercantil número nueve, dos, nueve, uno, cuatro, letra "S", letra "D" (92914SD), página Web www.fiduciariapopular.do, correo electrónico: fiduciariapopular@bpd.com.do, a cuya sociedad en lo adelante nos referiremos indistintamente por su razón social completa o como la "**Fiduciaria**", quienes actúan en representación de la Fiduciaria en el presente acto conforme a la Décima Segunda Resolución del acta de la reunión ordinaria del Consejo de Administración celebrada el veintinueve (29) de julio de dos mil veintiuno (2021). A los fines del presente Acto nos referiremos al Fideicomitente y a la

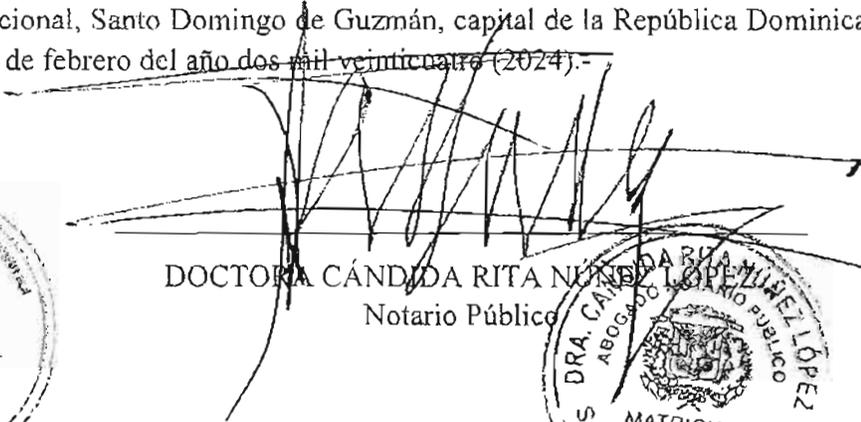


Fiduciaria conjuntamente como “**las Partes**”. Acto seguido, los comparecientes, actuando respectivamente a nombre de las Partes en la forma antes señalada, me han declarado y requerido hacer constar en el presente acto auténtico, el siguiente acuerdo pactado por las Partes, declarándome a continuación, el contenido, objeto y alcance de dicho acuerdo, el cual hago constar textualmente, y es el siguiente: **PRIMERO (1)**: Que en fecha once (11) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), las Partes pactaron el Acto Constitutivo del Fideicomiso denominado: Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario letra “G”, guion, Patio, cero, dos, guion, Patio Colombia, guion, letra “N”, letra “o”, cero, cinco, guion, letra “F”, letra “P” (**Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario G-Patio02 - Patio Colombia - No. 05-FP**) (en lo adelante del presente acto se hará referencia a dicho Acto Constitutivo del Fideicomiso como el “**Acto Constitutivo**” o el “**Acto Constitutivo del Fideicomiso**”); **SEGUNDO (2)**: Que el Acto Constitutivo del Fideicomiso consta en el Acto Auténtico número uno (1) del año dos mil dos mil veintitrés (2023), instrumentado por la suscrita como Notario Público actuante; registrado en la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, Registro Mercantil, el día veinticuatro (24) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), bajo el Libro uno (01) Folio cuarenta y dos (42), número del documento veintidós (22); **TERCERO (3)**: Que el Acto Auténtico número once (11) del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por la suscrita como Notario Público actuante y debidamente registrado ante la Procuraduría General de La República Dominicana, realiza modificaciones al Artículo dos punto seis (2.6) del Acto Constitutivo del Fideicomiso; **CUARTO (4)**: Que el Acto Auténtico número ciento once (111) del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por la suscrita como Notario Público actuante y debidamente registrado ante la Procuraduría General de La República Dominicana, realiza modificaciones a los Artículos dos punto cinco (2.5), dos punto seis (2.6), dos punto ocho (2.8), ocho punto dos (8.2) y nueve punto dos (9.2) del Acto Constitutivo del Fideicomiso; **QUINTO (5)**: Que Las Partes han acordado modificar, y al efecto modifican mediante el presente Acto Auténtico, el Acto Constitutivo del Fideicomiso (modificado mediante los Actos Auténticos números once (11) y ciento once (111), de fechas nueve (9) de marzo de dos mil veintitrés (2023) y veintiséis (26) de julio de dos mil veintitrés (2023), respectivamente), en la forma y a los fines indicados a continuación: **SEXTO (6): Modificación en el Artículo uno punto uno (1.1): Definiciones.** *“Fideicomisario o Beneficiario” Fideicomisario es la persona física o jurídica destinataria final de los bienes fideicomitidos, una vez cumplido el plazo o la condición estipulada en el acto constitutivo. Beneficiario es la persona que puede ser designada para recibir beneficios de la administración del Fideicomiso, sin que necesariamente sea la destinataria final de los bienes del Fideicomiso;* **SÉPTIMO (7): Modificación del Artículo dos punto seis (2.6) del Acto Constitutivo del Fideicomiso** (modificado mediante los Actos Auténticos números once (11) y ciento once (111), de fechas nueve (9) de marzo de dos mil veintitrés (2023) y veintiséis (26) de julio de dos mil veintitrés (2023), respectivamente).- **ARTÍCULO DOS PUNTO SEIS (2.6). Valor de los Inmuebles Iniciales del Fideicomiso** (modificado mediante los Actos Auténticos números once (11) y ciento once (111), de fechas nueve (9) de marzo de dos mil veintitrés (2023) y veintiséis (26) de julio de dos mil veintitrés (2023), respectivamente): *El Valor de los Inmuebles Iniciales y sus derechos y mejoras correspondientes descritos en el Artículo Dos punto Cinco (2.5), aportados al Fideicomiso por El Fideicomitente, asciende a la suma de Diecinueve Millones Cuatrocientos Cuarenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (USD 19,440,000.00), conforme al informe de avalúo de fecha veintidós (22) de marzo del año dos mil veintitrés (2023), realizado por la firma Tasaciones Exactas, S.R.L., inscrita en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) bajo el número uno, cero, uno, guion, cinco, cuatro, cinco, uno, ocho, guion, seis (101-54518-6), representada por el ingeniero Eddy Valeriano, registrado en el Instituto de Tasadores Dominicanos, Inc. (ITADO), bajo el número ITADO doscientos cuarenta y nueve (249). El valor presente de los flujos de efectivo libre proyectados es de Veintiún Millones Ciento Treinta y Nueve Mil Trescientos Cincuenta y Siete Dólares de los Estados Unidos de América (USD 21,139,357), de acuerdo al Informe de Valoración de los Activos Inmobiliarios de Patio Capital Partners S.R.L., de fecha uno (1) de noviembre de dos mil veintidós (2022), elaborado por la sociedad Xolver, S.A.S., inscrita en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) bajo el*

número uno, tres, dos, guion, cero, siete, ocho, cero, ocho, guion, uno (132-07808-1). **Párrafo Primero (I) Valuador Independiente:** La firma Xolver. S.A.S. es una empresa de jurisdicción dominicana, registrada con el Registro Nacional de Contribuyentes número uno, tres, dos, guion, cero, siete, ocho, cero, ocho, guion, uno (132-07808-1). Copia de dicho ejercicio de valoración será suministrado por la Fiduciaria al Representante de Tenedores de Valores, la Calificadora de Riesgo, los Auditores Externos, a la SIMV y a cualquier autoridad competente que lo requiera en relación con el presente Acto Constitutivo o con cualquier propósito del Fideicomiso. **Párrafo Segundo (II): Actualización del Informe de Valoración previo a la fecha de la colocación:** La Fiduciaria remitirá a la SIMV una actualización del ejercicio de valoración de los flujos de efectivo libre proyectados del patrimonio del Fideicomiso, que se realizará previo a la fecha de colocación en firme de los valores de Fideicomiso, donde, dicho valor se tomará como referencia para el respaldo de la Emisión Única y sus ampliaciones. **OCTAVO (8): Modificación del Artículo dos punto ocho párrafo uno (2.8 Párrafo I) del Acto Constitutivo del Fideicomiso,** modificado mediante la segunda adenda al Acto Constitutivo del Fideicomiso número ciento once (111), de fecha veintiséis (26) de julio de dos mil veintitrés (2023).- **ARTÍCULO DOS PUNTO OCHO (2.8). Partes del Fideicomiso** (modificado mediante la segunda adenda al Acto Constitutivo del Fideicomiso número ciento once (111), de fecha veintiséis (26) de julio de dos mil veintitrés (2023). Las partes de este Acto Constitutivo son las siguientes: (a) El Fideicomitente: **PATIO DE LA COLOMBIA, S.A.S;** (b) la Fiduciaria: **FIDUCIARIA POPULAR, S.A.;** y (c) El Fideicomisario o Beneficiario: Los Tenedores de Valores de Fideicomiso, quienes deberán estar en todo momento representados por el correspondiente Representante de la Masa de Tenedores. **Párrafo Primero (I): Fideicomisarios y Beneficiarios.** Desde la conformación del Fideicomiso, hasta la fecha de inicio del Período de Colocación de la Emisión con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se considerará al Fideicomitente, como único Beneficiario y único Fideicomisario de todos los beneficios captados por razón de la operatividad de los activos que conforman el Fideicomiso. Una vez iniciada la Colocación de los Valores de Fideicomiso de Renta Variable, los Tenedores adquirirán automáticamente la condición de únicos Fideicomisarios y Beneficiarios del Fideicomiso, suspendiendo el pago de beneficios en las condiciones anteriormente descritas en favor del Fideicomitente. La adquisición de Valores de Fideicomiso de Renta Variable implica sometimiento y aceptación a los términos y condiciones del presente Acto Constitutivo y del Prospecto de Emisión correspondiente, sin limitaciones ni reservas. A todos los fines legales y del presente Acto Constitutivo, los Tenedores de Valores de Fideicomiso de Renta Variable siempre deberán actuar como masa de manera conjunta, representados por el Representante de Tenedores. El Fideicomitente podrá adquirir Valores de Fideicomiso sin restricción alguna y en tal condición fungir también como Fideicomisario. **Párrafo Segundo (II): El Fideicomitente.** El Fideicomitente podrá adquirir Valores de Fideicomiso en iguales condiciones que cualquier persona física o jurídica a la cual va dirigido el Programa de Oferta Pública de Valores del presente Fideicomiso. **NOVENO (9): Modificación del literal e) del Artículo tres punto uno punto uno (3.1.1) del Acto Constitutivo del Fideicomiso.- ARTÍCULO TRES PUNTO UNO PUNTO UNO (3.1.1). Obligaciones de la Fiduciaria.** Sin perjuicio de las demás obligaciones que respectivamente le impongan las leyes y normas aplicables y el presente Acto Constitutivo, la Fiduciaria tendrá la obligación de: e) instruir e indicar a CEVALDOM, el pago a los Tenedores de Valores con los recursos del patrimonio separado o fideicomiso de oferta pública correspondiente, los derechos incorporados de la totalidad de los valores colocados. **DÉCIMO (10): Modificación del Artículo seis punto uno (6.1) del Acto Constitutivo del Fideicomiso.- ARTÍCULO SEIS PUNTO UNO (6.1). Periodicidad en el pago del Rendimiento.** El pago será conforme establezca el Prospecto de Emisión, la periodicidad del pago del rendimiento será de manera trimestral a partir de haberse colocado la totalidad de los valores de Fideicomiso y de acuerdo al Programa de Emisiones de Emisión Única, siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto. El pago de los rendimientos se realizará a través de CEVALDOM, mediante crédito a cuenta. El rendimiento ofrecido por los Valores de Fideicomiso, será variable siendo este el resultado de las ganancias o pérdidas que genere el Fideicomiso. Es decir, los pagos de rendimiento a los inversionistas solo se realizarán siempre y cuando el



patrimonio genere ingresos netos y tenga liquidez para realizar los pagos. Las Partes han acordado que las modificaciones al Acto Constitutivo del Fideicomiso (modificado mediante los Actos Auténticos números once (11) y ciento once (111), de fechas nueve (9) de marzo de dos mil veintitrés (2023) y veintiséis (26) de julio de dos mil veintitrés (2023), respectivamente), y las adendas subsiguientes así como las indicadas en los numerales anteriores entrarán en vigencia y serán oponibles a terceros a partir de la inscripción del presente Acto Auténtico en el Registro Mercantil; **DÉCIMOPRIMERO (11): RATIFICACIÓN del Acto Constitutivo del Fideicomiso** (modificado mediante los Actos Auténticos números once (11) y ciento once (111), de fechas nueve (9) de marzo de dos mil veintitrés (2023) y veintiséis (26) de julio de dos mil veintitrés (2023), respectivamente), y **de las adendas subsiguientes que lo modifican.**- Las Partes suscribientes ratifican en todas sus partes el Acto Constitutivo del **FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIO G-PATIO02 - PATIO COLOMBIA - NO. 05-FP** de fecha once (11) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), contenido en el Acto Auténtico número uno (1) del año dos mil dos mil veintitrés (2023), instrumentado por la suscrita Notario Público, modificado mediante los Actos Auténticos números once (11) y ciento once (111), de fechas nueve (9) de marzo de dos mil veintitrés (2023) y veintiséis (26) de julio de dos mil veintitrés (2023), respectivamente, con las modificaciones que han sido hechas a dicho Acto Constitutivo mediante el presente Acto contentivo de modificaciones o Adendum; **DÉCIMOSEGUNDO (12):** A los fines de la aplicación y efectividad del presente Acto, el mismo deberá ser anexado al Acto Auténtico número uno (1) del año dos mil dos mil veintitrés (2023), modificado mediante los Actos Auténticos números once (11) y ciento once (111), de fechas nueve (9) de marzo de dos mil veintitrés (2023) y veintiséis (26) de julio de dos mil veintitrés (2023), respectivamente, del cual es accesorio. 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): Declarantes: **JOSÉ MANUEL DIEZ CABRAL, LUIS DE JESÚS RODRÍGUEZ GUTIERREZ, JOSÉ MANUEL CUERVO AYBAR y ANDRÉS IGNACIO RIVAS;** y Notario Público: **DOCTORA CÁNDIDA RITA NÚÑEZ LÓPEZ,** Abogada Notario Público actuante. El original de este acto ha sido registrado en la Dirección de Registro Civil y Conservaduría de Hipotecas, Ayuntamiento del Distrito Nacional, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana, el día seis (6) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), bajo las Letras DG-AC, Registro número dos mil veinticuatro, guion, cero, siete, doscientos veintiocho (2024-07228), Documento Registro Civiles, percibiendo por derecho y honorario quinientos pesos dominicanos (RD\$500.00), número ciento cuarenta y uno (141). **-CERTIFICO:** Que la presente es la primera copia fiel y conforme a su original, al cual me remito y que reposa en mi protocolo notarial, la cual firmo, sello y expido a solicitud de parte interesada, en el Distrito Nacional, Santo Domingo de Guzmán, capital de la República Dominicana, hoy día seis (6) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024).-


DOCTORA CÁNDIDA RITA NÚÑEZ LÓPEZ
Notario Público



COPIA
FECHA: 07/02/24 HORA: 03:27 PM
Serie: Registro Fideicomiso
NO. EXP.: 1187915 LIBRO: I
FOLIO: 49 NO. Doc: 72
DOC ACTO AUTENTICO/BAJO FIRMA PRIVADA
Fiduciaria
R. M.: 92914SD
Nombre: FIDUCIARIA POPULAR, S.A
Fideicomiso
No: F001524SD
Nombre: TERCERA ADENDA AL ACTO CONSTITUTIVO DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIO G-PATIO02-PATIO COLOMBIA -NO.05FP



FIDUCIARIA POPULAR, S.A.
AV. ABRAHAM LINCOLN NO 1057,
TORRE LINCOLN MIL 57,
SANTO DOMINGO, REPÚBLICA DOMINICANA

TEL: 809-544-5394 809-544-5067
www.fiduciariapopular.do
RNC: 1-30-95410-2

FILIAL DEL GRUPO POPULAR, S.A.

Miércoles 02 octubre 2024

Señor

Ernesto Bournigal Read

Superintendencia del Mercado de Valores de la
República Dominicana
Av. César Nicolás Penson, No.66
Sector Gazcue

Atención: Dirección Oferta Pública

Ref.: Remisión Certificado de Títulos a favor del **FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIO G-Patio02 – Patio Colombia – No. 05-FP**

Distinguidos Señores:

Por medio de la presente, les remitimos copia escaneada de los certificados de títulos del presente fideicomiso descritos a continuación:

1. Inmueble identificado como 309456965029, matrícula No. 0100332011, con una superficie de 8,086.70 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional;
2. Inmueble identificado como 309466056802, matrícula No. 0100260896, con una superficie de 10,331.05 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional;

Ambos certificados de títulos fueron emitidos en fecha 28 de agosto del 2024 por la Registradora de Títulos del Distrito Nacional.

Sin otro particular por el momento, nos reiteramos a sus gratas órdenes,

Atentamente,



ANDRES
IGNACIO
RIVAS PEREZ
Digitally signed by
ANDRES IGNACIO
RIVAS PEREZ
Date: 2024.10.02
17:14:55 -04'00'

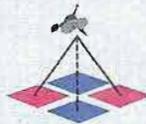
Andrés I. Rivas

Gerente General

Fiduciaria Popular, S. A.

Anexos citados

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 0100260896

FECHA Y HORA DE INSCRIPCIÓN
24 julio 2024, 3:25:26 p. m.

VIENE DE L: 3707 , F: 0217

MUNICIPIO Distrito Nacional

PROVINCIA DISTRITO NACIONAL

SUPERFICIE EN METROS CUADRADOS
10,331.05 M2

OFICINA
REGISTRO DE TÍTULOS DEL DISTRITO NACIONAL

DESIGNACIÓN CATASTRAL
309466056802

FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS G-PATIO 02-PATIO COLOMBIA-NO.05-FP

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 INMOBILIARIOS G-PATIO 02-PATIO COLOMBIA-NO.05-FP, RNC 1-33-07475-3, sobre el inmueble identificado como 309466056802, matrícula No. 0100260896, con una superficie de 10,331.05 metros cuadrados, ubicado en DISTRITO NACIONAL. El derecho fue adquirido a PATIO DE LA COLOMBIA, S. A. S., RNC 1-31-05525-7. El derecho tiene su origen en APORTE EN NATURALEZA, según consta en el documento de fecha 11 enero 2023, ACTO AUTENTICO No. 1/2023 emitido por DRA. CANDIDA RITA NUÑEZ LOPEZ, NOTARIO PUBLICO DE LOS DEL NUMERO DEL DISTRITO NACIONAL, con matrícula No. 3842, inscrito en el libro diario el 24 julio 2024 a las 3:25:26 p. m. FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS G-PATIO 02-PATIO COLOMBIA-NO.05-FP persona debidamente representado(a) por FIDUCIARIA POPULAR, S. A., RNC 1-30-95410-2, según RESOLUCION de fecha 29 de julio del 2021, quien a su vez esta representado por Andres Ignacio Rivas, dominicano, mayor de edad, casado, cedula de identidad No.402-2266546-1 y Jose Manuel Cuervo Aybar, dominicano, mayor de edad, casado, cedula de identidad y electoral No.001-1015031-5; PATIO DE LA COLOMBIA, S. A. S. persona debidamente representado(a) por JOSE MANUEL DIEZ CABRAL, de nacionalidad dominicana, casado, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0974933-3, LUIS DE JESUS RODRIGUEZ GUTIERREZ, de nacionalidad dominicana, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-1015136-2, según Acta de Asamblea de fecha 26 de enero del 2022. El presente cancela el anterior certificado de títulos registrado en el libro de títulos 3707, folio 217. Emitido el 28 agosto 2024. Lic. Rosanna Sánchez Peña, Registradora de Títulos Adscrita del Distrito Nacional.

* DEBAJO DE ESTA LÍNEA NO EXISTE NINGUNA ANOTACIÓN *

Lic. Rosanna Sánchez Peña
Firma Autorizada



0322024432881

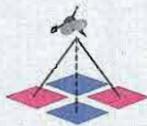


E802A189194843138B

ESTE DOCUMENTO NO ES VALIDO SI TIENE ALTERACIONES, BORRADURAS O TACHADURAS

ESTE DOCUMENTO NO ES VALIDO SI TIENE ALTERACIONES, BORRADURAS O TACHADURAS

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	 0100332011
FECHA Y HORA DE INSCRIPCIÓN	24 julio 2024, 3:25:26 p. m.
VIENE DE	L: 4251 , F: 0076
MUNICIPIO	Distrito Nacional
PROVINCIA	DISTRITO NACIONAL
SUPERFICIE EN METROS CUADRADOS	8,086.70 M2

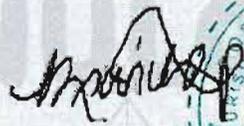
OFICINA
REGISTRO DE TÍTULOS DEL DISTRITO NACIONAL

DESIGNACIÓN CATASTRAL
309456965029

PROPIETARIA
FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS G-PATIO 02-PATIO COLOMBIA-NO.05-FP

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 INMOBILIARIOS G-PATIO 02-PATIO COLOMBIA-NO.05-FP, RNC 1-33-07475-3, sobre el inmueble identificado como 309456965029, matrícula No. 0100332011, con una superficie de 8,086.70 metros cuadrados, ubicado en DISTRITO NACIONAL. El derecho fue adquirido a PATIO DE LA COLOMBIA, S. A. S., RNC 1-31-05525-7. El derecho tiene su origen en APORTE EN NATURALEZA, según consta en el documento de fecha 11 enero 2023, ACTO AUTENTICO No. 1/2023 emitido por DRA. CANDIDA RITA NUÑEZ LOPEZ, NOTARIO PÚBLICO DE LOS DEL NUMERO DEL DISTRITO NACIONAL, con matrícula No. 3842, inscrito en el libro diario el 24 julio 2024 a las 3:25:26 p. m. FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS G-PATIO 02-PATIO COLOMBIA-NO.05-FP persona debidamente representado(a) por FIDUCIARIA POPULAR, S. A., RNC 1-30-95410-2, según RESOLUCION de fecha 29 de julio del 2021, quien a su vez esta representado por Andrés Ignacio Rivas, dominicano, mayor de edad, casado, cedula de identidad No.402-2266546-1 y Jose Manuel Cuervo Aybar, dominicano, mayor de edad, casado, cedula de identidad y electoral No.001-1015031-5; PATIO DE LA COLOMBIA, S. A. S. persona debidamente representado(a) por JOSE MANUEL DIEZ CABRAL, de nacionalidad dominicana, casado, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0974933-3, LUIS DE JESUS RODRIGUEZ GUTIERREZ, de nacionalidad dominicana; soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-1015136-2, según Acta de Asamblea de fecha 26 de enero del 2022. El presente cancela el anterior certificado de títulos registrado en el libro de títulos 4251, folio 76. Emitido el 28 agosto 2024. Lic. Rosanna Sánchez Peña, Registradora de Títulos Adscrita del Distrito Nacional.

* DEBAJO DE ESTA LÍNEA NO EXISTE NINGUNA ANOTACIÓN *


Lic. Rosanna Sánchez Peña
Firma Autorizada



ESTE DOCUMENTO NO ES VALIDO SI TIENE ALTERACIONES, BORRADURAS O TACHADURAS



Yo, **LICENCIADA JEANNETTE DALMASÍ**, Abogada Notario Público de los del Número cinco, cinco, uno (5551), inscrita en el Colegio Dominicano de Notarios bajo el número cinco, cinco, uno (5551), CERTIFICO: que por ante mí pasó el siguiente acto el cual se encuentra contenido en mi protocolo para el año dos mil veinticuatro (2024): ----- **ACTO NÚMERO DOSCIENTOS VEINTICUATRO (224)**. En el Distrito Nacional, Santo Domingo de Guzmán, capital de la República Dominicana, hoy día veintiséis (26) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024). Por ante mí **LICENCIADA JEANNETTE DALMASÍ**, Notario Público de los del número para el Distrito Nacional, inscrita en el Colegio Dominicano de Notarios bajo el número cinco, cinco, cinco, uno (5551), dominicana, mayor de edad, soltera, abogada y notario público, titular de la Cédula de Identidad y Electoral número cero, cero, uno, guion, cero, siete, siete, seis, cuatro, nueve, seis, guion, uno (001-0776496-1), domiciliada y residente en esta ciudad, con estudio profesional abierto en la avenida Los Próceres, número sesenta y cuatro (64), Edificio Diamond Plaza, Suite letra B guion tres, tres (B-33), de esta misma ciudad, **DECLARO** que **HA COMPARECIDO LIBRE Y VOLUNTARIAMENTE** ante mí, el señor **RAFAEL FRANCISCO JOSÉ SALAS SÁNCHEZ**, dominicano, mayor de edad, soltero, jubilado, pensionado, titular de la cédula de identidad y electoral número cero, cero, uno, guion, uno, dos, seis, ocho, ocho, cuatro, cero, guion, tres (001-1268840-3), domiciliado y residente en esta misma ciudad; actuando en su calidad de representante según declara y de conformidad con los Estatutos Sociales de la sociedad **SALAS PIANTINI & ASOCIADOS, S.R.L.**, sociedad comercial organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyentes con el número uno, guion, cero, uno, guion, ocho, cero, siete, ocho, nueve, guion, uno (RNC No. 1-01-80789-1), inscrita en el Registro Mercantil bajo el número siete, siete, tres, dos, tres, letras "S", "D" (77323SD), registrada en el Registro del Mercado de Valores bajo el número letras S, V, A, E, guion, cero, quince (SVAE-015), con domicilio social ubicado en la calle Pablo Casals, número siete (7), Piantini, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana, (la "Sociedad" o el "Representante de la Masa de Tenedores de Valores de Fideicomiso"), y a su vez, en virtud del poder de representación que le fue otorgado mediante el Párrafo del artículo treinta y cinco (35) y el artículo treinta y seis (36) de los Estatutos Sociales de la sociedad **SALAS PIANTINI & ASOCIADOS, S.R.L.**, 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 la Ley del Mercado de Valores número doscientos cuarenta y nueve, guion, diecisiete (249-17) del diecinueve (19) de diciembre de dos mil diecisiete (2017), , y por las demás normativas que regulan el mercado de valores de la República Dominicana; sociedad que actúa como **REPRESENTANTE DE LA MASA DE TENEDORES DE VALORES DE FIDEICOMISO** resultantes del Programa de Emisión Única de Oferta Pública de Valores de Fideicomiso de Renta Variable y sus ampliaciones del **FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIO G-PATIO 02 – PATIO COLOMBIA - NO. 05-FP** (en adelante el "FIDEICOMISO"), por un monto de hasta **VEINTIÚN MILLONES CIENTO TREINTA MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON CERO, CERO PARTIDO CIEN CENTAVOS (USD 21,130,000.00)** (en lo adelante el "PROGRAMA DE EMISIONES"), a ser llevado a cabo por la entidad fiduciaria **FIDUCIARIA POPULAR, S.A.**, sociedad debidamente constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, que tiene por objeto ofrecer servicios fiduciarios dentro del marco de la legislación dominicana, con su domicilio social y principal establecimiento ubicado en la Avenida Abraham Lincoln número mil cincuenta y siete (1057), Torre Mil57, piso quinto (5), Sector Piantini, de la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) bajo el número uno, guion, tres cero nueve cinco cuatro uno cero guion dos (1-3095410-2), con Registro Mercantil número nueve, dos, nueve, uno, cuatro, letra "S", letra "D" (92914SD) (la "Fiduciaria" o el "Emisor" con cargo al patrimonio del Fideicomiso o por su denominación social completa, indistintamente), y me ha **DECLARADO BAJO LA FE DEL JURAMENTO** y en pleno conocimiento de las sanciones previstas por el Código Penal Dominicano que castiga el perjurio, lo siguiente: **PRIMERO**: Que comparece en calidad de Representante de la Masa de Tenedores de Valores de Fideicomiso del Programa de Emisión Única de Oferta Pública de Valores de Fideicomiso de Renta Variable y sus ampliaciones que componen el Programa de Emisiones, para dar cumplimiento a la Ley número doscientos cuarenta y nueve guion diecisiete (249-17) del Mercado de Valores, a la Ley General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, número cuatrocientos setenta y nueve guion cero ocho (479-08) y sus modificaciones (en adelante, la "Ley de Sociedades"), al Código Civil de la República Dominicana, en su calidad de mandatario, así como a las demás leyes, reglamentos, normas, circulares, oficios y normativas que regulan



dicho mercado y cualquier otra disposición legal aplicables al efecto; así como que el representante de SALAS PIANTINI & ASOCIADOS, S.R.L. se encuentra en pleno ejercicio de sus derechos civiles y tiene su domicilio legalmente establecido en la República Dominicana;

SEGUNDO: Que SALAS PIANTINI & ASOCIADOS, S.R.L. no incurre en ninguna de las inhabilidades establecidas en la Ley número doscientos cuarenta y nueve guion diecisiete (249-17) del Mercado de Valores así como cualquier otra establecida en demás leyes, reglamentos, normas, circulares, oficios y normativas aplicables al efecto; y que ésta ha aceptado ser el Representante de Tenedores del Fideicomiso denominado “Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario G-Patio 02 - Patio Colombia - No. 05-FP”; de la sociedad FIDUCIARIA POPULAR, S. A. (la “Fiduciaria”), por la suma de hasta Veintidós Millones Ciento Treinta Mil Dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (USD 21,130,000.00), autorizado y aprobado por la Superintendencia del Mercado de Valores (en lo adelante, la “Superintendencia” o la “SIMV”) mediante la Única Resolución de fecha quince (15) de noviembre del año 2022, letras R, guion, , letras S, I, M, V, guion, dos mil veintidós, guion, treinta y seis, guion letras F, O, P (R-SIMV-2022-36-FOP) e inscrito en el Registro del Mercado de Valores (en lo adelante el “Registro” o por su denominación completa) bajo el número letras S, I, V, F, O, P, guion, cero, cero, nueve (SIVFOP-009, inscrito en el Registro Nacional de Contribuyentes con el número uno, guion, treinta y tres, guion, cero, siete, cuatro, siete, cinco, guion, tres (1-33-07475-3;

TERCERO: Que SALAS PIANTINI & ASOCIADOS, S.R.L. no ha incumplido con sus obligaciones como Representante de la Masa de Tenedores de Valores en otra emisión de oferta pública de valores; y que ésta no es asesora, funcionaria o empleada de las Superintendencias del Mercado de Valores, de Banco, Seguros, Pensiones, Junta Monetaria, Consejo Nacional del Mercado de Valores u otras Instituciones de similares competencias; **CUARTO:** 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; y no cuenta entre sus asociados con personas a las cuales les haya sido retirado el derecho de dirigir, administrar o gestionar una sociedad a cualquier título; y que ésta no es miembro del Consejo de Administración, gerente general, ejecutivo o empleado de otro participante del Mercado de Valores; **QUINTO:** Que SALAS PIANTINI & ASOCIADOS, S.R.L. no es el Emisor con cargo al patrimonio del Fideicomiso, no es una sociedad deudora de la Fiduciaria, no ejerce funciones de asesoría de la Fiduciaria en materia relacionada con la oferta pública de valores, ni tiene una relación de control, sujeción o dependencia a las decisiones de la Fiduciaria, ni existe una relación de propiedad, control accionario o corporativo o parentesco por consanguinidad hasta el tercer grado ni en calidad de cónyuge entre la Fiduciaria y SALAS, PIANTINI & ASOCIADOS, S.R.L., ni con el Fideicomiso de oferta pública que ésta debe gestionar; **SEXTO:** Que SALAS PIANTINI & ASOCIADOS, S.R.L. no se encuentra subjúdice 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; **SÉPTIMO:** 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, ni del Mercado de Valores; **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 las Superintendencias del Mercado de Valores, de Banco, Seguros, 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; **UNDÉCIMO:** Que SALAS PIANTINI & ASOCIADOS, S.R.L. no tiene conflicto de interés respecto al Emisor con cargo al Fideicomiso de acuerdo con lo definido en la Ley de Mercado de Valores número dos, cuatro, nueve guion diecisiete (Ley No. 249-17), conforme a los artículos sesenta (60) y sesenta y uno (61) del Reglamento de Aplicación contenido en el Decreto número seiscientos sesenta y cuatro guion doce (664-12), Párrafo uno romano (I) del artículo noventa y tres (93) de la Norma que regula las sociedades fiduciarias y los fideicomisos de oferta pública de valores y la normativa vigente establecida por la Superintendencia del Mercado de Valores o el Consejo Nacional del Mercado de Valores, según corresponda; **DUODÉCIMO:** Que SALAS PIANTINI & ASOCIADOS, S.R.L. no es deudora de una persona vinculada de forma alguna a la Fiduciaria, o al grupo que ésta pertenece, o al Fideicomiso de Oferta Pública denominado “Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario G-Patio 02 - Patio Colombia - No. 05-FP”, no teniendo relación alguna con éstos, así como sus ascendientes y descendientes hasta el tercer grado (3°) de consanguinidad y cónyuges; **DECIMOTERCERO:** Que SALAS PIANTINI & ASOCIADOS, S.R.L. no es titular de la décima parte (1/10) o de una porción mayor del capital 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 Inmobiliario G-Patio 02 - Patio Colombia - No. 05-FP”; tampoco que la fiduciaria posee participación alguna dentro de SALAS PIANTINI & ASOCIADOS, S.R.L.; **DECIMOCUARTO**: 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 Inmobiliario G-Patio 02 - Patio Colombia - No. 05-FP”; y que no tiene relación con sociedades que garanticen la totalidad o parte de los compromisos del Emisor con cargo al Fideicomiso, ni otorga mecanismos de cobertura o garantías a la Emisión Única y sus ampliaciones que componen el Programa de Emisiones.

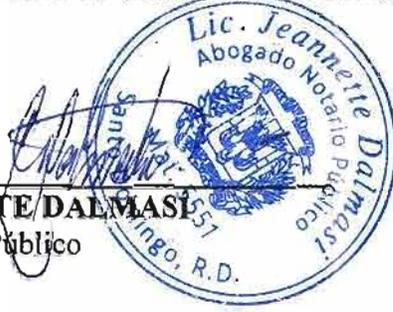
DECIMOQUINTO: Que los administradores, gerentes, comisarios de cuentas o empleados de SALAS PIANTINI & ASOCIADOS, S.R.L. no ocupan posiciones de administradores, gerentes, comisarios de cuentas o empleados de la fiduciaria ni del “Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario G-Patio 02 - Patio Colombia - No. 05-FP”, o de sociedades titulares de la décima parte (1/10) o de una porción mayor del capital suscrito y pagado de la fiduciaria;

DECIMOSEXTO: Que, a Salas, Piantini & Asociados, S.R.L., ni a sus gerentes le han sido retirados, revocados o suprimidos los derechos de administración o gestión a cualquier título de otras sociedades o activos; **DECIMOSÉTIMO**: Que Salas, Piantini & Asociados, S.R.L., las personas jurídicas y las personas físicas, sus cónyuges, sus ascendentes y descendientes hasta el tercer grado de consanguinidad y cónyuges relacionadas a ésta, no son los emisores de los valores de fideicomiso; **DECIMONOVENO**: Que Salas, Piantini & Asociados, S.R.L. no es una sociedad que garantiza la totalidad o parte de los compromisos del emisor de los valores de fideicomiso, ni otorga mecanismos de cobertura o garantías a estas emisiones; **VIGÉSIMO**: Que Salas, Piantini & Asociados, S.R.L. es una sociedad de nacionalidad dominicana, domiciliada en el territorio nacional, por lo cual cumple con los requerimientos exigidos por el artículo doscientos treinta y tres (233) de la Ley número doscientos cuarenta y nueve guion diecisiete (249-17) y el artículo trescientos treinta y uno (331) de la Ley de Sociedades; **VIGÉSIMO PRIMERO**: Que Salas, Piantini & Asociados, S.R.L. ha cumplido con todas sus obligaciones como representante de la masa de tenedores de los valores de fideicomiso en los que ha participado; **VIGÉSIMO SEGUNDO**: Que Salas, Piantini & Asociados, S.R.L. velará por los derechos e intereses de los tenedores de valores del “Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario G-Patio 02 - Patio Colombia - No. 05-FP” y se regirá por las normas de carácter general del representante de la masa de obligacionistas, en lo aplicable, de conformidad a las 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; **VIGÉSIMO TERCERO**: **VIGÉSIMO CUARTO**: Que Salas, Piantini & Asociados, S.R.L. no es asesor de la Fiduciaria en materia relacionada con el “Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario G-Patio 02 - Patio Colombia - No. 05-FP” o en alguna otra materia relacionada al mercado de valores de la República Dominicana; **VIGÉSIMO QUINTO**: Que Salas, Piantini & Asociados, S.R.L. 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 SEXTO**: Que Salas, Piantini & Asociados, S.R.L. no tiene ningún tipo de vinculación con la Fiduciaria ni el Fideicomitente ni el grupo al que pertenezcan; **VIGÉSIMO SÉPTIMO**: Que Salas, Piantini & Asociados, S.R.L. cuenta con profesionales en la rama legal y financiera, con especialización bursátil y en general en el sistema financiero; **VIGÉSIMO OCTAVO**: Que Salas, Piantini & Asociados, S.R.L. acredita más de cinco (5) años con experiencia laboral en el sistema financiero en general y/o en auditoría y/o contabilidad; **VIGÉSIMO NOVENO**: Que Salas, Piantini & Asociados, S.R.L. cuenta con la capacidad técnica y operativa para llevar a cabo las funciones a desempeñar; **TRIGÉSIMO**: Que 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 deberá revelar por lo menos tres (03) días hábiles siguientes a que se produzca tal situación a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la asamblea de tenedores a efectos de que se proceda a nombrar su reemplazante de conformidad con el artículo noventa y nueve (99) de la Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores letra R guion letras CNV guion dos mil trece guion veintiséis guion letras MV (R-CNV-2013-26-MV) de fecha cuatro (4) de octubre del año dos mil trece (2013), modificada por la Segunda Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores de fecha veintinueve (29) de noviembre de dos mil dieciocho (2018) letra R guion letras CNMV guion dos mil dieciocho guion, cero, siete, guion, letras MV (R-CNMV-2018-07-MV). El presente Acto ha sido hecho y pasado en mi estudio profesional, el mismo día, mes y año arriba expresados, en presencia del declarante, del cual he procedido a dar lectura en alta voz a todo su contenido y ha sido reconocido y aprobado conforme por el



declarante, quien en señal de aceptación ha firmado al margen de las primera páginas y al pie de la última, por ante mí y conjuntamente conmigo, Notario Público que **CERTIFICO Y DOY FE**. (FIRMADO): Declarante: **RAFAEL FRANCISCO JOSÉ SALAS SÁNCHEZ** y Notario Público: **LICENCIADA JEANNETTE DALMASÍ**, Abogada Notario Público actuante. El original de este acto ha sido registrado en la Dirección de Registro Civil y Conservaduría de Hipotecas, Ayuntamiento del Distrito Nacional, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana, el día treinta (30) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), bajo las Letras DG-AC Registro número dos mil veinticuatro guion cinco seis uno cero nueve (2024-56109), Documento Registro Civiles, percibiendo por derecho y honorario trescientos pesos dominicanos (RD\$300.00), número doscientos veinticuatro (224). - **CERTIFICO**: Que la presente es la primera copia fiel y conforme a su original, al cual me remito y que reposa en mi protocolo notarial, la cual firmo, sello y expido a solicitud de parte interesada, en el Distrito Nacional, Santo Domingo de Guzmán, capital de la República Dominicana, hoy día treinta (30) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024).-

LIC. JEANNETTE DALMASÍ
Notario Público





FIDUCIARIA POPULAR



RNC: 1-3095410-2

**AVISO DE COLOCACIÓN PRIMARIA EN FIRME
DE LA ÚNICA EMISIÓN DEL PROGRAMA DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES DE
FIDEICOMISO**

Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario G-Patio02 – Patio Colombia – No. 05-FP

El Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario G-Patio02 – Patio Colombia – No. 05-FP fue aprobado por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana mediante la Única Resolución de fecha quince (15) de noviembre de 2022 (R-SIMV-2022-36-FOP) e inscrito en el Registro del Mercado de Valores (“el Registro”) bajo el registro No. SIVFOP-009 y registrado en la Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana, S.A. con el registro No. BV2407-VF0010. La Dirección General de Impuestos Internos expidió el Acta de Inscripción en el Registro Nacional del Contribuyentes en fecha 4 de marzo del 2023 mediante la cual se le otorgó al Fideicomiso el Registro Nacional de Contribuyente (RNC) No. 1-33-07475-3.

Este Aviso de Colocación Primaria corresponde a la Única Emisión del Programa de Oferta Pública de Valores de Fideicomiso.

Fiduciaria	Fiduciaria Popular, S.A. (inscrita en el Registro bajo el registro SIVSF-001).
Denominación del Fideicomiso	Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario G-Patio02 – Patio Colombia – No. 05-FP.
Calificación de Riesgo de la Fiduciaria	<p>En el mes de enero del 2024 la calificación otorgada fue AA_{sf}. Esto indica que posee un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión, con un fuerte respaldo de sus propietarios.</p> <p>Al agregar un símbolo + (más) o - (menos) se busca destacar sus fortalezas o debilidades dentro de cada categoría.</p>
<p>Superintendencia del Mercado de Valores RD Recepción de Documento Año de Colocación 2024-10-11 01:19 02-2024-000586-01</p> 	
Calificadora de Riesgos	Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo.
Calificación de Riesgo del Fideicomiso	En el mes de mayo del 2024 la calificación otorgada fue Afo (N) . Esta calificación responde a la gestión de una sociedad fiduciaria que combina un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión. Ello, unido a una cartera de activos con alta madurez e inquilinos de buena calidad, permite sustentar la calificación asignada. En contrapartida, la calificación incorpora el alto endeudamiento permitido, el riesgo inherente del negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos y el escenario de volatilidad de tasas de mercado que puede impactar el valor de los activos.
Tipo de Instrumento	Valores de Renta Variable del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario G-Patio02 – Patio Colombia - No. 05-FP.
Monto del Programa de Emisiones	Hasta Veintiún Millones Ciento Treinta Mil Dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (USD 21,130,000.00).
Valor Nominal	Mil Dólares de los Estados Unidos de América 00/100 (USD 1,000.00)
Fideicomitente	Patio de la Colombia, S.A.S.
Administrador de los Activos	Patio Capital Partners, S.A.S.
Representante de Tenedores de Valores de Fideicomiso	Salas Piantini & Asociados, S.R.L.
Rendimiento	Los valores del Fideicomiso no tienen rendimiento fijo, sino que son el resultado de las utilidades o pérdidas que genere el fideicomiso.

Periodicidad de Pago	Trimestral.
Redención Anticipada	A partir del inicio del decimoséptimo (17mo) año, contado a partir de la fecha de emisión de la Emisión Única, se iniciarán las gestiones de ventas de los inmuebles, pudiendo generarse de esta manera la liquidación del Fideicomiso a los 20 años establecidos como vencimiento de los valores. Mayor detalle del proceso en el Capítulo XVII.- Vigencia, Terminación y Extinción del Fideicomiso de Oferta Pública del Prospecto de Emisión.
Mecanismo de Negociación	Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana, S.A.
Cantidad de Valores de la Emisión Única	Veintiún Mil Ciento Treinta (21,130) valores de fideicomiso.
Precio Colocación Primaria - Emisión Única	El precio de colocación será de Mil Sesenta y Cuatro Dólares de los Estados Unidos de América con ochenta y tres centavos (US\$1,064.83), el cual posee una prima de un 6.48% sobre el Valor Nominal.
Tipo de Colocación	Colocación primaria en firme.
Fecha de Emisión de los Valores para la Emisión Única	Veintiuno (21) de octubre de 2024. La Emisión Única no contempla un Período de Colocación Primaria por tratarse de una colocación primaria bajo la modalidad En Firme.
Fecha de Suscripción de los Valores para la Emisión Única	T+0
Descripción de los Activos del Fideicomiso	Los activos que respaldan la Emisión Única del Programa de Oferta Pública de Valores de Fideicomiso, y que a su vez conforman parte del Patrimonio del Fideicomiso, son los inmuebles y muebles detallados en el Art. 2.5 del Acto Constitutivo, así como en los Capítulos II y VII (Sección 7.1 Características de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso) del Prospecto de Emisión, en los cuales se encuentra la plaza comercial denominada Patio de la Colombia.
Destinatario de los Valores en el Mercado Primario de la Emisión Única	El agente colocador, Inversiones Popular, S.A. – Puesto de Bolsa. Por tratarse de una colocación primaria en firme, no se recibirán ofertas en el mercado primario e Inversiones Popular, S.A. – Puesto de Bolsa adquirirá la totalidad de la emisión a un precio de colocación convenido en el contrato de colocación primaria en firme.
Destinatarios de los Valores en el Mercado Secundario de la Emisión Única	Público en General, personas físicas o jurídicas nacionales o extranjeras.
Fecha de Vencimiento de los Valores del Fideicomiso	Veinte (20) años a partir de la Fecha de Emisión de la Emisión Única; es decir, el veintiuno (21) de octubre del año 2044.
Representación de los Valores de la Primera Emisión	Inmateriales. Mediante Anotación en Cuenta.
Fecha de Vigencia del Programa de Emisiones	Tres (3) años a partir de la inscripción del Fideicomiso en el Registro del Mercado de Valores, es decir, el dieciocho (18) de noviembre del dos mil veinticinco (2025).
Agente de Custodia, Pago y Administración de los Valores del Programa de Emisiones	CEVALDOM, S.A.
Agente Colocador y Estructurador	Inversiones Popular, S.A., Puesto de Bolsa.
Disponibilidad del Prospecto	Inversiones Popular, S.A., Puesto de Bolsa Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana, S.A. (BVRD) Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (SIMV) Fiduciaria Popular, S. A.





Inversiones Popular, S.A., Puesto de Bolsa
Av. Winston Churchill, esq. Paseo de los Locutores, Torre Corporativa Hábitat Center, Local 901,
Piantini, Distrito Nacional, Sto. Dgo., Rep. Dom.
Teléfono: (809) 544-5724; Correo Electrónico: inversionespopular@bpd.com.do

“El fiduciario no responderá con sus bienes por las obligaciones contraídas en la ejecución del fideicomiso. Estas obligaciones serán satisfechas exclusivamente con los bienes fideicomitados, salvo lo establecido en el Artículo 64 de la Norma R-CNV-2013-26-MV (mod.) y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley 189-11”.

“La inscripción del valor 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 o la solvencia del fideicomiso”.





Informe de Valoración
FOP G-Patio 02 – Patio Colombia
Julio 2024

Santo Domingo, D.N.

16 de julio de 2024

Señor

Andrés Rivas

Gerente General

Fiduciaria Popular

Ciudad.

Estimado Sr. Rivas,

Fiduciaria Popular (en lo adelante "Fiduciaria" o por su razón social completa, indistintamente), sociedad constituida en el año 2012, filial al Grupo Popular, S. A., constituyó en el año 2022 el **Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 02 - Patio Colombia** (en lo adelante, "Fideicomiso Patio Colombia", "Fideicomiso" o por su razón social completa), con el objeto de emitir cuotas de participación para recibir aportaciones de recursos económicos del público que serían destinados a realizar inversiones en valores inmobiliarios que requieran financiamiento para su crecimiento y desarrollo, y generar a través de las mismas ingresos a mediano o largo plazo, así como creación de valor para sus inversionistas.

Xolver presenta este Informe de Valor Justo de Mercado en cumplimiento al reglamento y normas de la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (en lo adelante "SIMV"), en el cual se establece la realización de este reporte, donde determine una estimación del valor razonable del **Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 02 - Patio Colombia** basado en el valor presente de los flujos de efectivo proyectados del Fideicomiso constituido a través de los inmuebles pertenecientes a la plaza Patio Colombia.

Muy atentamente,

Nassim José Alemany I.

Managing Partner

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
EE.UU.	Estados Unidos de América
EMBI	Emerging Market Bond Index
ERP	Equity Risk Premium
ISR	Impuesto Sobre la Renta
LOI	Carta de Intención (Letter of Intent)
MEPyD	Ministerio de Economía, Planificación y Desarrollo
M²	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)

CONTENIDO

1. Limitaciones de este informe	1
2. Introducción	3
3. Metodología del Servicio.....	5
4. Resultados	6
5. Conclusiones.....	17
6. Anexos.....	18

1. 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 Xolver, 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 Xolver. Xolver será eximido de responsabilidad por cambios no autorizados.
- Ni Xolver 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.
- Xolver 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.
- Xolver no ha auditado, revisado, o compilado ninguna de la información recopilada para la elaboración de este Reporte y tampoco expresa opiniones de auditoría o cualquier forma de garantía sobre dicha información.
- Xolver 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.
- Xolver confía en la información obtenida por fuentes públicas y no garantizamos la certeza o precisión de la misma.
- Xolver no es una firma de consultoría o 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.

- Xolver 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.

2. Introducción

Objetivo y Alcance

La empresa Patio Capital Partners, S.R.L. (en lo adelante, el “Cliente”), propietaria de los locales comerciales en la plaza Patio Colombia, ubicada en la Av. República de Colombia en Santo Domingo, constituye el **Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 02 - Patio Colombia**, y planean colocar dicha emisión en el mercado de valores dominicano.

El Cliente solicita a Xolver, en su condición de experto, la elaboración del ejercicio de valoración de los flujos de efectivo proyectados que generan los contratos de arrendamiento de los referidos locales comerciales.

Queda entendido que el Cliente es responsable de la veracidad y precisión de la totalidad de los datos, supuestos y demás informaciones solicitadas por Xolver 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 a cabo estos procedimientos.

No forma parte de las atribuciones de Xolver 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 elaboración de este Reporte:

- Archivos: Contratos de arrendamiento de locales comerciales y de espacios publicitarios - Cincuenta y cuatro (54) archivos en formato PDF que contienen los contratos y adendas de arrendamiento firmados con los diferentes inquilinos¹.
- Informe de avalúo: Tasación de plaza Patio Colombia 2023.
- Archivo: Ejecución Presupuesto Patio Colombia 2024 - Archivo en formato Excel que contiene gastos de mantenimiento e inversiones recurrente de Patio Colombia para el año 2024.
- Archivo: Relación alquileres FOP G-Patio 02 - Patio Colombia - Archivo en formato Excel que contiene un listado con el nombre, los metros cuadrados arrendados y la categoría de cada inquilino.
- Archivo: Desglose de ingresos FOP G-Patio 02 - Patio Colombia - Archivo en formato Excel que contiene el detalle de ingresos generados al 31 de mayo de 2024 de Fiduciaria G-Patio 02 - Patio Colombia.

¹ Ver más detalle en la sección de Resultados.

- Archivo: Seguro de plaza Patio Colombia - Archivo en formato PDF que contiene el contrato de seguro y el detalle del activo asegurado.
- Archivo: Contrato de Administración 2024 - Archivo en formato Word que contiene el detalle del contrato de administración de propiedades inmobiliarias de FOP G-Patio 02 - Patio Colombia.

Xolver 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 mayo del 2024 o a la última fecha disponible, según sea indicado en cada caso.

3. Metodología del Servicio

Xolver determinará el valor presente de los flujos de efectivo proyectados para los contratos de arrendamiento de las propiedades de arrendamiento en la plaza Patio Colombia. 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 20 años a partir de mayo 2024, para tres escenarios: pesimista, base y optimista.
3. Estimación de la tasa de descuento (WACC) 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 del Fideicomiso de Oferta Pública.

4. 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 33 locales comerciales y 7 espacios publicitarios:

Locales comerciales y espacios publicitarios incluidos en Fideicomiso G-Patio 02 - Patio Colombia

Ubicación



Cantidad de Locales/Espacios	Ubicación	Metraje neto de construcción ²
33 Locales Comerciales	Plaza Patio Colombia, Santo Domingo	7,449.69 m ²
7 Espacios Publicitarios	Plaza Patio Colombia, Santo Domingo	-
40 Locales/Espacios		7,449.69 m²

De los treinta y tres (33)³ locales comerciales descritos anteriormente y (1) un área de parqueo, treinta y tres (33) espacios comerciales se encuentran arrendados a través de treinta (30) contratos diferentes⁴. Asimismo, de los siete (7) espacios publicitarios se encuentran cinco (5) arrendados, a través de cinco (5) contratos diferentes.

Los contratos de arrendamiento de dichos locales comerciales están estructurados en base a una renta fija cobrada de manera mensual. A continuación, se detallan los locales con sus respectivos tamaños, incluyendo, también, el sector de operación del inquilino.

² El metraje total incluyendo espacios aledaños resulta de 7,532.26 m².

³ En adición a estos locales comerciales, existe una zona de arrendamiento de 10 parqueos.

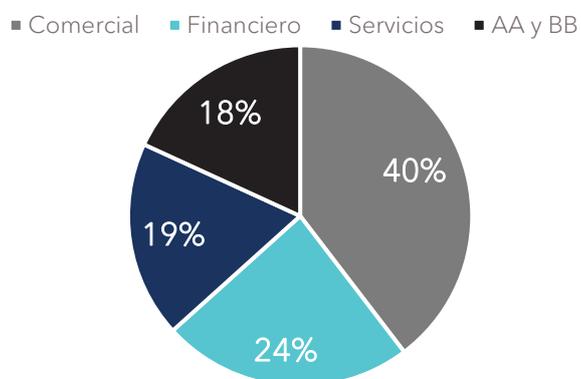
⁴ Un contrato puede establecer más de un local arrendado, según la necesidad del inquilino. Se incluye un contrato por área de parqueo.

Contratos de Patio Colombia	Cantidad de locales	Sector del Inquilino	M ²
1	1	AA y BB	99.02 m ²
2	1	AA y BB	102.74 m ²
3	1	AA y BB	163.36 m ²
4	1	Financiero	427.04 m ²
5	1	AA y BB	171.89 m ²
6	1	Comercial	156.14 m ²
7	1	Servicios	151.13 m ²
8	1	Servicios	151.45 m ²
9	1	Servicios	154.45 m ²
10	1	Financiero	155.00 m ²
11	1	Financiero	149.80 m ²
12	1	Financiero	85.54 m ²
13	2	Financiero	110.00 m ²
14	1	Servicios	54.45 m ²
15	1	Servicios	64.95 m ²
16	1	Comercial	60.39 m ²
17	1	Comercial	125.00 m ²
18	1	Comercial	1,948.18 m ²
19	1	Servicios	148.44 m ²
20	1	Servicios	154.40 m ²
21	1	Servicios	152.99 m ²
22	1	Servicios	88.73 m ²
23	1	Comercial	154.85 m ²
24	3	Financiero	240.50 m ²
25	1	Financiero	556.15 m ²
26	1	AA y BB	785.10 m ²
27	1	Comercial	450.00 m ²
28	1	Servicios	147.00 m ²
29	1	Servicios	90.00 m ²
30 ⁵	1	Servicios	-
Total	33		7,298.69 m²

Fuente: Contratos de arrendamiento de locales comerciales del Cliente y un local comercial ubicado en zona de parqueo de la plaza Patio Colombia
Nota: No se incluyen espacios publicitarios.

Metros cuadrados del Fideicomiso G-Patio 02 - Patio Colombia

Por sector, a mayo del 2024



Fuente: Contratos de Arrendamiento del Cliente
Nota: No se incluyen los arrendamientos de espacios publicitarios.

⁵ Local comercial ubicado en zona de parqueo de la plaza Patio Colombia, por esto no posee un metraje específico.

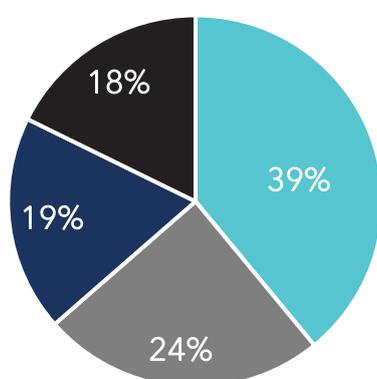
Según la distribución actual de inquilinos que tiene el Cliente, la mayor parte pertenece al sector Comercial, seguido por el sector Financiero y sector Servicios. En las proyecciones de los flujos se asume que, aunque los locales podrían cambiar de inquilinos, estos se mantendrían ocupados por empresas que pertenecen al mismo sector en el que se encuentran actualmente. Es decir, que la composición de la cartera de inquilinos mantiene la composición sectorial por la vida del Fideicomiso.

A la fecha del informe (mayo 2024), los ingresos mensuales por arrendamiento de los locales comerciales y arrendamiento de espacios publicitarios representan un monto de US\$185,069.

Ingresos operacionales de G-Patio 02 – Patio Colombia

Al 2024

■ Financiero ■ Comercial ■ Servicios ■ AA y BB



Fuente: Contratos de Arrendamiento del Cliente

Nota: Se incluyen los arrendamientos de espacios publicitarios.

Tasa de Ocupación

Los inmuebles muestran una tasa de ocupación conjunta de 97.97%. A continuación, se muestra el resumen de la ocupación del Fideicomiso al cierre de mayo de 2024:

Plaza Comercial	M ² Ocupados	M ² Disponibles	M ² Totales ⁶	Tasa de Ocupación
Patio Colombia	7,298.69 m ²	151 m ²	7,499.69 m ²	97.97%
Total	7,298.69 m²	151 m²	7,499.69 m²	97.97%

Fuente: Contratos de Arrendamiento del Cliente

Ingresos por Arrendamiento

Los contratos de arrendamiento que incluidos en el Fideicomiso muestran un rango de precio de arrendamiento en mayo 2024 de US\$13 por m² a US\$51 por m².

⁶ Se refiere a metraje neto de construcción. El metraje total incluyendo espacios aledaños resulta de 7,532.26 m².

Con el propósito de comparar y proyectar adecuadamente los flujos del Fideicomiso G-Patio 02 - Patio Colombia, se realizó un análisis de plazas comerciales comparables⁷ localizadas fuera y dentro del polígono central con el fin de obtener una estimación del precio de arrendamiento por metro cuadrado de locales comerciales de plazas similares. Cabe destacar que como los precios de las plazas comerciales es en base a los locales disponibles en su momento, se realiza un análisis en base a los contratos de arrendamiento de G-Patio 02 - Patio Colombia firmados en los últimos dos (2) años, lo que resulta en un precio promedio ponderado por metro cuadrado en alquiler de US\$34. Es importante notar que no existen plazas comparables cerca de la plaza Patio Colombia. A continuación, se puede observar en el gráfico debajo los precios de arrendamiento por metro cuadrado obtenidos a través de este levantamiento.

Precios por metro cuadrado de plazas comerciales

En US\$, a mayo 2024



Fuente: Contratos de Arrendamiento del Cliente

Nota: Para el cálculo del precio ponderado para cada plaza se consideraron solo los locales disponibles.

Los contratos de renta, tanto de locales comerciales como de espacios publicitarios, estipulan un crecimiento promedio anual de 4.1%, 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 estos, 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 02 - Patio Colombia, 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 la plaza comercial. 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 estos, a pesar de que luego son penalizadas con la tarifa de ajuste o "rollover", para normalizar el crecimiento de dichos contratos a supuestos sostenibles a largo plazo. Esto quiere decir que el crecimiento de los precios de los contratos, a partir del vencimiento de los mismos, se ajustaría para evitar incrementos que no sean coherentes con las expectativas de inflación.

⁷ La muestra de plazas comparables fue definida en base a factores cualitativos como la apariencia y el tamaño de la plaza.

A continuación, se muestra una tabla que compara los crecimientos promedio de los alquileres según los contratos de arrendamiento, con el crecimiento de ventas en el Distrito Nacional 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 menor al crecimiento promedio de las ventas en los últimos 5 años, según datos oficiales de la Dirección General de Impuestos Internos, convertidos a dólares de EE.UU. (USD).

Como se puede apreciar en la tabla, el crecimiento de los precios de arrendamiento estipulados en los contratos es menor en aproximadamente 6 puntos porcentuales 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 EE. UU. (USD).

Provincia	Crecimiento en la tarifa de Arrendamiento Fija basado en los Contratos de Arrendamiento (en USD)	Crecimiento Ventas Totales de la Economía (2018-2023) (en USD)
Distrito Nacional	4.1%	10.8%
Total	4.1%	10.8%

Fuente: Contratos de Arrendamiento del Cliente y DGII

Supuestos de ingresos

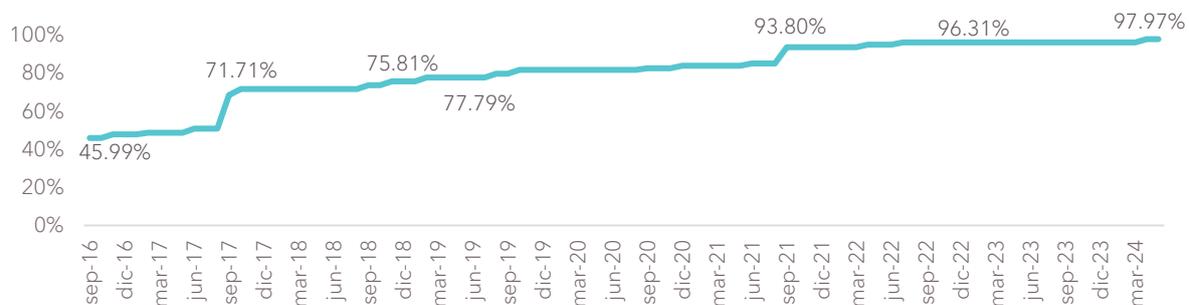
La proyección de los ingresos de arrendamiento se establece asumiendo los siguientes supuestos generales:

- 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

La plaza Patio Colombia inició sus operaciones el 30 de junio del 2016. Desde entonces, la Plaza ha aumentado su tasa de ocupación en 50 puntos porcentuales, de un 46.0% en septiembre del 2016 a un 96.3% al mes de septiembre del 2022 y luego a un 97.97% en mayo 2024.

Tasa de ocupación histórica de los locales del Fideicomiso G-Patio 02 - Patio Colombia



Fuente: Contratos de Arrendamiento proporcionados por el Cliente

Nota: Se tomó como fecha de inicio de ocupación de cada local la fecha de firma de su respectivo contrato.

En la medida en que la plaza ha ganado madurez, la ocupación naturalmente ha ido aumentando. Como se puede observar en la gráfica anterior, desde diciembre 2018 a la fecha, la tasa de ocupación se ha mantenido de manera constante por encima de un 75%.

En adición, estos niveles de ocupación también podrían ser corroborados por la experiencia internacional, 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 a veces los propietarios de los locales están dispuestos a ajustar el precio de arrendamiento para lograr mantener un nivel óptimo de ocupación. En el caso de Patio Colombia, a la fecha de este informe, ningún local comercial se encuentra sin contrato de arrendamiento, con una ocupación conjunta de un 97.97%.

Finalmente, se asume que los locales comerciales mantendrán el nivel de ocupación que es presentado inicialmente en cada escenario, sin embargo, al momento del vencimiento del contrato se considera un periodo de desocupación y que cualquier fluctuación futura será ajustada en base al precio de arrendamiento, para equilibrar la demanda.

Supuestos de Proyección Macroeconómicos del 2024⁸

Concepto	Supuesto		Fuente
Crecimiento PIB Real	5.0%	Anual	MEPyD, BCRD, MH
Crecimiento PIB Nominal	9.1%	Anual	MEPyD, BCRD, MH
Crecimiento PIB Nominal en US\$	2.1%	Anual	MEPyD, BCRD, MH
Inflación EE. UU.	2.5%	Anual	Expectativa de inflación de los EE. UU. a 30 años
Inflación RD	4.0%	Anual	Meta de inflación BCRD
Devaluación RD	4.0%	Anual	MEPyD, BCRD, MH
Tasa de Cambio Mayo 2024	59.4	RD\$/US\$	BCRD

⁸ Estos supuestos macroeconómicos utilizados para la proyección de los flujos del fideicomiso son los publicados por el Marco Macroeconómico (revisado al 12 de junio del 2024) por el Ministerio de Economía, Planificación y Desarrollo, el Banco Central de la República Dominicana, el Ministerio de Hacienda y Datos Económicos de la Reserva Federal de Estados Unidos.

Supuestos de Fideicomiso

Concepto		Supuesto	Fuente
Administración Fiduciaria	147,910	US\$	Cliente
Monto total Emisión	21,130,000	US\$	Programa de emisiones
M ² totales (Locales fideicomiso al 2024)	7,449.69	m ²	Cliente
BVRD - Inscripción de Emisión	450	RD\$ por cada millón de RD\$ (mensual)	BVRD
BVRD - Registro preliminar del Programa de Emisiones	12,850	RD\$ (único)	BVRD
BVRD - Mantenimiento Emisión	30	RD\$ por cada millón de RD\$ (mensual)	BVRD
CEVALDOM - Agente de Pagos	500	RD\$ por cada millón de RD\$ (mensual)	CEVALDOM
CEVALDOM - Registro de Emisión	250,000	RD\$ (único)	CEVALDOM
CEVALDOM - Mantenimiento Emisión	105	US\$ (mensual)	CEVALDOM
SIMV - Inscripción Emisión	0.03%	Como porcentaje del monto autorizado	SIMV
SIMV - Depósito de Documentos	56,000	RD\$ (único)	SIMV

Gastos de Cierre	5,772	US\$ (único)	SIMV
Amortización Pólizas de Seguros	73,166	US\$ anual	Cliente
Asesoría Legal	19,205 ⁹	US\$ anual	Cliente
Tasación de los Inmuebles	2,500	US\$ anual	Cliente
Representante Común	5,400	US\$ anual	Cliente
Calificadora	4,716	US\$ anual	SIMV
Auditoría, Declaración Jurada Anual y Valoración	20,800	US\$ anual	Cliente y Xolver
Gasto de Publicidad	4,755	US\$ anual	Cliente
Otros Gastos Administrativos	632	US\$ anual	Cliente
Administración Activos	105,000	US\$ anual	Cliente

Sustento internacional

Se realizó una investigación en mercados internacional con un nivel de madurez significativo en el sector de alquiler de bienes raíces comerciales, basado en datos históricos suficientes para evaluar el comportamiento, las tendencias en centros comerciales, madurez promedio y sus tasas de ocupación.

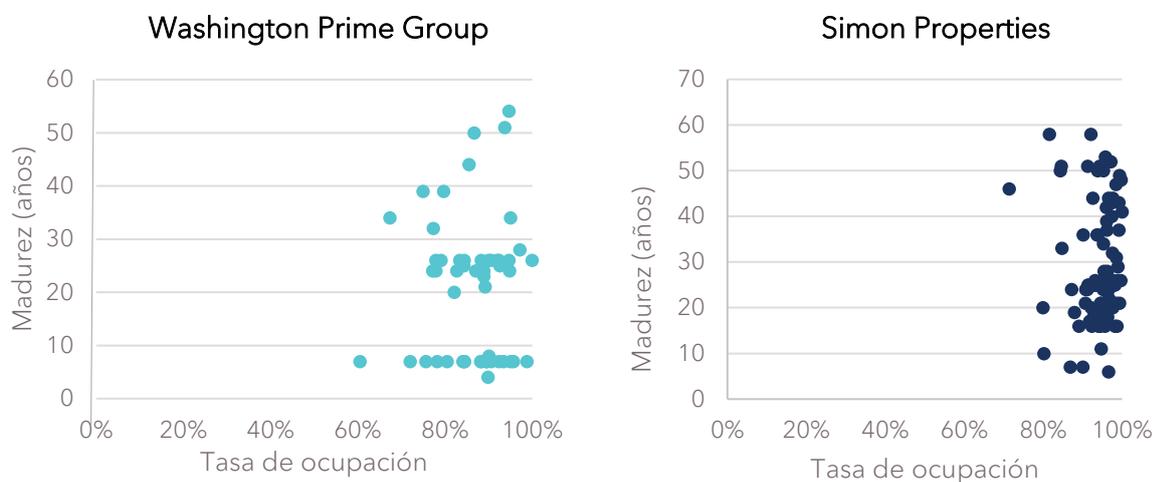
⁹ En el primer año de operación se considera un gasto de asesoría legal de US\$43,500, sin embargo, del segundo año en adelante se considera un promedio histórico de US\$19,205, indexado a CPI de Estados Unidos (2.0%).

Los resultados y métricas internacionales recopiladas para esta comparación sugieren que las tasas de ocupación utilizadas como premisas de proyección se encuentran dentro del rango de plazas y locales comerciales de otros países.

En América Latina, la tasa de ocupación de los 53 centros comerciales bajo la propiedad de BRMalls, una de las empresas más grandes de la región, alcanzó en el segundo semestre del 2023 una ocupación promedio del 97%. Las tasas de desocupación de propiedades comerciales en los Estados Unidos han mantenido un promedio de 8.7% al 2022, mostrando una tasa de ocupación del 91.3%. Para verificar la consistencia de los números suministrados por el cliente, en relación con la ocupación promedio de plazas comerciales en localidades desarrolladas y con un nivel de madurez importante, se evaluaron las operaciones de Simon Property Group, Washington Prime Group, CBL and Associates, y Macerich Properties, que son algunas de las administradoras de centros comerciales más grandes de los Estados Unidos.

De estas, solo las primeras dos publican el año de adquisición de sus centros comerciales y sus respectivas tasas de ocupación, por lo que se utilizaron para el siguiente análisis. En este, 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, durante el período de proyección, una tasa de ocupación por encima del 90%.

Tasa de ocupación y madurez del centro comercial



Proyección de los Estados Financieros del Fideicomiso (Estado de Resultados, Balance General y Flujo de Efectivo) para 20 años a partir del 2024.

Debajo se detallan los supuestos principales utilizados para las proyecciones.

Supuestos Utilizados

Supuesto	Escenarios		
	Pesimista	Base	Optimista
Tasa de Ocupación ¹⁰	92.72%	95.10%	97.97%
Meses de desocupación al vencimiento del contrato ¹¹	4	1 ¹²	-
Crecimiento anual compuesto de los precios de arrendamiento	2.00%	3.03% ¹³	4.07%
Crecimiento Perpetuidad	1.2% ¹⁴	2.5% ¹⁵	2.5%
Rollover % ¹⁶	-11.75%	-4.13% ¹⁷	4.46%

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 **11.72%**. Este WACC fue utilizado para descontar los flujos proyectados.

¹⁰ Este supuesto considera la ocupación actual al cierre de mayo 2024.

¹¹ 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.

¹² Se considera un (1) mes de desocupación, ya que los contratos del Fideicomiso poseen cláusula de preaviso de seis (6) meses para que el inquilino informe que no renovará contrato.

¹³ Este crecimiento se obtiene al promediar el crecimiento anual compuesto de los ingresos durante los 20 años de proyección, asumiendo la renovación automática de los contratos vigentes y CPI de Estados Unidos (2.0%).

¹⁴ Este crecimiento se basa en un 50% del crecimiento a perpetuidad del escenario base.

¹⁵ Se utiliza CPI de Estados Unidos (2.45%), en coherencia con las expectativas de inflación a 30 años de Estados Unidos en el 2024, según los Datos Económicos de la Reserva Federal de Estados Unidos.

¹⁶ Al renovar los contratos de arrendamiento se aplica esta tarifa de ajuste sobre el monto de arrendamiento al vencimiento del contrato para determinar la renta base del nuevo contrato.

¹⁷ Esta es la indexación de tarifa necesaria para obtener el crecimiento compuesto anual de los ingresos considerado en las proyecciones (-4.13%).

Nota: El ITBIS y demás impuestos son montos retenidos en las facturaciones del fideicomiso y pagados a la entidad gubernamental correspondiente, por lo que no constituye un gasto del fideicomiso como tal.

Costo del capital accionario		May. 2024	
Tasa libre de riesgo	4.73%	Fuente:	US Treasury Department
Beta apalancada del fideicomiso	1.95	Fuente:	Damodaran Betas by Sector
Prima del mercado	4.23%	Fuente:	Damodaran's ERP
Riesgos Adicionales:			
Riesgo país	2.09%	Fuente:	BCRD JP Morgan EMBI
Prima por tamaño de la empresa	3.44%	Fuente:	Ibbotson SSBI Classic Yearbook
Costo del capital accionario (Ke)	18.51%		
Costo de la deuda (después de impuestos)		May. 2024	
Costo de la deuda	7.82%	Fuente:	BCRD
Tasa impositiva	0.00%	Fuente:	DGII: Impuesto Sobre la Renta
Costo de la deuda (Kd)	7.82%		
WACC		May. 2024	
Costo del capital accionario	18.51%		
Costo de la deuda (después de impuestos)	7.82%		
Ponderación Patrimonio	36.51%	Fuente:	Proyecto
Ponderación Deuda	63.49%	Fuente:	Proyecto
WACC	11.72%		

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 en US\$

Escenario Base	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Flujo de Efectivo Libre Vr (perpetuidad)	1,767,742	1,844,342	1,895,158	1,977,934	2,041,846	2,097,903	2,099,870	2,109,121	2,246,445	2,317,940
Flujo de Efectivo Libre a Descontar	1,767,742	1,844,342	1,895,158	1,977,934	2,041,846	2,097,903	2,099,870	2,109,121	2,246,445	2,317,940
Flujo de Efectivo Descontado	1,767,742	1,650,884	1,518,434	1,418,526	1,310,762	1,205,484	1,080,050	971,020	925,758	855,026

Escenario Base	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
Flujo de Efectivo Libre Vr (perpetuidad)	2,407,669	2,460,392	2,528,708	2,644,901	2,740,228	2,819,346	2,909,094	2,985,525	3,131,442	3,260,810
Flujo de Efectivo Libre a Descontar	2,407,669	2,460,392	2,528,708	2,644,901	2,740,228	2,819,346	2,909,094	2,985,525	3,131,442	3,260,810
Flujo de Efectivo Descontado	794,967	727,163	668,962	626,307	580,818	534,905	494,039	453,837	426,087	4,787,892

Nota: Cada año de proyección se refiere al año calendario que abarca el período mayo - abril.

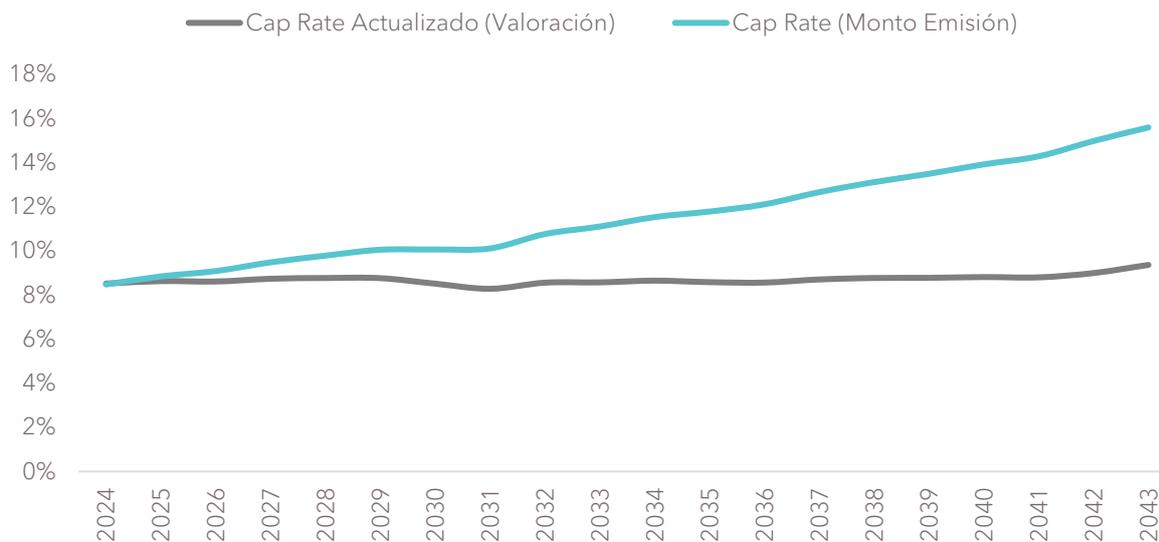
Valor Presente Neto

Escenario Pesimista	Escenario Base	Escenario Optimista
US\$19,446,350	US\$22,798,664	US\$25,805,516

5. 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\$22,798,664**, de acuerdo con los supuestos utilizados en el cálculo del mismo.

Cap Rate¹⁸



Nota: Cada año de proyección se refiere al año calendario que abarca el período mayo - abril.

¹⁸ 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.

6. Anexos

Estados Financieros Escenario Base (En US\$)

Estado de Resultados

Escenario Base	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Ingresos por Arrendamiento	2,236,940	2,287,637	2,346,840	2,439,659	2,515,249	2,583,310	2,598,316	2,621,688	2,772,666	2,858,112
Ingresos por Publicidad	24,420	24,054	23,837	25,778	26,293	27,356	27,903	28,461	28,461	29,030
Ingresos	2,261,360	2,311,691	2,370,677	2,465,437	2,541,543	2,610,129	2,625,671	2,649,591	2,801,127	2,887,142
Costo por Desocupación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costo	-									
Utilidad Bruta	2,261,360	2,311,691	2,370,677	2,465,437	2,541,543	2,610,129	2,625,671	2,649,591	2,801,127	2,887,142
Gastos BVRD	(13,573)	(11,442)	(7,609)	(7,610)	(7,609)	(7,609)	(7,609)	(7,609)	(7,609)	(7,609)
Gastos CEVALDOM	(6,359)	(2,212)	(2,263)	(2,331)	(2,390)	(2,445)	(2,474)	(2,507)	(2,605)	(2,670)
Gastos Superintendencia de Valores	(7,282)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastos Pólizas de Seguro	(73,166)	(74,629)	(76,122)	(77,644)	(79,197)	(80,781)	(82,397)	(84,045)	(85,726)	(87,440)
Gastos Valoración Anual	(12,100)	(12,342)	(12,589)	(12,841)	(13,097)	(13,359)	(13,627)	(13,899)	(14,177)	(14,461)
Gastos Asesoría Legal	(43,500)	(19,589)	(19,981)	(20,381)	(20,788)	(21,204)	(21,628)	(22,061)	(22,502)	(22,952)
Gastos Tasación	(2,500)	(2,550)	(2,601)	(2,653)	(2,706)	(2,760)	(2,815)	(2,872)	(2,929)	(2,988)
Gastos Representante Común	(5,400)	(5,508)	(5,618)	(5,731)	(5,845)	(5,962)	(6,081)	(6,203)	(6,327)	(6,453)
Gastos Calificadora	(4,716)	(4,810)	(4,906)	(5,005)	(5,105)	(5,207)	(5,311)	(5,417)	(5,525)	(5,636)
Gastos Auditoría	(8,700)	(8,874)	(9,051)	(9,233)	(9,417)	(9,606)	(9,798)	(9,994)	(10,193)	(10,397)
Gastos de Publicidad	(4,755)	(4,850)	(4,947)	(5,046)	(5,147)	(5,250)	(5,355)	(5,462)	(5,571)	(5,683)
Otros Gastos Administrativos	(632)	(645)	(658)	(671)	(685)	(698)	(712)	(726)	(741)	(756)
Gastos Administración Activos	(147,216)	(151,557)	(156,052)	(160,493)	(165,007)	(169,658)	(174,400)	(180,565)	(185,999)	(191,569)
Gastos Administración Fiduciaria	(139,296)	(143,430)	(147,712)	(151,950)	(156,269)	(160,723)	(165,522)	(171,058)	(176,164)	(181,402)
Gastos	(469,196)	(442,440)	(450,110)	(461,587)	(473,262)	(485,263)	(498,299)	(512,417)	(526,068)	(540,016)
Utilidad Operativa	1,792,164	1,869,252	1,920,567	2,003,850	2,068,280	2,124,866	2,127,373	2,137,174	2,275,059	2,347,126
Utilidad Neta	1,792,164	1,869,252	1,920,567	2,003,850	2,068,280	2,124,866	2,127,373	2,137,174	2,275,059	2,347,126

Escenario Base	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18	Año 19	Año 20
Ingresos por Arrendamiento	2,961,910	3,029,293	3,112,755	3,243,980	3,354,471	3,449,115	3,554,660	3,647,281	3,809,011	3,948,004
Ingresos por Publicidad	29,611	30,203	30,807	31,423	32,052	32,693	33,346	34,013	34,694	35,387
Ingresos	2,991,521	3,059,496	3,143,562	3,275,403	3,386,523	3,481,808	3,588,006	3,681,294	3,843,705	3,983,391
Costo por Desocupación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costo	-									
Utilidad Bruta	2,991,521	3,059,496	3,143,562	3,275,403	3,386,523	3,481,808	3,588,006	3,681,294	3,843,705	3,983,391
Gastos BVRD	(7,609)	(7,609)	(7,609)	(7,609)	(7,609)	(7,609)	(7,608)	(7,608)	(7,608)	(7,608)
Gastos CEVALDOM	(2,745)	(2,609)	(2,668)	(2,958)	(3,039)	(3,112)	(3,191)	(3,263)	(3,372)	(3,245)
Gastos Superintendencia de Valores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastos Pólizas de Seguro	(89,189)	(90,973)	(92,792)	(94,648)	(96,541)	(98,472)	(100,441)	(102,450)	(104,499)	(106,589)
Gastos Valoración Anual	(14,750)	(15,045)	(15,346)	(15,653)	(15,966)	(16,285)	(16,611)	(16,943)	(17,282)	(17,627)
Gastos Asesoría Legal	(23,411)	(23,899)	(24,357)	(24,844)	(25,341)	(25,848)	(26,365)	(26,892)	(27,430)	(27,978)
Gastos Tasación	(3,047)	(3,108)	(3,171)	(3,234)	(3,299)	(3,365)	(3,432)	(3,501)	(3,571)	(3,642)
Gastos Representante Común	(6,583)	(6,714)	(6,849)	(6,985)	(7,125)	(7,268)	(7,413)	(7,561)	(7,713)	(7,867)
Gastos Calificadora	(5,749)	(5,864)	(5,981)	(6,101)	(6,223)	(6,347)	(6,474)	(6,603)	(6,735)	(6,870)
Gastos Auditoría	(10,605)	(10,817)	(11,034)	(11,254)	(11,479)	(11,709)	(11,943)	(12,182)	(12,426)	(12,674)
Gastos de Publicidad	(5,796)	(5,912)	(6,031)	(6,151)	(6,274)	(6,400)	(6,528)	(6,658)	(6,791)	(6,927)
Otros Gastos Administrativos	(771)	(786)	(802)	(818)	(834)	(851)	(868)	(886)	(903)	(921)
Gastos Administración Activos	(197,165)	(203,047)	(209,139)	(215,133)	(221,162)	(227,343)	(233,620)	(240,098)	(246,314)	(246,314)
Gastos Administración Fiduciaria	(186,662)	(192,181)	(197,904)	(203,522)	(209,180)	(214,987)	(220,893)	(226,928)	(232,740)	(232,740)
Gastos	(554,082)	(568,739)	(583,882)	(598,910)	(614,071)	(629,594)	(645,386)	(661,573)	(677,383)	(687,003)
Utilidad Operativa	2,437,439	2,490,757	2,559,680	2,676,493	2,772,452	2,852,214	2,942,620	3,019,721	3,166,322	3,296,388
Utilidad Neta	2,437,439	2,490,757	2,559,680	2,676,493	2,772,452	2,852,214	2,942,620	3,019,721	3,166,322	3,296,388

Balance General

Escenario Base	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Activos										
Activos Corrientes										
Efectivo	1,767,742	3,612,084	5,507,242	7,485,176	9,527,022	11,624,925	13,724,795	15,833,916	18,080,361	20,398,301
Total Activos Corrientes	1,767,742	3,612,084	5,507,242	7,485,176	9,527,022	11,624,925	13,724,795	15,833,916	18,080,361	20,398,301
Activos No Corrientes										
Propiedades de Inversión	21,030,921	21,651,071	22,293,075	22,927,537	23,572,436	24,236,849	24,977,154	25,794,960	26,571,276	27,367,069
Reserva de CapEx	24,422	49,332	74,740	100,656	127,091	154,054	181,557	209,610	238,224	267,410
Total Activos No Corrientes	21,055,343	21,700,402	22,367,815	23,028,193	23,699,527	24,390,903	25,158,711	26,004,570	26,809,500	27,634,479
Total Activos	22,823,085	25,312,486	27,875,057	30,513,369	33,226,548	36,015,828	38,883,506	41,838,486	44,889,861	48,032,780
Patrimonio										
Valores Fideicomitidos	21,030,921	21,651,071	22,293,075	22,927,537	23,572,436	24,236,849	24,977,154	25,794,960	26,571,276	27,367,069
Dividendos Pagados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utilidades Retenidas	1,792,164	3,661,416	5,581,982	7,585,832	9,654,113	11,778,979	13,906,352	16,043,526	18,318,584	20,665,711
Total Patrimonio	22,823,085	25,312,486	27,875,057	30,513,369	33,226,548	36,015,828	38,883,506	41,838,486	44,889,861	48,032,780
Total Pasivos y Patrimonio	22,823,085	25,312,486	27,875,057	30,513,369	33,226,548	36,015,828	38,883,506	41,838,486	44,889,861	48,032,780

Escenario Base	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18	Año 19	Año 20
Activos										
Activos Corrientes										
Efectivo	22,805,970	25,266,362	27,795,070	30,439,971	33,180,199	35,999,545	38,908,640	41,894,164	45,025,606	48,286,417
Total Activos Corrientes	22,805,970	25,266,362	27,795,070	30,439,971	33,180,199	35,999,545	38,908,640	41,894,164	45,025,606	48,286,417
Activos No Corrientes										
Propiedades de Inversión	28,166,387	29,006,650	29,877,062	30,733,280	31,594,506	32,477,536	33,374,295	34,299,709	35,187,651	35,187,651
Reserva de CapEx	297,179	327,545	358,517	390,109	422,333	455,201	488,727	522,923	557,803	593,380
Total Activos No Corrientes	28,463,567	29,334,194	30,235,579	31,123,389	32,016,839	32,932,737	33,863,022	34,822,632	35,745,453	35,781,031
Total Activos	51,269,537	54,600,557	58,030,649	61,563,360	65,197,038	68,932,282	72,771,661	76,716,796	80,771,059	84,067,448
Patrimonio										
Valores Fideicomitidos	28,166,387	29,006,650	29,877,062	30,733,280	31,594,506	32,477,536	33,374,295	34,299,709	35,187,651	35,187,651
Dividendos Pagados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utilidades Retenidas	23,103,149	25,593,907	28,153,587	30,830,080	33,602,532	36,454,746	39,397,366	42,417,087	45,583,409	48,879,797
Total Patrimonio	51,269,537	54,600,557	58,030,649	61,563,360	65,197,038	68,932,282	72,771,661	76,716,796	80,771,059	84,067,448
Total Pasivos y Patrimonio	51,269,537	54,600,557	58,030,649	61,563,360	65,197,038	68,932,282	72,771,661	76,716,796	80,771,059	84,067,448

Flujo de Caja

Escenario Base	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Utilidad Neta	1,792,164	1,869,252	1,920,567	2,003,850	2,068,280	2,124,866	2,127,373	2,137,174	2,275,059	2,347,126
Flujo por Actividades de Operación	1,792,164	1,869,252	1,920,567	2,003,850	2,068,280	2,124,866	2,127,373	2,137,174	2,275,059	2,347,126
Inversiones de Capital recurrente (CapEx)	(24,422)	(24,910)	(25,408)	(25,916)	(26,435)	(26,963)	(27,503)	(28,053)	(28,614)	(29,186)
Inversiones de Capital extraordinaria (CapEx)	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Flujo por Actividades de Inversión	(24,422)	(24,910)	(25,408)	(25,916)	(26,435)	(26,963)	(27,503)	(28,053)	(28,614)	(29,186)
Flujo del Periodo	1,767,742	1,844,342	1,895,158	1,977,934	2,041,846	2,097,903	2,099,870	2,109,121	2,246,445	2,317,940
Flujo al Inicio del Periodo	-	1,767,742	3,612,084	5,507,242	7,485,176	9,527,022	11,624,925	13,724,795	15,833,916	18,080,361
Flujo al Final del Periodo	1,767,742	3,612,084	5,507,242	7,485,176	9,527,022	11,624,925	13,724,795	15,833,916	18,080,361	20,398,301

Escenario Base	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18	Año 19	Año 20
Utilidad Neta	2,437,439	2,490,757	2,559,680	2,676,493	2,772,452	2,852,214	2,942,620	3,019,721	3,166,322	3,296,388
Flujo por Actividades de Operación	2,437,439	2,490,757	2,559,680	2,676,493	2,772,452	2,852,214	2,942,620	3,019,721	3,166,322	3,296,388
Inversiones de Capital recurrente (CapEx)	(29,770)	(30,365)	(30,972)	(31,592)	(32,224)	(32,868)	(33,526)	(34,196)	(34,880)	(35,578)
Inversiones de Capital extraordinaria (CapEx)	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Flujo por Actividades de Inversión	(29,770)	(30,365)	(30,972)	(31,592)	(32,224)	(32,868)	(33,526)	(34,196)	(34,880)	(35,578)
Flujo del Periodo	2,407,669	2,460,392	2,528,708	2,644,901	2,740,228	2,819,346	2,909,094	2,985,525	3,131,442	3,260,810
Flujo al Inicio del Periodo	20,398,301	22,805,970	25,266,362	27,795,070	30,439,971	33,180,199	35,999,545	38,908,640	41,894,164	45,025,606
Flujo al Final del Periodo	22,805,970	25,266,362	27,795,070	30,439,971	33,180,199	35,999,545	38,908,640	41,894,164	45,025,606	48,286,417

Nota: Cada año de proyección se refiere al año calendario que abarca el período mayo - abril.

Estados Financieros Escenario Pesimista (En US\$)

Estado de Resultados

Escenario Pesimista	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Ingresos por Arrendamiento	2,215,752	2,219,764	2,224,166	2,308,184	2,403,206	2,395,360	2,274,304	2,183,246	2,353,020	2,491,716
Ingresos por Publicidad	17,877	15,036	14,696	19,205	20,227	20,631	21,044	21,465	21,894	22,332
Ingresos	2,233,630	2,234,800	2,238,861	2,327,390	2,423,432	2,415,992	2,295,348	2,204,711	2,374,914	2,514,048
Costo por Desocupación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costo	-									
Utilidad Bruta	2,233,630	2,234,800	2,238,861	2,327,390	2,423,432	2,415,992	2,295,348	2,204,711	2,374,914	2,514,048
Gastos BVRD	(13,573)	(11,442)	(7,609)	(7,610)	(7,609)	(7,609)	(7,609)	(7,609)	(7,609)	(7,609)
Gastos CEVALDOM	(6,357)	(2,187)	(2,211)	(2,277)	(2,348)	(2,366)	(2,328)	(2,305)	(2,413)	(2,506)
Gastos Superintendencia de Valores	(7,282)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastos Pólizas de Seguro	(73,166)	(74,629)	(76,122)	(77,644)	(79,197)	(80,781)	(82,397)	(84,045)	(85,726)	(87,440)
Gastos Valoración Anual	(12,100)	(12,342)	(12,589)	(12,841)	(13,097)	(13,359)	(13,627)	(13,899)	(14,177)	(14,461)
Gastos Asesoría Legal	(43,500)	(19,589)	(19,981)	(20,381)	(20,788)	(21,204)	(21,628)	(22,061)	(22,502)	(22,952)
Gastos Tasación	(2,500)	(2,550)	(2,601)	(2,653)	(2,706)	(2,760)	(2,815)	(2,872)	(2,929)	(2,988)
Gastos Representante Común	(5,400)	(5,508)	(5,618)	(5,731)	(5,845)	(5,962)	(6,081)	(6,203)	(6,327)	(6,453)
Gastos Calificadora	(4,716)	(4,810)	(4,906)	(5,005)	(5,105)	(5,207)	(5,311)	(5,417)	(5,525)	(5,634)
Gastos Auditoría	(8,700)	(8,874)	(9,051)	(9,233)	(9,417)	(9,606)	(9,798)	(9,994)	(10,193)	(10,397)
Gastos de Publicidad	(4,755)	(4,850)	(4,947)	(5,046)	(5,147)	(5,250)	(5,355)	(5,462)	(5,571)	(5,683)
Otros Gastos Administrativos	(632)	(645)	(658)	(671)	(685)	(698)	(712)	(726)	(741)	(756)
Gastos Administración Activos	(123,780)	(125,732)	(127,925)	(129,822)	(131,333)	(133,141)	(136,083)	(140,096)	(143,472)	(146,353)
Gastos Administración Fiduciaria	(139,296)	(143,430)	(147,712)	(151,950)	(156,269)	(160,723)	(165,652)	(171,058)	(176,164)	(181,402)
Gastos	(445,758)	(416,589)	(421,932)	(430,862)	(439,546)	(448,667)	(459,396)	(471,746)	(483,350)	(494,636)
Utilidad Operativa	1,787,872	1,818,211	1,816,929	1,896,527	1,983,887	1,967,325	1,835,951	1,732,965	1,891,565	2,019,412
Utilidad Neta	1,787,872	1,818,211	1,816,929	1,896,527	1,983,887	1,967,325	1,835,951	1,732,965	1,891,565	2,019,412

Escenario Pesimista	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18	Año 19	Año 20
Ingresos por Arrendamiento	2,557,672	2,574,683	2,596,015	2,710,145	2,821,923	2,848,333	2,905,635	2,966,090	3,057,900	3,227,938
Ingresos por Publicidad	22,779	23,234	23,699	24,173	24,656	25,149	25,652	26,165	26,689	27,222
Ingresos	2,580,451	2,597,918	2,619,713	2,734,318	2,846,579	2,873,483	2,931,288	2,992,255	3,084,589	3,255,161
Costo por Desocupación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costo	-									
Utilidad Bruta	2,580,451	2,597,918	2,619,713	2,734,318	2,846,579	2,873,483	2,931,288	2,992,255	3,084,589	3,255,161
Gastos BVRD	(7,609)	(7,609)	(7,609)	(7,609)	(7,609)	(7,609)	(7,608)	(7,608)	(7,608)	(7,608)
Gastos CEVALDOM	(2,564)	(2,597)	(2,633)	(2,716)	(2,799)	(2,839)	(2,895)	(2,954)	(3,029)	(3,117)
Gastos Superintendencia de Valores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastos Pólizas de Seguro	(89,189)	(90,973)	(92,792)	(94,648)	(96,541)	(98,472)	(100,441)	(102,450)	(104,499)	(106,589)
Gastos Valoración Anual	(14,750)	(15,045)	(15,346)	(15,653)	(15,966)	(16,285)	(16,611)	(16,943)	(17,282)	(17,627)
Gastos Asesoría Legal	(23,411)	(23,879)	(24,357)	(24,844)	(25,341)	(25,848)	(26,365)	(26,892)	(27,430)	(27,978)
Gastos Tasación	(3,047)	(3,108)	(3,171)	(3,234)	(3,299)	(3,365)	(3,432)	(3,501)	(3,571)	(3,642)
Gastos Representante Común	(6,583)	(6,714)	(6,849)	(6,985)	(7,125)	(7,268)	(7,413)	(7,561)	(7,713)	(7,867)
Gastos Calificadora	(5,749)	(5,864)	(5,981)	(6,101)	(6,223)	(6,347)	(6,474)	(6,603)	(6,735)	(6,870)
Gastos Auditoría	(10,605)	(10,817)	(11,034)	(11,254)	(11,479)	(11,709)	(11,943)	(12,182)	(12,426)	(12,674)
Gastos de Publicidad	(5,796)	(5,912)	(6,031)	(6,151)	(6,274)	(6,400)	(6,528)	(6,658)	(6,791)	(6,927)
Otros Gastos Administrativos	(771)	(786)	(802)	(818)	(834)	(851)	(868)	(885)	(903)	(921)
Gastos Administración Activos	(149,190)	(152,325)	(155,766)	(158,897)	(161,697)	(164,728)	(167,802)	(170,904)	(173,815)	(173,815)
Gastos Administración Fiduciaria	(186,662)	(192,181)	(197,904)	(203,522)	(209,180)	(214,987)	(220,893)	(226,928)	(232,740)	(232,740)
Gastos	(505,927)	(517,812)	(530,273)	(542,432)	(554,366)	(566,706)	(579,273)	(592,069)	(604,542)	(614,177)
Utilidad Operativa	2,074,524	2,080,106	2,089,441	2,191,886	2,292,213	2,306,777	2,352,014	2,400,186	2,480,047	2,640,984
Utilidad Neta	2,074,524	2,080,106	2,089,441	2,191,886	2,292,213	2,306,777	2,352,014	2,400,186	2,480,047	2,640,984

Balance General

Escenario Pesimista	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Activos										
Activos Corrientes										
Efectivo	1,763,450	3,556,751	5,348,271	7,218,882	9,176,334	11,116,696	12,925,144	14,630,057	16,493,007	18,483,233
Total Activos Corrientes	1,763,450	3,556,751	5,348,271	7,218,882	9,176,334	11,116,696	12,925,144	14,630,057	16,493,007	18,483,233
Activos No Corrientes										
Propiedades de Inversión	17,682,900	17,961,755	18,275,068	18,546,005	18,761,852	19,020,082	19,440,486	20,013,691	20,496,028	20,907,613
Reserva de CapEx	24,422	49,332	74,740	100,656	127,091	154,054	181,557	209,610	238,224	267,410
Total Activos No Corrientes	17,707,321	18,011,086	18,349,807	18,646,661	18,888,943	19,174,137	19,622,043	20,223,301	20,734,252	21,175,023
Total Activos	19,470,771	21,567,837	23,698,079	25,865,544	28,065,277	30,290,832	32,547,188	34,853,358	37,227,259	39,658,255
Patrimonio										
Valores Fideicomitidos	17,682,900	17,961,755	18,275,068	18,546,005	18,761,852	19,020,082	19,440,486	20,013,691	20,496,028	20,907,613
Dividendos Pagados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utilidades Retenidas	1,787,872	3,606,082	5,423,011	7,319,539	9,303,425	11,270,750	13,106,701	14,839,666	16,731,231	18,750,642
Total Patrimonio	19,470,771	21,567,837	23,698,079	25,865,544	28,065,277	30,290,832	32,547,188	34,853,358	37,227,259	39,658,255
Total Pasivos y Patrimonio	19,470,771	21,567,837	23,698,079	25,865,544	28,065,277	30,290,832	32,547,188	34,853,358	37,227,259	39,658,255

Escenario Pesimista	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18	Año 19	Año 20
Activos										
Activos Corrientes										
Efectivo	20,527,987	22,577,728	24,636,196	26,796,491	29,056,480	31,330,388	33,648,877	36,014,867	38,460,034	41,065,440
Total Activos Corrientes	20,527,987	22,577,728	24,636,196	26,796,491	29,056,480	31,330,388	33,648,877	36,014,867	38,460,034	41,065,440
Activos No Corrientes										
Propiedades de Inversión	21,312,900	21,760,694	22,252,234	22,699,550	23,099,588	23,532,586	23,971,744	24,414,863	24,830,732	24,830,732
Reserva de CapEx	297,179	327,545	358,517	390,109	422,333	455,201	488,727	522,923	557,803	593,380
Total Activos No Corrientes	21,610,079	22,088,239	22,610,751	23,089,659	23,521,921	23,987,787	24,460,470	24,937,786	25,398,534	25,424,112
Total Activos	42,138,067	44,666,966	47,246,948	49,886,149	52,578,401	55,318,175	58,109,348	60,952,653	63,848,568	66,489,552
Patrimonio										
Valores Fideicomitidos	21,312,900	21,760,694	22,252,234	22,699,550	23,099,588	23,532,586	23,971,744	24,414,863	24,830,732	24,830,732
Dividendos Pagados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utilidades Retenidas	20,825,167	22,905,272	24,994,713	27,186,600	29,478,813	31,785,589	34,137,604	36,537,789	39,017,836	41,658,820
Total Patrimonio	42,138,067	44,666,966	47,246,948	49,886,149	52,578,401	55,318,175	58,109,348	60,952,653	63,848,568	66,489,552
Total Pasivos y Patrimonio	42,138,067	44,666,966	47,246,948	49,886,149	52,578,401	55,318,175	58,109,348	60,952,653	63,848,568	66,489,552

Flujo de Caja

Escenario Pesimista	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Utilidad Neta	1,787,872	1,818,211	1,816,929	1,896,527	1,983,887	1,967,325	1,835,951	1,732,965	1,891,565	2,019,412
Flujo por Actividades de Operación	1,787,872	1,818,211	1,816,929	1,896,527	1,983,887	1,967,325	1,835,951	1,732,965	1,891,565	2,019,412
Inversiones de Capital recurrente (CapEx)	(24,422)	(24,910)	(25,408)	(25,916)	(26,435)	(26,963)	(27,503)	(28,053)	(28,614)	(29,186)
Inversiones de Capital extraordinaria (CapEx)										
Flujo por Actividades de Inversión	(24,422)	(24,910)	(25,408)	(25,916)	(26,435)	(26,963)	(27,503)	(28,053)	(28,614)	(29,186)
Flujo del Periodo	1,763,450	1,793,301	1,791,521	1,870,611	1,957,452	1,940,361	1,808,449	1,704,912	1,862,951	1,990,226
Flujo al Inicio del Periodo	-	1,763,450	3,556,751	5,348,271	7,218,882	9,176,334	11,116,696	12,925,144	14,630,057	16,493,007
Flujo al Final del Periodo	1,763,450	3,556,751	5,348,271	7,218,882	9,176,334	11,116,696	12,925,144	14,630,057	16,493,007	18,483,233

Escenario Pesimista	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18	Año 19	Año 20
Utilidad Neta	2,074,524	2,080,106	2,089,441	2,191,886	2,292,213	2,306,777	2,352,014	2,400,186	2,480,047	2,640,984
Flujo por Actividades de Operación	2,074,524	2,080,106	2,089,441	2,191,886	2,292,213	2,306,777	2,352,014	2,400,186	2,480,047	2,640,984
Inversiones de Capital recurrente (CapEx)	(29,770)	(30,365)	(30,972)	(31,592)	(32,224)	(32,868)	(33,526)	(34,196)	(34,880)	(35,578)
Inversiones de Capital extraordinaria (CapEx)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flujo por Actividades de Inversión	(29,770)	(30,365)	(30,972)	(31,592)	(32,224)	(32,868)	(33,526)	(34,196)	(34,880)	(35,578)
Flujo del Periodo	2,044,754	2,049,741	2,058,468	2,160,294	2,259,990	2,273,908	2,318,489	2,365,989	2,445,167	2,605,406
Flujo al Inicio del Periodo	18,483,233	20,527,987	22,577,728	24,636,196	26,796,491	29,056,480	31,330,388	33,648,877	36,014,867	38,460,034
Flujo al Final del Periodo	20,527,987	22,577,728	24,636,196	26,796,491	29,056,480	31,330,388	33,648,877	36,014,867	38,460,034	41,065,440

Valoración

Escenario Pesimista	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Flujo de Efectivo Libre Vr (perpetuidad)	1,763,450	1,793,301	1,791,521	1,870,611	1,957,452	1,940,361	1,808,449	1,704,912	1,862,951	1,990,226
Flujo de Efectivo Libre a Descontar	1,763,450	1,793,301	1,791,521	1,870,611	1,957,452	1,940,361	1,808,449	1,704,912	1,862,951	1,990,226
Flujo de Efectivo Descontado	1,763,450	1,605,197	1,435,398	1,341,557	1,256,585	1,114,959	930,160	784,926	767,721	734,141

Escenario Pesimista	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18	Año 19	Año 20
Flujo de Efectivo Libre Vr (perpetuidad)	2,044,754	2,049,741	2,058,468	2,160,294	2,259,990	2,273,908	2,318,489	2,365,989	2,445,167	2,605,406
Flujo de Efectivo Libre a Descontar	2,044,754	2,049,741	2,058,468	2,160,294	2,259,990	2,273,908	2,318,489	2,365,989	2,445,167	2,740,500
Flujo de Efectivo Descontado	675,139	605,796	544,561	511,553	479,027	431,421	393,739	359,660	332,707	3,378,653

Nota: Cada año de proyección se refiere al año calendario que abarca el período mayo - abril.

Estados Financieros Escenario Optimista (En US\$)

Estado de Resultados

Escenario Optimista	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Ingresos por Arrendamiento	2,246,831	2,332,523	2,428,626	2,526,893	2,619,794	2,722,811	2,842,520	2,986,051	3,133,113	3,248,985
Ingresos por Publicidad	28,285	30,181	31,997	33,154	33,817	34,493	35,183	35,887	36,605	37,337
Ingresos	2,275,116	2,362,704	2,460,623	2,560,047	2,653,611	2,757,305	2,877,703	3,021,938	3,169,718	3,286,322
Costo por Desocupación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costo	-									
Utilidad Bruta	2,275,116	2,362,704	2,460,623	2,560,047	2,653,611	2,757,305	2,877,703	3,021,938	3,169,718	3,286,322
Gastos BVRD	(13,573)	(11,442)	(7,609)	(7,610)	(7,609)	(7,609)	(7,609)	(7,609)	(7,609)	(7,609)
Gastos CEVALDOM	(6,355)	(2,226)	(2,295)	(2,364)	(2,430)	(2,502)	(2,582)	(2,674)	(2,769)	(2,849)
Gastos Superintendencia de Valores	(7,282)	(73,166)	(74,629)	(76,122)	(77,644)	(79,197)	(80,781)	(82,397)	(84,045)	(85,726)
Gastos Valoración Anual	(12,100)	(12,342)	(12,589)	(12,841)	(13,097)	(13,359)	(13,627)	(13,899)	(14,177)	(14,461)
Gastos Asesoría Legal	(43,500)	(19,589)	(19,981)	(20,381)	(20,788)	(21,204)	(21,628)	(22,061)	(22,502)	(22,952)
Gastos Tasación	(2,500)	(2,550)	(2,601)	(2,653)	(2,706)	(2,760)	(2,815)	(2,872)	(2,929)	(2,988)
Gastos Representante Común	(5,400)	(5,508)	(5,618)	(5,731)	(5,845)	(5,962)	(6,081)	(6,203)	(6,327)	(6,453)
Gastos Calificadora	(4,716)	(4,810)	(4,906)	(5,005)	(5,105)	(5,207)	(5,311)	(5,417)	(5,525)	(5,636)
Gastos Auditoría	(8,700)	(8,874)	(9,051)	(9,233)	(9,417)	(9,606)	(9,798)	(9,994)	(10,193)	(10,397)
Gastos de Publicidad	(4,755)	(4,850)	(4,947)	(5,046)	(5,147)	(5,250)	(5,355)	(5,462)	(5,571)	(5,683)
Otros Gastos Administrativos	(632)	(645)	(658)	(671)	(685)	(698)	(712)	(726)	(741)	(756)
Gastos Administración Activos	(168,316)	(174,936)	(181,720)	(188,705)	(195,957)	(203,442)	(211,073)	(218,705)	(226,312)	(234,111)
Gastos Administración Fiduciaria	(139,296)	(143,430)	(147,712)	(151,950)	(156,269)	(160,723)	(165,521)	(171,058)	(176,164)	(181,402)
Gastos	(490,292)	(465,832)	(475,811)	(489,832)	(504,253)	(519,103)	(534,639)	(550,725)	(566,545)	(582,736)
Utilidad Operativa	1,784,824	1,896,872	1,984,812	2,070,215	2,149,358	2,238,201	2,343,064	2,471,213	2,603,173	2,703,586
Utilidad Neta	1,784,824	1,896,872	1,984,812	2,070,215	2,149,358	2,238,201	2,343,064	2,471,213	2,603,173	2,703,586

Escenario Optimista	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18	Año 19	Año 20
Ingresos por Arrendamiento	3,373,522	3,506,509	3,655,989	3,807,716	3,950,373	4,104,095	4,268,110	4,440,856	4,624,849	4,794,775
Ingresos por Publicidad	38,083	38,845	39,622	40,414	41,223	42,047	42,888	43,746	44,621	45,513
Ingresos	3,411,605	3,545,354	3,695,611	3,848,131	3,991,595	4,146,142	4,310,998	4,484,602	4,669,470	4,840,289
Costo por Desocupación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costo	-									
Utilidad Bruta	3,411,605	3,545,354	3,695,611	3,848,131	3,991,595	4,146,142	4,310,998	4,484,602	4,669,470	4,840,289
Gastos BVRD	(7,609)	(7,609)	(7,609)	(7,609)	(7,609)	(7,609)	(7,608)	(7,608)	(7,608)	(7,608)
Gastos CEVALDOM	(2,933)	(3,022)	(3,120)	(3,219)	(3,314)	(3,416)	(3,523)	(3,636)	(3,754)	(3,877)
Gastos Superintendencia de Valores	(89,189)	(90,973)	(92,792)	(94,648)	(96,541)	(98,472)	(100,441)	(102,451)	(104,499)	(106,589)
Gastos Valoración Anual	(14,750)	(15,045)	(15,346)	(15,653)	(15,966)	(16,285)	(16,611)	(16,943)	(17,282)	(17,627)
Gastos Asesoría Legal	(23,411)	(23,879)	(24,357)	(24,844)	(25,341)	(25,848)	(26,365)	(26,892)	(27,430)	(27,978)
Gastos Tasación	(3,047)	(3,108)	(3,171)	(3,234)	(3,299)	(3,365)	(3,432)	(3,501)	(3,571)	(3,642)
Gastos Representante Común	(6,583)	(6,714)	(6,849)	(6,985)	(7,125)	(7,268)	(7,413)	(7,561)	(7,713)	(7,867)
Gastos Calificadora	(5,749)	(5,864)	(5,981)	(6,101)	(6,223)	(6,347)	(6,474)	(6,603)	(6,735)	(6,870)
Gastos Auditoría	(10,605)	(10,817)	(11,034)	(11,254)	(11,479)	(11,709)	(11,943)	(12,182)	(12,426)	(12,674)
Gastos de Publicidad	(5,794)	(5,912)	(6,031)	(6,151)	(6,274)	(6,400)	(6,528)	(6,658)	(6,791)	(6,927)
Otros Gastos Administrativos	(771)	(786)	(802)	(818)	(834)	(851)	(868)	(885)	(903)	(921)
Gastos Administración Activos	(242,067)	(250,141)	(258,233)	(266,331)	(274,499)	(282,670)	(290,772)	(298,737)	(306,468)	(306,468)
Gastos Administración Fiduciaria	(199,662)	(192,181)	(197,904)	(203,522)	(209,180)	(214,987)	(220,893)	(226,928)	(232,740)	(232,740)
Gastos	(599,172)	(616,052)	(633,227)	(650,369)	(667,684)	(685,225)	(702,871)	(720,584)	(737,920)	(747,555)
Utilidad Operativa	2,812,433	2,929,302	3,062,384	3,197,762	3,323,911	3,460,917	3,608,127	3,764,018	3,931,551	4,092,734
Utilidad Neta	2,812,433	2,929,302	3,062,384	3,197,762	3,323,911	3,460,917	3,608,127	3,764,018	3,931,551	4,092,734

Balance General

Escenario Optimista	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Activos										
Activos Corrientes										
Efectivo	1,760,403	3,632,365	5,591,769	7,636,067	9,758,991	11,970,229	14,285,790	16,728,951	19,303,510	21,977,910
Total Activos Corrientes	1,760,403	3,632,365	5,591,769	7,636,067	9,758,991	11,970,229	14,285,790	16,728,951	19,303,510	21,977,910
Activos No Corrientes										
Propiedades de Inversión	24,045,113	24,990,858	25,959,987	26,957,788	27,993,890	29,063,093	30,153,266	31,243,591	32,330,287	33,444,485
Reserva de CapEx	24,422	49,332	74,740	100,656	127,091	154,054	181,557	209,610	238,224	267,410
Total Activos No Corrientes	24,069,535	25,040,190	26,034,727	27,058,444	28,120,981	29,217,147	30,334,823	31,453,201	32,568,510	33,711,894
Total Activos	25,829,937	28,672,554	31,626,495	34,694,511	37,879,972	41,187,376	44,620,613	48,182,152	51,872,020	55,689,804
Patrimonio										
Valores Fideicomitidos	24,045,113	24,990,858	25,959,987	26,957,788	27,993,890	29,063,093	30,153,266	31,243,591	32,330,287	33,444,485
Dividendos Pagados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utilidades Retenidas	1,784,824	3,681,696	5,666,508	7,736,724	9,886,082	12,124,283	14,467,347	16,938,561	19,541,733	22,245,319
Total Patrimonio	25,829,937	28,672,554	31,626,495	34,694,511	37,879,972	41,187,376	44,620,613	48,182,152	51,872,020	55,689,804
Total Pasivos y Patrimonio	25,829,937	28,672,554	31,626,495	34,694,511	37,879,972	41,187,376	44,620,613	48,182,152	51,872,020	55,689,804
Escenario Optimista	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18	Año 19	Año 20
Activos										
Activos Corrientes										
Efectivo	24,760,573	27,659,510	30,690,921	33,857,091	37,148,779	40,576,828	44,151,430	47,881,252	51,777,922	55,835,078
Total Activos Corrientes	24,760,573	27,659,510	30,690,921	33,857,091	37,148,779	40,576,828	44,151,430	47,881,252	51,777,922	55,835,078
Activos No Corrientes										
Propiedades de Inversión	34,580,985	35,734,393	36,890,486	38,047,298	39,214,151	40,381,380	41,538,837	42,676,709	43,781,074	43,781,074
Reserva de CapEx	297,179	327,545	358,517	390,109	422,333	455,201	488,727	522,923	557,803	593,380
Total Activos No Corrientes	34,878,165	36,061,937	37,249,003	38,437,407	39,636,484	40,836,581	42,027,563	43,199,632	44,338,877	44,338,877
Total Activos	59,638,738	63,721,447	67,939,925	72,294,498	76,785,263	81,413,409	86,178,993	91,080,884	96,116,798	100,209,532
Patrimonio										
Valores Fideicomitidos	34,580,985	35,734,393	36,890,486	38,047,298	39,214,151	40,381,380	41,538,837	42,676,709	43,781,074	43,781,074
Dividendos Pagados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utilidades Retenidas	25,057,752	27,987,054	31,049,438	34,247,200	37,571,112	41,032,029	44,640,156	48,404,174	52,335,725	56,428,458
Total Patrimonio	59,638,738	63,721,447	67,939,925	72,294,498	76,785,263	81,413,409	86,178,993	91,080,884	96,116,798	100,209,532
Total Pasivos y Patrimonio	59,638,738	63,721,447	67,939,925	72,294,498	76,785,263	81,413,409	86,178,993	91,080,884	96,116,798	100,209,532

Flujo de Caja

Escenario Optimista	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Utilidad Neta	1,784,824	1,896,872	1,984,812	2,070,215	2,149,358	2,238,201	2,343,064	2,471,213	2,603,173	2,703,586
Flujo por Actividades de Operación	1,784,824	1,896,872	1,984,812	2,070,215	2,149,358	2,238,201	2,343,064	2,471,213	2,603,173	2,703,586
Inversiones de Capital recurrente (CapEx)	(24,422)	(24,910)	(25,408)	(25,916)	(26,435)	(26,963)	(27,503)	(28,053)	(28,614)	(29,186)
Inversiones de Capital extraordinaria (CapEx)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flujo por Actividades de Inversión	(24,422)	(24,910)	(25,408)	(25,916)	(26,435)	(26,963)	(27,503)	(28,053)	(28,614)	(29,186)
Flujo del Periodo	1,760,403	1,871,962	1,959,404	2,044,299	2,122,923	2,211,238	2,315,561	2,443,161	2,574,559	2,674,400
Flujo al Inicio del Periodo	-	1,760,403	3,632,365	5,591,769	7,636,067	9,758,991	11,970,229	14,285,790	16,728,951	19,303,510
Flujo al Final del Periodo	1,760,403	3,632,365	5,591,769	7,636,067	9,758,991	11,970,229	14,285,790	16,728,951	19,303,510	21,977,910

Escenario Optimista	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18	Año 19	Año 20
Utilidad Neta	2,812,433	2,929,302	3,062,384	3,197,762	3,323,911	3,460,917	3,608,127	3,764,018	3,931,551	4,092,734
Flujo por Actividades de Operación	2,812,433	2,929,302	3,062,384	3,197,762	3,323,911	3,460,917	3,608,127	3,764,018	3,931,551	4,092,734
Inversiones de Capital recurrente (CapEx)	(29,770)	(30,365)	(30,972)	(31,592)	(32,224)	(32,868)	(33,526)	(34,196)	(34,880)	(35,578)
Inversiones de Capital extraordinaria (CapEx)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flujo por Actividades de Inversión	(29,770)	(30,365)	(30,972)	(31,592)	(32,224)	(32,868)	(33,526)	(34,196)	(34,880)	(35,578)
Flujo del Periodo	2,782,663	2,898,937	3,031,412	3,166,170	3,291,688	3,428,049	3,574,602	3,729,822	3,896,671	4,057,156
Flujo al Inicio del Periodo	21,977,910	24,760,573	27,659,510	30,690,921	33,857,091	37,148,779	40,576,828	44,151,430	47,881,252	51,777,922
Flujo al Final del Periodo	24,760,573	27,659,510	30,690,921	33,857,091	37,148,779	40,576,828	44,151,430	47,881,252	51,777,922	55,835,078

Valoración

Escenario Optimista	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Flujo de Efectivo Libre Vr (perpetuidad)	1,760,403	1,871,962	1,959,404	2,044,299	2,122,923	2,211,238	2,315,561	2,443,161	2,574,559	2,674,400
Flujo de Efectivo Libre a Descontar	1,760,403	1,871,962	1,959,404	2,044,299	2,122,923	2,211,238	2,315,561	2,443,161	2,574,559	2,674,400
Flujo de Efectivo Descontado	1,760,403	1,675,608	1,569,909	1,466,122	1,362,810	1,270,608	1,190,989	1,124,809	1,060,974	986,514

Escenario Optimista	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18	Año 19	Año 20
Flujo de Efectivo Libre Vr (perpetuidad)	2,782,663	2,898,937	3,031,412	3,166,170	3,291,688	3,428,049	3,574,602	3,729,822	3,896,671	4,057,156
Flujo de Efectivo Libre a Descontar	2,782,663	2,898,937	3,031,412	3,166,170	3,291,688	3,428,049	3,574,602	3,729,822	3,896,671	4,057,156
Flujo de Efectivo Descontado	918,783	856,774	801,951	749,743	697,705	650,392	607,060	566,979	530,210	5,957,177

Nota: Cada año de proyección se refiere al año calendario que abarca el período mayo - abril.

T: 809-518-8741
E: hola@xolver.com
W: www.xolver.com

Roble Corporate Center, C. Rafael
Augusto Sánchez 86, Santo
Domingo